Bundel - Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 20 april 2023

1 Opening

2 Vaststellen van de agenda van 20 april 2023

3 Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure)

Deze punten worden alleen procedureel behandeld. De leden van de commissie bespreken of, op welke wijze en voor hoe lang zij deze raadsvoorstellen en onderwerpen willen bespreken. Na vaststelling van dit behandeladvies, wordt het stuk voor een volgende vergadering geagendeerd.

Agenderingen Commissie EDVW PROCEDUREEL 20 april 2023.docx

Behandelvoorraad PROCEDUREEL Commissie EDVW 20 april 2023.docx

3.1 Raadsvoorstel Coördinatiebesluit windmolenpark energielandschap Rijnenburg en Reijerscop

Raadsvoorstel Coördinatiebesluit windmolenpark Rijnenburg en Reijerscop.docx

Brief aan GS met verzoek medewerking coördinatie.docx

3.2 Raadsvoorstel Verordening Leegstand gemeente Utrecht

Raadsvoorstel Verordening leegstand gemeente Utrecht.docx

Verordening leegstand gemeente Utrecht.docx

Toelichting verordening leegstand gemeente Utrecht.docx

Rapport RIGO Leegstandsanalyse Utrecht.pdf

3.3 Raadsvoorstel Zienswijze Programmabegroting 2024 RUD Utrecht

Programmabegroting 2024 RUD Utrecht.pdf

Begeleidende brief zienswijze deelnemers ontwerp Begroting 2024 RUD Utrecht getekend GS en HJ.pdf

3.4 Raadsbrief Rapportage wonen in Utrecht

Raadsbrief Rapportage Wonen in Utrecht.pdf

3.5 Agenderingen ter plaatse (mede op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven)

Raadsbrieven EDVW 17 maart tm 13 april 2023.docx

4 Verslag

Ter vaststelling:
Conceptverslag commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 23 maart 2023.

2023.03.23 Conceptverslag commissie EDVW.docx

5 Toezeggingen/Moties

Ter vaststelling.

Lijst toezeggingen_moties_brieven EDVW 12 april 2023.pdf

6 Ingekomen stukken

Geen.

7 Raadsvoorstel Zienswijze ontwerp programma- en productbegroting AVU 2024

Wethouder: Susanne Schilderman, beleidsterrein: Circulaire Economie
Indicatieve behandeltijd: 30 minuten
De raad heeft de concept programma- en productbegroting 2024 van de gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht (AVU) ontvangen. De AVU stelt de raad in de gelegenheid voor 12 mei 2023 hierop te reageren door middel van een zienswijze.

Dossier 3265 voorblad

Raadsvoorstel zienswijze ontwerp programma- en productbegroting AVU 2024.docx

Zienswijzebrief ontwerp programma- en productbegroting AVU 2024.docx

Aanbiedingsbrief bij de ontwerp-begroting 2024.pdf

Ontwerpbegroting 2024.pdf

7.1 Mogelijke interesse voor gezamenlijke raadsadviescommissie voor GR AVU

Op de LIS van de commissie EDVW van 23 maart jl. stond een ingekomen mail waarin het idee wordt geopperd tot het instellen van een raadsadviescommissie voor de gemeenschappelijke regeling (GR) Afval Verwijdering Utrecht (AVU). De mail en het advies vanuit de griffie zijn toegevoegd. De vraag aan u is of deelname gewenst is/noodzakelijk wordt geacht.

Mail Mogelijke interesse gezamenlijke raadsadviescommissie GR AVU.pdf

UPDATE 23-3 griffier Montfoort Voorstel tot indstellen raadsadviescommissie.docx

8 Raadsvoorstel Vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

Wethouder: Dennis de Vries, beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting
Indicatieve behandeltijd: 90 minuten
De huidige verordening loopt op 1 juli 2023 af en is aan herziening toe. De verordening vormt een belangrijke basis voor ons woonbeleid. De structuur van de huidige verordening is meerdere malen aangepast en uitgebreid met nieuwe regelingen, hierdoor zijn de leesbaarheid en begrijpelijkheid sterk afgenomen. De nieuwe verordening is qua structuur daarom volledig opnieuw opgebouwd, waarbij wel het huidige beleid grotendeels behouden is. Omdat naar verwachting later dit jaar de Huisvestingswet wordt vernieuwd, worden in 2024 grotere beleidswijzigingen doorgevoerd in de verordening. Met deze nieuwe verordening wordt de basis op orde gebracht en ruimte geschapen om in de nabije toekomst nieuwe elementen toe te voegen.

Dossier 3234 voorblad

Raadsvoorstel Vaststelling huisvestingsverordening Utrecht.docx

Huisvestingsverordening gemeente Utrecht - DROP.docx

Toelichting bij nieuwe Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.docx

RIGO Samenvatting Schaarste in de gemeente Utrecht.pdf

Was wordt omnummering.docx

8.1 Raadsvoorstel Wijziging Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 en intrekken verordeningen woon(ruimte)adviescommissies

In de huidige huisvestingsverordening wordt door een kennelijke verschrijving abusievelijk de indruk gewekt dat voor meer gevallen een vrijstelling van de vergunningsplicht voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen en woningvormen geldt dan bedoeld. De vrijstellingen konden dusdanig geïnterpreteerd worden dat ook situaties die zijn ontstaan op of na 1 juli 2019 vrijgesteld konden worden. Met de voorgestelde aanpassing wordt dit hersteld en het aantal vrij te stellen situaties duidelijk afgebakend. Tevens wordt een tweetal verordeningen ingetrokken die al geruime tijd niet meer van toepassing waren.

Dossier 3282 voorblad

Besluit tot intrekking Verordening woonadviescommissie en Verordening woonruimteadviescommissieDROP.docx

Raadsvoorstel Aanpassen huisvestingsverordening 2019 en intrekken verordeningen woon(ruimte)adviescommissie.docx

Besluit tot wijziging Huisvestingsverordening 2019.docx

Geconsolideerde Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht - met wijzigingen zichtbaar.docx

Geconsolideerde Toelichting bij de HVV regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht - met wijzigingen zichtbaar.docx

9 Beantwoording SV 2022 nr. 228 over Eerlijke ruimte voor lokale energie-initiatieven

Wethouder: Van Hooijdonk, beleidsterrein: Energie en Klimaat
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
Geagendeerd door Gert Dijkstra (EenUtrecht), Charlotte Passier (Volt), Rick van der Zweth (PvdA), Joachim Cornielje (PvdA), Ralph Peters (D66), Rachel Heijne (GroenLinks), Gertjan te Hoonte (VVD), Jantine Zwinkels (CDA), Annemarijn Oudejans (Student & Starter), (Partij voor de Dieren)
De agenderende fracties willen graag met elkaar en met de wethouder in debat over 'Ruimte voor lokale energie-initiatieven'; mede naar aanleiding van de beantwoording op schriftelijke vragen hierover (SV 228/2022), de technische sessie op 21 maart en de RIB op 'Eerlijke ruimte voor lokale energie-initiatieven' op 11 april. Het betreft o.a. de volgende vragen:
Hoe kunnen we als gemeenteraad beoordelen of er wel of geen (en wanneer dan wel) gelijkwaardig speelveld is voor het integraal goed op baten en lasten vergelijken van lokale energie-initiatieven met het centrale warmtenet c.q. de stadsverwarming van Eneco?
Op welke manier kunnen we in deze baten/lasten vergelijking de voordelen van lokaal eigenaarschap van Utrechters en Utrechtse (bewoners)organisaties hierin waarderen en mee laten wegen in de integrale beoordeling? Anders gezegd, welke extra investering mag dat lokale eigenaarschap (met bijkomende baten) kosten?
Wat betekent de reactie van het college op de SV 228/2022 voor alle andere vergelijkbare lokale energie-initiatieven in de stad?
Op welke wijze kan de gemeenteraad de duurzaamheid van lokale energie-initiatieven beoordelen en de aansluitingen op stadsverwarming en hoe moet dit afgewogen worden?

SV 2022 nr. 228 Eerlijke ruimte voor lokale energie-initiatieven (met antwoord).pdf

Duurzame-stadsverwarming-standpunt-nota NEV en KVA-v1.0 (002).pdf

10 Besluitvorming Windmolens in Rijnenburg en Reijerscop

Wethouder: Van Hooijdonk, beleidsterrein: Energie en Klimaat
Indicatieve behandeltijd: 90 minuten
Geagendeerd door Gert Dijkstra (EenUtrecht), David Bosch (PVV), Gertjan te Hoonte (VVD), Nando Temming (Stadsbelang Utrecht)
De agenderende fracties willen in de commissie EDVW van 20 april in debat met de wethouder en de commissie over specifiek de besluitvorming voor het plaatsen van windmolens in Rijnenburg en Reijerscop; dit naar aanleiding van de beantwoording van onze schriftelijke vragen hierover (SV 230/2022). Het betreft de volgende punten/vragen:
Welke (integrale) besluitvorming is nog nodig?
Is alsnog een extra participatieronde nodig? Mogelijk omdat omwonenden en/of belanghebbenden zich nog niet hebben kunnen uitspreken over de combinatie van energiepark en nieuwbouw.
Hoe voorkomen we een kostbare juridische strijd als daarvoor al duidelijk is dat windmolens er niet mogen komen. Dit omdat niet alle risico's voldoende lijken te zijn uitgewerkt of meegenomen.
Wat is de invloed van de uitspraak van de rechter in Roermond waar het besluit van de gemeente om het plaatsen van drie windmolens goed te keuren is vernietigd? Dit o.a. omdat er geen deugdelijke lokale normen waren uitgewerkt.

SV 2022 nr. 230 Onderbouwing en participatie Windmolens Rijnenburg & Reijerscop (met antwoord).pdf

Uitspraak rechtbank Limburg (Roermond) d.d. 23 januari 2023.pdf

11 Verduurzaming particuliere woningen én Verduurzaming van sociale woningen in niet-corporatiebezit

Wethouders: Lot van Hooijdonk en Dennis de Vries, beleidsterrein: Energie en Klimaat, Wonen en Volkshuisvesting, Vastgoed
Indicatieve behandeltijd: 75 minuten
Geagendeerd door Jantine Zwinkels (CDA), Ralph Peters (D66), Gertjan te Hoonte (VVD), Rachel Heijne (GroenLinks), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht)
De agenderende fracties willen in gesprek over de verduurzaming van particuliere woningen, met name in VVE-verband. Aansluitend op het debat van 23 maart over gespikkeld bezit en corporatiewoningen, betrekken we graag ook sociale woningen in niet-corporatiebezit. De fracties ontvangen nog steeds veel signalen dat inwoners niet weten waar ze terecht kunnen of vastlopen, ook als het gaat om het gemeentelijk loket en de plannen die er bijvoorbeeld zijn rondom “Energie Besparen” en “Aardgasvrij” (wanneer is welke wijk aan de beurt, wat betekent dit voor mijn woning, welke regelingen zijn voor mij van toepassing, wie kan mij vanuit de gemeente helpen, welke installateur moet ik hebben). Verder willen de fracties in het debat nagaan wat er betekend kan worden voor mensen met weinig geld en mensen in sociale huur, niet corporatiebezit. Tot slot willen we ook aandacht voor Utrechters die in een monumentaal pand of beschermd stadsgezicht wonen en weer andere, extra uitdagingen tegenkomen, zonder daarbij het eerdere debat bij Erfgoed over te doen.

Dossier 3348 voorblad

Raadsbrief Verduurzaming particuliere woningen gespikkeld bezit.pdf

12 Raadsbrief Tijdelijk wonen

Wethouder: Dennis de Vries, beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting
Indicatieve behandeltijd: 150 minuten
Geagendeerd door Rick van der Zweth (PvdA), Rik van der Graaf (ChristenUnie), Meike Hellevoort (GroenLinks), Has Bakker (D66), Myrthe Minnaert (BIJ1), Charlotte Passier (Volt), Lisanne Snippe (Partij voor de Dieren), Jantine Zwinkels (CDA), Nando Temming (Stadsbelang Utrecht) en Tess Meerding (VVD)
De agenderende fracties willen de brief over het vervolg van het realiseren van tijdelijke woningen en het aanbod van de corporaties om nog eens 1.000 tijdelijke woningen in 2023 te kunnen neerzetten bespreken om vaart in het proces te houden. Onderdeel van het debat worden de mogelijke locaties, de te behalen aantallen, de kwaliteit van de woningen en leefomgeving, de participatie en de te behalen tijdslijnen.

Dossier 3347 voorblad

2-20230321 Brief aan raadscommissie GU energie duurzaamheid en wonen anoniem.pdf

Raadsbrief Aanbod 1000 woningen WoonIn.pdf

20230418 Brief aan Gemeenteraadsleden GU (anoniem).pdf

12.1 Plan van aanpak huisvesten kwetsbare Utrechters, n.a.v. Raadsbrief aanpak realisatie huisvestingsmogelijkheden in sociaal segment

Gevoegd behandelen met agendapunt 12. De fracties willen het vervolg agenderen op het debat Huisvesten kwetsbare Utrechters van 16 februari jl.
Het college heeft een plan van aanpak voor het huisvesten van kwetsbare Utrechters naar de commissie gestuurd. De fracties willen dit plan agenderen voor de commissie om te bespreken of de inbreng uit het debat van 16 februari hier goed in terugkomt en welke aanvullende maatregelen mogelijk nog nodig zijn.

Raadsbrief aanpak realisatie huisvestingsmogelijkheden in sociaal segment.pdf

Agenderingen Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen
Vast te stellen op 20 april 2023

Stukken afkomstig vanuit het college		
Datum: 6-4-2023 Soort stuk: Raadsvoorstel Verordening Leegstand gemeente Utrecht Wethouder: De Vries Beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting Commissiegriffier: Mariska de Vos	In het coalitieakkoord is afgesproken een leegstandaanpak in te voeren via een leegstandverordening. Met het raadsvoorstel wordt voorgesteld om een leegstandverordening in te voeren voor alle woonruimten in de gemeente Utrecht. Utrecht gaat hiermee een meldplicht, een leegstandoverleg en een leegstandbeschikking instellen om de langdurige leegstand van woonruimten te bestrijden.	Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie EDVW van 1 juni 2023 2. Tijd: 60 minuten Voorgesteld wordt het raadsvoorstel met een behandeltijd van 60 minuten op de agenda van 1 juni te plaatsen i.v.m. fatale termijn, besluitvorming uiterlijk medio augustus noodzakelijk (veegraad van 22 juni, laatste reguliere raad voor het zomerreces)
Datum: Soort stuk: Raadsvoorstel Zienswijze Programmabegroting 2024 RUD Utrecht Wethouder: Oosters Beleidsterrein: Milieu	De raad heeft de ontwerp Programmabegroting 2024 van de gemeenschappelijke regeling Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD Utrecht) ontvangen. De RUD stelt de raad in de gelegenheid voor 30 juni 2023 hierop te reageren door middel van een zienswijze. Het raadsvoorstel zit 9 of uiterlijk 16 mei in het college. Dit is aangegeven door de bestuursadviseur.	Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie EDVW van 1 juni 2023 2. Tijd: 15 minuten Voorgesteld wordt het raadsvoorstel met een behandeltijd van 15 minuten op de agenda van 1 juni te plaatsen i.v.m. fatale termijn (veegraad van 22 juni, laatste reguliere raad voor het zomerreces)

Commissiegriffier: Mariska de Vos		
Datum: 11-4-2023 Soort stuk: Raadsvoorstel Reparatie Coördinatiebesluit energielandschap Rijnenburg en Reijerscop Wethouder: Lot van Hooijdonk Beleidsterrein: Energie en Klimaat Commissiegriffier: Mariska de Vos	Wanneer de raad besluit tot het van toepassing verklaren van de gemeentelijke coördinatieregeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, dan wordt het bestemmingsplan voor Windpark Rijnenburg en Reijerscop samen met de genoemde uitvoeringsbesluiten voorbereid en bekendgemaakt. Bij de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking wordt de procedure van het bestemmingsplan toegepast. Hierdoor vindt er een samenhangende, overzichtelijke en snellere procedure plaats, waaronder één mogelijkheid tot beroep voor alle gecoördineerde besluiten bij één rechterlijke instantie.	Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie EDVW van 1 juni 2023 2. Tijd: 30 minuten

Stukken afkomstig van commissieleden		
Datum: 21-3-2023 Soort stuk: Raadsbrief Rapportage wonen in Utrecht Wethouder: Dennis de Vries Beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting Commissiegriffier: Mariska de Vos	Geagendeerd door Tess Meerding (VVD), Has Bakker (D66), Annemarijn Oudejans (Student & Starter), Charlotte Passier (Volt), Rik van der Graaf (ChristenUnie), Meike Hellevoort (GroenLinks) De fracties willen met elkaar en met het college in debat over de Rapportage Wonen in Utrecht van 2023. De rapportage maakt inzichtelijk hoe de Utrechtse woningmarkt en woningvoorraad zich ontwikkelen. De fracties willen in debat over hoe de bevindingen uit de rapportage geduid moeten worden en wat dit betekent voor (eventuele) bijsturingen van het beleid. Daarbij willen zij het in ieder geval hebben over de afname van het aantal uitgegeven bouwvergunningen, de afname van het percentage sociale huur en de verslechterde positie van het middensegment.	Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie EDVW van 1 juni 2023 Aangekondigd in de cie EDVW van 23 maart 2023

Behandelvoorraad Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid Vastgoed en Wonen

PROCEDUREEL te bespreken bij de commissie van 20 april 2023

Energie en Klimaat, Circulaire Economie, Milieu en Emissieloos vervoer, Vastgoed, Wonen en Volkshuisvesting, Wijk- en Buurtaanpak, Samen voor Overvecht

Wethouder Van Hooijdonk		
3.1	Raadsvoorstel Reparatie Coördinatiebesluit energielandschap Rijnenburg en Reijerscop	Te agenderen voor de cie van 1 juni met een voorgestelde tijd van 30 minuten

Wethouder De Vries		
3.2	Raadsvoorstel Verordening Leegstand gemeente Utrecht	Te agenderen voor de cie van 1 juni met een voorgestelde tijd van 60 minuten. i.v.m. fatale termijn, besluitvorming is uiterlijk medio augustus noodzakelijk (veegraad van 22 juni, laatste reguliere raad voor het zomerreces)
3.4	Agendering VVD raadsbrief Rapportage wonen	Aangekondigd in de cie van 23 maart. Te agenderen voor de cie van 1 juni. Welke fracties agenderen mee en hoeveel tijd?

Wethouder Oosters		
3.3	Raadsvoorstel Zienswijze Programmabegroting 2024 RUD Utrecht	Voorgesteld wordt het raadsvoorstel met een behandeltijd van 15 minuten op de agenda van 1 juni te plaatsen i.v.m. fatale termijn (veegraad van 22 juni, laatste reguliere raad voor het zomerreces)

Commissie EDVW 2023

- 1 juni
- 15 juni ‘veegdag’
- 7 september
- 5 oktober
- 23 november
- 14 december ‘veegdag’

RIB EDVW 2023

- 23 mei
- 4 juli (reserveavond)
- 29 augustus
- 26 september
- 14 november
- 12 december

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Reparatie Coördinatiebesluit energielandschap Rijnenburg en Reijerscop

Beleidsveld	Energie en Klimaat
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Jantien van den Heuvel
Kenmerk	10502042
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

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

1. De coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op het maken van een bestemmingsplan voor de realisering van een energielandschap in de polder Rijnenburg en/of Reijerscop, waardoor de volgende uitvoeringsbesluiten samen worden voorbereid en bekendgemaakt: i
    - omgevingsvergunning voor de activiteit bouw (op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
    - omgevingsvergunning voor de activiteit milieu (op grond van artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
    - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald (op grond van artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
    - ontheffingen (op grond van de artikelen 3.3, 3.8 en 3.10 van de Wet natuurbescherming);

    en Beslispunt 5 van het raadsbesluit van 6 juli 2017, zijnde het eerder genomen coördinatiebesluit, in te trekken zodra dit nieuwe coördinatiebesluit in werking treedt.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Merel van Hall Sharon A.M. Dijksma

Samenvatting

Wanneer de raad besluit tot het van toepassing verklaren van de gemeentelijke coördinatieregeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dan wordt het bestemmingsplan voor Windpark Rijnenburg en Reijerscop samen met de genoemde uitvoeringsbesluiten voorbereid en bekendgemaakt. Bij de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking wordt de procedure van het bestemmingsplan toegepast (artikel 3.30 lid 2 van de Wro). Hierdoor vindt er een samenhangende, overzichtelijke en snellere procedure plaats, waaronder één mogelijkheid tot beroep voor alle gecoördineerde besluiten bij één rechterlijke instantie (de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State).

Context

Aanleiding

Rijne Energie c.s. is in 2021 door het college aangewezen als initiatiefnemer voor windturbines in Rijnenburg en Reijerscop op grond van het door de raad vastgestelde uitnodigingskader energielandschap Rijnenburg en Reijerscop. Rijne Energie c.s. bestaat uit vier samenwerkende initiatiefnemers: Rijne Energie Coöperatief U.A., Coöperatieve Vereniging tot Collectief Bezit van Windmolens De Windvogel B.A., BHM Solar B.V. en Eneco Wind B.V. Op 29 juli 2022 heeft Rijne Energie Coöperatief U.A. een aanvraag om omgevingsvergunning voor de realisatie van vier windturbines in Rijnenburg en Reijerscop ingediend. In deze aanvraag is verzocht om de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing te verklaren. Op 29 augustus 2022 heeft Rijne Energie Coöperatief U.A., namens het consortium Rijne Energie c.s., een aanvraag ingediend om een nieuw bestemmingsplan te maken voor de realisatie van vier windturbines in Rijnenburg en Reijerscop.

Op 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een coördinatiebesluit genomen met betrekking tot de realisatie van een energielandschap in de polder Rijnenburg en/of Reijerscop. Uit jurisprudentie van na die tijd blijkt dat in een coördinatiebesluit de uitvoeringsbesluiten specifiek moeten zijn opgenomen. In beslispunt 5 van het raadsbesluit van 6 juli 2017 en bijbehorende argumenten is niet expliciet opgenomen welke uitvoeringsbesluiten gecoördineerd kunnen worden op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. Om te voorkomen dat het coördinatiebesluit van 6 juli 2017 onverbindend wordt verklaard, omdat het coördinatiebesluit in strijd met artikel 3.30 van de Wro is vastgesteld, kiezen we voor een nieuw coördinatiebesluit waarin de uitvoeringsbesluiten specifiek zijn omschreven. De coördinatie betreft het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning (beide bevoegd gezag gemeente) en de ontheffingen voor de Wet natuurbescherming die bij de provincie Utrecht zijn aangevraagd.

In Q2 2023 besluit het college over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpontheffingen Wet natuurbeheer. Daarbij zal duidelijk worden gemaakt dat we voornemens zijn deze besluiten te coördineren.

Juridische context

Op grond van artikel 3.30 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen bij besluit van de gemeenteraad gevallen of categorieën van gevallen worden aangewezen waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van nader aan te duiden op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten.

Op grond van de ‘Verordening over het coördineren van besluiten 2009’ is het toegestaan om vergunningen te coördineren waarbij het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd gezag is. Deze verordening mag niet worden toegepast omdat: 1) er een milieueffectrapport (MER) nodig is voor het bestemmingsplan voor het windmolenpark en 2) we ook uitvoeringsbesluiten coördineren waarvoor het college van burgemeester en wethouders geen bevoegd gezag is (i.c. de ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming).

Volgens artikel 3.30 lid 2 van de Wro geldt bij de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking in het geval van een bestemmingsplan, de procedure van artikel 3.8 van de Wro.

Artikel 3.30 lid 3 van de Wro bepaalt dat wanneer een omgevingsvergunning wordt meegecoördineerd er bij de toepassing van de artikelen 2.1 lid 1 sub c, artikel 2.10 en artikel 2.11 van de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in plaats van bestemmingsplan wordt gelezen, het nieuwe (en nog niet in werking getreden) bestemmingsplan.

Artikel 3.31 lid 1 van de Wro geeft aan dat burgemeester en wethouders, door de gemeenteraad met toepassing van artikel 3.30 van de Wro aangewezen gevallen, een gecoördineerde voorbereiding van de aangeduide besluiten bevorderen. Burgemeester en wethouders kunnen andere bestuursorganen verzoeken medewerking te verlenen, die voor het welslagen van de coördinatie nodig is. Met het oog hierop zendt een bestuursorgaan dat bevoegd is op een aanvraag voor een dergelijk besluit te beslissen hun onverwijld een afschrift van die aanvraag.
Burgemeester en wethouders verzoeken gedeputeerde staten om medewerking te verlenen, maar ongeacht de medewerking kan de gemeenteraad een coördinatiebesluit nemen om dit project aan te wijzen.

Gelet op artikel 8:5 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in samenhang gelezen met artikel 1 van bijlage 2 bij de Awb, kan geen beroep worden ingesteld tegen een coördinatiebesluit genomen op grond van artikel 3.30 lid 1 van de Wro.

In artikel 8.3 lid 1 van de Wro staat dat voor de mogelijkheid van beroep de besluiten die met toepassing van de coördinatieregeling en artikel 3.32 van de Wro gelijktijdig bekend zijn gemaakt in eerste en enige aanleg beroep openstaat bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op grond van artikel 8.3 lid 2 van de Wro beslist de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op een beroep binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift.

Beslistermijn
Essentieel is dat dit coördinatiebesluit is genomen (en in werking is getreden, rekening houdend met de termijn uit de Verordening raadgevend referendum) voordat het bestemmingsplan voor het windmolenpark in Rijnenburg/Reijerscop wordt vastgesteld en de uitvoeringsbesluiten die meecoördineren worden genomen. Wij verwachten dat de raad op zijn vroegst op 2 november 2023 kan besluiten over het bestemmingplan.

Beoogd effect
Een samenhangende, transparante, overzichtelijke en snellere besluitvorming, inclusief één rechtsgang bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, over het windpark in Rijnenburg/Reijerscop.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- Coördinatiebesluit van 6 juli 2017 (nr. 49)- En zie bijlage besluitenhistorie.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1	De coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op het maken van een bestemmingsplan voor de realisering van een energielandschap in de polder Rijnenburg en/of Reijerscop, waardoor de volgende uitvoeringsbesluiten samen worden voorbereid en bekendgemaakt:: • omgevingsvergunning voor de activiteit bouw (op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht); • omgevingsvergunning voor de activiteit milieu (op grond van artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht); • omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald (op grond van artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht); • ontheffingen (op grond van de artikelen 3.3, 3.8 en 3.10 van de Wet natuurbescherming); en Beslispunt 5 van het raadsbesluit van 6 juli 2017, zijnde het eerder genomen coördinatiebesluit, in te trekken zodra dit nieuwe coördinatiebesluit in werking treedt.

Argumenten	
1.1	De verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, namelijk een vergroting van het aandeel duurzame energieopwekking door de inzet van windturbines, maakt het wenselijk dat de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan voor het windpark en de belangrijkste uitvoeringsbesluiten worden gecoördineerd.
	Artikel 3.30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (dit artikel gaat over de gemeentelijke coördinatieregeling) geeft aan dat bij besluit van de gemeenteraad gevallen of categorieën van gevallen worden aangewezen waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de uitvoeringsbesluiten. Voor de betrokken partijen (o,a. initiatiefnemers, gemeente en omwonenden) is het van belang dat de samenhang tussen de besluiten over het windpark goed zichtbaar en overzichtelijk is. Doordat o.a. het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning tegelijkertijd in ontwerp ter inzage worden gelegd, wordt de samenhang tussen het bestemmingsplan en de daadwerkelijke bouw van de windturbines beter zichtbaar.
1.2	De gemeentelijke coördinatieregeling op basis van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening zorgt voor snellere besluitvorming.
	Voor al de besluiten, waarop het coördinatiebesluit ziet, geldt de procedure van het bestemmingsplan. Hierdoor kan iedereen tijdens de ter inzage periode een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpuitvoeringsbesluiten. Dit betekent ook dat er tegen deze besluiten direct beroep openstaat bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zonder coördinatie zou tegen de omgevingsvergunning bijvoorbeeld eerst beroep open staan bij de rechtbank Midden-Nederland en daarna hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er kan dus tijdwinst worden geboekt door het volgen van één procedure en één rechtsgang. Indien het raadsbesluit over de coördinatie uitblijft, dan kan overgestapt worden op een niet gecoördineerde procedure, waarbij de vergunningsprocedure (opnieuw) gestart wordt na vaststelling van het bestemmingsplan. Inhoudelijk maakt dit geen verschil voor de besluiten. Wel zal dit leiden tot vertraging. Het collegebesluit over de ter inzagelegging hoeft dus niet te wachten op een raadsbesluit over de coördinatie. Het is juridisch gezien wel van belang dat een raadsbesluit over het bestemmingsplan voor het windpark genomen wordt na publicatie van het raadsbesluit over de coördinatie, in praktijk dus minimaal één raadsvergadering later.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Utrecht.

Vervolg
Het coördinatiebesluit wordt, na vaststelling door de gemeenteraad, bekendgemaakt in het Gemeenteblad, waardoor het coördinatiebesluit in werking treedt (op grond van artikel 3:40, artikel 3:41, artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 6 van de Bekendmakingswet). Tegen het coördinatiebesluit staat geen bezwaar en beroep open (artikel 8:5 van de Awb in samenhang met artikel 1 van bijlage 2 van de Awb).

Participatie
Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel. Wel over de besluitvorming over de planvorming voor het energielandschap. Wanneer het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp vergunningen ter inzage liggen, kan iedereen reageren en voorziet de gemeente de zienswijzen van een reactie. De provincie behandelt de zienswijzen die worden ingediend over de Wet natuurbescherming ontheffingen.

Communicatie
Zie hierboven onder het kopje ‘Vervolg’ op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het besluit. Over het nog volgende collegebesluit over de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en de

ontwerp uitvoeringsbesluiten zal uitvoeriger worden gecommuniceerd. U wordt daarover geïnformeerd zodra dat besluit genomen is.

Referendabel
De Verordening raadgevend referendum is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
-

Bijlagen informatief
–

Burgemeester en Wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht
t.a.v. de heer R. Buis
Postbus 80300
3508 TH UTRECHT

Behandeld door	J. van den Heuvel	**Datum**	11 april 2023
Doorkiesnummer	030 - 28 6 4625	**Ons kenmerk**	10502042
E-mail	j.van.den.heuvel@utrecht.nl	**Onderwerp**	Verzoek tot medewerking coördinatie energielandschap Rijnenburg en Reijerscop
Bijlage(n)	geen		
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geacht College van Gedeputeerde Staten,

Op 29 augustus 2022 hebben wij een aanvraag binnen gekregen om een bestemmingsplan te maken voor het kunnen plaatsen van vier windturbines in Rijnenburg en Reijerscop, binnen de gemeente Utrecht. Daarnaast is op 29 augustus 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. In deze aanvraag wordt ons verzocht om de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing te verklaren op dit plan. Daarnaast willen wij de gemeentelijke coördinatieregeling ook kunnen toepassen op eventuele aanvullende plannen binnen de door onze raad vastgestelde zoekgebieden voor energielandschap Rijnenburg en Reijerscop.

Op 6 juli 2017 heeft onze gemeenteraad op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een coördinatiebesluit genomen met betrekking tot de realisatie van een energielandschap in de polder Rijnenburg en/of Reijerscop. Omdat uit jurisprudentie van na dit genomen besluit blijkt dat in een coördinatiebesluit de uitvoeringsbesluiten specifiek moeten zijn opgenomen, leggen wij op korte termijn onze gemeenteraad opnieuw een coördinatiebesluit voor, waarin de uitvoeringsbesluiten zijn opgenomen. In het nieuwe coördinatiebesluit worden ook de ontheffingen, op grond van de artikelen 3.3, 3.8 en 3.10 van de Wet natuurbescherming (Wnb), opgenomen. Ambtelijk is direct na 29 augustus 2022 de ambitie gedeeld om de ontheffing Wnb te coördineren. Op grond van artikel 3.31 lid 1 van de Wro dienen wij bij deze een formeel verzoek bij u in om medewerking te verlenen aan de gemeentelijke coördinatieregeling.

De gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking leidt tot een samenhangende, overzichtelijke en snellere procedure, waaronder één mogelijkheid tot beroep voor alle gecoördineerde besluiten bij één rechterlijke instantie (de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State).

Coördinatie door de gemeente betekent dat op de voorbereiding van het bestemmingsplan en de betreffende uitvoeringsbesluiten (waaronder de ontheffingen op grond van de Wnb) afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit heeft onder andere de volgende gevolgen:

- wij zullen van de ontwerpbesluiten en besluiten gezamenlijk een kennisgeving uitdoen in het Gemeenteblad, zoals bedoeld in artikel 3:11 en 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht;
- wij zullen na ontvangst van het (ontwerp)besluit op grond van de Wnb de aanvrager, voorafgaand aan de terinzagelegging, het (ontwerp)besluit sturen;
- zienswijzen kunnen gedurende de inzageperiode door iedereen naar voren worden gebracht en niet alleen door belanghebbenden in het kader van de Wnb;
- over de termijn waarbinnen een besluit op grond van de Wnb wordt genomen, vindt afstemming plaats tussen de gemeente en de provincie en zodra het besluit is genomen wordt dit naar de gemeente Utrecht gestuurd.

Graag ontvangen wij, conform de regel in artikel 3.31 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, van u de aanvraag met betrekking tot de Wnb (en eventuele toekomstige aanvragen op grond van de Wnb voor een energielandschap in Rijnenburg/Reijerscop). Daarnaast ontvangen wij graag het (ontwerp)besluit op grond van de Wnb, zodra deze gereed is. Deze kan worden gemaild naar j.van.den.heuvel@utrecht.nl.

We kijken uit naar het verder voorzetten van onze prettige samenwerking, waarmee we het aandeel duurzame energieopwekking binnen onze gemeente en provincie laten toenemen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Verordening leegstand gemeente Utrecht

Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Inge van Zuilekom/Jamal Belkasmi
Kenmerk	11067865
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

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

1. De Verordening leegstand gemeente Utrecht vast te stellen, met als belangrijkste uitgangspunten:
   a. De verordening te laten gelden voor alle woonruimten in de gemeente Utrecht;
   b. Een meldplicht vast te stellen voor woonruimten die langer dan zes maanden leeg staan;
   c. Binnen twee maanden na ontvangst van de melding een leegstandoverleg te voeren met de eigenaar over het gebruik van de woonruimte;
   d. Het resultaat van het leegstandoverleg vast te leggen in een verslag en de mogelijkheid dit te kunnen formaliseren in een leegstandbeschikking;
   e. Een verplichtende voordracht vast te stellen als de woningleegstand na het opleggen van de leegstandbeschikking niet wordt opgelost door de eigenaar;
   f. De verordening niet te laten gelden voor corporatiewoningen;
   g. Voor eigenaren van tweede woningen een meldplicht vast te stellen;
   h. De verordening in werking te laten treden per 1-10-2023.

Samenvatting

In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om een leegstandverordening in te voeren voor alle woonruimten in de gemeente Utrecht. Gemeente Utrecht gaat hiermee een meldplicht, een leegstandoverleg en een leegstandbeschikking instellen om de langdurige leegstand van woonruimten te bestrijden. In uitzonderlijke situaties kan een verplichtende voordracht nodig zijn. De verordening geldt niet voor corporatiewoningen. Voor eigenaren van tweede woningen komt er een meldplicht.

Context

Aanleiding

In het coalitieakkoord is afgesproken een leegstandaanpak in te voeren via een leegstandverordening. Het wederom in gebruik nemen van leegstaande woonruimte zorgt voor een betere benutting ervan en helpt de druk op de bestaande woningvoorraad te verlichten. De leegstandaanpak draagt voornamelijk bij aan de doelstelling voor beschikbaarheid van woonruimte en in mindere mate aan de betaalbaarheid van woonruimte.
De ambitie is dat iedereen een betaalbare woning kan vinden in Utrecht. Gemeente Utrecht wil dit bereiken met het bouwen van extra woningen in de stad, maar ook met het beter beschermen en benutten van hetgeen we al hebben: de bestaande woningvoorraad. Het is niet uitlegbaar dat met de grote schaarste op de woningmarkt, woonruimte lang leeg mag staan.

Omdat de leegstandverordening een inbreuk doet op het eigendomsrecht van de eigenaar van de woning, mag dit niet zomaar. Onderbouwd worden waarom dit noodzakelijk, proportioneel en subsidiair is. Uit het onderzoek van onderzoeksbureau Rigoblijkt dat uit de officiële leegstandcijfers voor de gemeente Utrecht in de gehele vierjarige periode leegstand om en nabij de 1,5 procent schommelt; er is geen stijgende/dalende trend te zien. Dit in contrast met Amsterdam en Den Haag, waar duidelijk een daling is te zien in de afgelopen vier jaar. Als wordt gekeken naar de ontwikkeling van langdurige leegstand (langer dan één jaar), dan is te zien dat dit over de laatste jaren is toegenomen voor Utrecht. Vooral valt de toename in 2021 t.o.v. voorgaande jaren op. Ook voor Amsterdam en Den Haag is te zien dat langdurige leegstand is toegenomen tussen 2018 en 2021. Voor Utrecht betekent dit dat er rond de 1590 woningen langdurig (langer dan één jaar) leegstaan. Met de huidige woningnood is het onacceptabel dat deze woningen niet worden bewoond.

Werkwijze

Gemeente Utrecht gaat met de leegstandverordening een meldplicht, een leegstandoverleg en een leegstandbeschikking instellen. In uitzonderlijke situaties zal een verplichtende voordracht nodig zijn.



- Meldplicht: eigenaren van leegstaande woonruimten zijn verplicht om na zes maanden leegstand hiervan een melding te doen. Eerder mag ook.
- Leegstandoverleg: na het ontvangen van de melding volgt een leegstandoverleg. In dit overleg bespreekt gemeente met de eigenaar wat de reden is van leegstand en wat er nodig is om de woning zo snel mogelijk weer in gebruik te nemen.
- Leegstandbeschikking: het resultaat van het leegstandoverleg wordt vastgelegd in een verslag en kan ook geformaliseerd worden in een leegstandbeschikking. In de beschikking wordt ook de maximale marktconforme huur vastgelegd.
- Verplichtende voordracht: als de woningleegstand na het opleggen van de leegstandbeschikking niet wordt opgelost door de eigenaar, kan de gemeente een gebruiker voordragen.

Leegstand bij woningcorporaties
In de leegstandverordening zonderen we toegelaten instellingen uit. De urgentie voor het gebruik van woonruimte staat bij deze organisaties niet ter discussie en daarom sturen zij actief op het beperken van leegstaande woonruimte. Voor deze organisaties wordt een andere leegstandsaanpak gevolgd die beter aansluit bij de bestaande prestatieafspraken en het convenant woonfraude.

Afspraken over leegstand in relatie tot onderhoud, renovatie of nieuwbouw worden vastgelegd in de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties. Eventuele afspraken over tijdelijke verhuur van woonruimten in geval van groot onderhoud, renovatie en nieuwbouw is ook onderdeel van het Algemeen Sociaal Plan (ASP). Overige leegstaande woningen worden middels een korter proces door corporatie en gemeente opgelost. Deze afspraken over leegstand worden geborgd in de prestatieafspraken.

Leegstaande kantoorruimte
Leegstaande kantoorgebouwen kunnen via de leegstandverordening niet getransformeerd worden naar woonruimte, omdat de leegstandwet daar geen mogelijkheid voor biedt Utrecht heeft door intensieve monitoring wel voldoende zicht op (langdurig) leegstaande kantoorgebouwen. Dit zal echter op een andere wijze aangepakt moeten worden. De leegstandverordening is dus niet het instrument om (langdurig) leegstaande kantoorruimte te transformeren naar woonruimte.

Toezicht en Handhaving
Het toezicht op de Leegstandwet en de leegstandverordening wordt uitgevoerd door toezichthouders van de gemeente Utrecht. Toezicht en handhaving zijn erop gericht om leegstand van woonruimtes te bestrijden en om ervoor te zorgen dat deze weer in gebruik worden genomen.

Bestuurlijke boete, last onder dwangsom
Op het moment dat de gemeente een overtreding constateert, dan wordt een bestuurlijke boete opgelegd aan de eigenaar van de woning. Hiermee willen we borgen dat leegstand gemeld gaat worden. Naast een boete kan de gemeente ook een last onder dwangsom opleggen. De dwangsom is een herstelsanctie waarmee we de overtreding willen beëindigen en herhaling willen voorkomen.
De hoogte van de boetes ligt vast in de leegstandverordening en verschilt per type overtreder. Onder professional wordt verstaan de eigenaar die twee of meer woonruimten in bezit heeft. Deze eigenaar heeft de woonruimte niet voor eigen gebruik daarom zien we dit als een bedrijfsmatige activiteit. Denk bijvoorbeeld aan woonruimten die verhuurt worden. De boetebedragen voor professionals zijn hoger omdat we bij bedrijfsmatige activiteiten mogen verwachten dat de ‘ondernemer’ zich houdt aan regelgeving. Op basis van de Algemene wet bestuursrecht is het mogelijk dat een overtreder aannemelijk maakt dat er sprake is van verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van een overtreding en een geringe financiële draagkracht. Deze bijzondere omstandigheden kunnen aanleiding geven om een boete te matigen.

Verplichtende voordracht
Is een woonruimte geschikt voor gebruik en staat deze langer dan twaalf maanden leeg? Dan kan de gemeente een gebruiker voordragen aan de eigenaar. De voordracht wordt echter pas gedaan als de eigenaar geen medewerking verleent aan het leegstandoverleg of de gemaakte afspraken. Reden voor deze werkwijze is dat de woningzoekenden zich kosteloos moeten kunnen aanmelden voor een woning. Daarnaast kan het huurteam de gemeente adviseren of de betreffende huurder weerbaar genoeg is om voorgedragen te worden. Een verplichtende voordracht ontstaat doordat een eigenaar niet vrijwilliger meewerkt. We willen kwetsbare woningzoekenden hiertegen beschermen.

Juridische context
De Leegstandverordening Utrecht is gebaseerd op artikel 149 Gemeentewet, artikel 2 van de Leegstandwet en de ‘21e tranche’ van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet**.** Besluitvorming over de invoering van de leegstandverordening is een raadsbevoegdheid. College heeft bevoegdheid om het format meldingsformulier en format leegstandbeschikking vast te stellen.

Gemeente Utrecht neemt deel aan het experiment op grond van artikel 3.15 Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche)). De mogelijkheden van het experiment zijn het voeren van het leegstandoverleg na 2 maanden (in plaats van 3 maanden) en het in de leegstandbeschikking opnemen van bepalingen uit artikel 6.2 a tot en met f van de Verordening leegstand gemeente Utrecht In 2025 stelt BZK de evaluatie van het experiment op grond van artikel 3.15 Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche) beschikbaar. Hierin staat het besluit van BZK om het experiment te verlengen of niet. Dit besluit neemt de gemeente Utrecht mee in haar eigen evaluatie van de leegstandverordening, welke ook in 2025 plaatsvindt.

De leegstandverordening doet inbreuk op het eigendomsrecht van de eigenaar. Daarom moet de noodzakelijkheid, proportionaliteit en subsidiariteit cijfermatig onderbouwd worden. Dit onderzoek is door RIGO uitgevoerd. Zonder deze onderbouwing kan de leegstandverordening nietig verklaard worden.

Beslistermijn
Voor inwerkingtreding van de verordening per 1 oktober 2023 is besluitvorming door de gemeenteraad uiterlijk medio augustus noodzakelijk vanwege de 5 weken termijn van de referendumverordening. Als deze datum niet gehaald wordt, heeft dit als gevolg dat de verordening ook later in werking treedt. Waardoor de handhaving van leegstaande woonruimte ook later start vanwege de wettelijk gestelde termijnen.

Beoogd effect
Het beoogd effect is dat minder woonruimten langdurig leeg staan in Utrecht. Dit kan bijdragen aan verlichting van de druk op de bestaande woningvoorraad.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening
De raad is een aantal keer geïnformeerd over leegstand in Utrecht:
- SV 2022 nr 89 over Aanpak leegstandsverordening van 28 juni 2022
- SV 2022 nr. 33 over Stop de leegstand van15 maart 2022
- Raadsbrief Deelname BZK-pilot Leegstand

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De Verordening leegstand gemeente Utrecht vast te stellen, met als belangrijkste uitgangspunten: a. De verordening te laten gelden voor alle woonruimten in de gemeente Utrecht; b. Een meldplicht vast te stellen voor woonruimten die langer dan zes maanden leeg staan; c. Binnen twee maanden na ontvangst van de melding een leegstandoverleg te voeren met de eigenaar over het gebruik van de woonruimte; d. Het resultaat van het leegstandoverleg vast te leggen in een verslag en de mogelijkheid dit te kunnen formaliseren in een leegstandbeschikking; e. Een verplichtende voordracht vast te stellen als de woningleegstand na het opleggen van de leegstandbeschikking niet wordt opgelost door de eigenaar; f. De verordening niet te laten gelden voor corporatiewoningen; g. Voor eigenaren van tweede woningen een meldplicht vast te stellen; h. De verordening in werking te laten treden per 1-10-2023.
Argumenten	
1.1	De leegstandverordening geldt voor alle woonruimten in de gemeente Utrecht.
	Met de huidige woningnood is het onacceptabel dat deze woningen niet worden bewoond. Het weer in gebruik nemen van leegstaande woningen kan bijdragen aan verlichting van de druk op de bestaande woningvoorraad. Leegstand beperkt

	zich niet tot een gebied of een type woning. Daarom geldt de leegstandverordening voor alle type woonruimten die weer in gebruik genomen kunnen worden.
1.2	Een meldplicht, leegstandoverleg, leegstandbeschikking en verplichtende voordracht dragen gezamenlijk bij aan het bestrijden van langdurige leegstaande woonruimten.
	Eigenaren van leegstaande woonruimten zijn verplicht om na zes maanden leegstand hiervan een melding te doen. Binnen twee maanden na het ontvangen van de melding volgt een leegstandoverleg. Het resultaat van het leegstandoverleg wordt vastgelegd in een verslag en kan ook geformaliseerd worden in een leegstandbeschikking. Als de woningleegstand na het leegstandoverleg en de beschikking niet wordt opgelost door de eigenaar kan de gemeente volgens de leegstandwet een gebruiker voordragen en in de beschikking een marktconforme huurprijs vastleggen. Deze aanpak is het meest doeltreffend, omdat eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het melden van hun langdurige leegstaande woningen. Door het overleg wordt inzichtelijk wat de reden voor langdurige leegstand van de woonruimte is. In de beschikking kan worden vastgesteld dat de eigenaar de woonruimte weer in gebruik moet nemen. De verplichtende voordracht kan als laatste middel worden gebruikt als de leegstand langer dan een jaar duurt en nog niet is opgelost. Door deze aanpak zullen woningen minder langdurig leegstaan en worden eigenaren gedwongen om hun langdurige leegstaande woonruimten weer in gebruik te nemen.
1.3	Woningcorporatiewoningen zijn uitgesloten in leegstandverordening.
	Een andere leegstandsaanpak sluit beter aan bij de bestaande prestatieafspraken en het convenant woonfraude die tussen gemeente en corporaties zijn overeengekomen. Overige leegstaande woningen kunnen middels een korter proces door corporatie en gemeente efficiënt worden opgelost. Daarnaast zorgt een meldplicht voor deze leegstaande woonruimten voor een verhoging van de administratieve werkzaamheden aan kant van de toegelaten instelling en bij de gemeente. De capaciteit kan effectiever ingezet worden op de controle en handhaving van langdurige leegstand van andere woonruimten.
1.4	Tweede woningen alleen meldplicht
	Het doel van de leegstandverordening is dat woonruimte gebruikt wordt om te wonen. Bij tweede woningen is dit het geval. Door het niet inschrijven in het BRP is er in deze situaties sprake van administratieve leegstand. Volgens de verordening zit hier een meldplicht op die bij het niet naleven beboet kan worden. Daarom geldt hier wel de meldplicht, maar is er geen verdere actie noodzakelijk om de woonruimte weer in gebruik te nemen. Door een meldplicht wordt inzichtelijk hoeveel tweede woningen er in Utrecht zijn. Bevindingen worden meegenomen in de evaluatie.
1.5	Het meldingensysteem is op 1 oktober 2023 beschikbaar.
	Zodra de leegstandverordening inwerking treedt, moet de gemeente Utrecht een meldingssysteem beschikbaar hebben voor de leegstandmeldingen. Het meldingssysteem is per 1-10-2023 beschikbaar, hetgeen aanleiding is dat de leegstandverordening niet eerder kan ingaan. Ook wordt de periode tot 1-10-2023 gebruikt voor het inrichten van de controle- en handhavingsprocessen en voorbereiden van de communicatie-uitingen.
1.6	De invoering van de verordening zorgt voor een verbetering van de registratie van de feitelijke leegstaande woonruimten.
	De verwachting is dat een omvangrijk deel van de huidige leegstand, administratieve leegstand betreft. Dat betekent dat de woonruimte wel in gebruik is,

	maar dat de persoon niet in het BRP is geregistreerd. De leegstandmeldingen zullen hier laagdrempelig en vlot duidelijkheid over geven. Hierdoor wordt ook inzichtelijk wat de reden is voor administratieve leegstand en hoeveel feitelijk leegstaande woningen er daadwerkelijk zijn die weer in gebruik genomen kunnen worden.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Er is geen verplichtende voordracht mogelijk bij woningen die onder de Opkoopbescherming vallen en daardoor niet mogen worden verhuurd.
	Door de Opkoopbescherming mogen woningen met een WOZ-waarde onder 487.000 (prijspeil 2022) niet zomaar worden verhuurd na aankoop. Als deze woningen na aankoop langdurig leeg blijven staan heeft de gemeente niet de mogelijkheid om de eigenaar te dwingen een huurder in de woning te nemen door het voordragen van een gebruiker. Als het belang van verhuur belangrijker is dan de leegstand is er de mogelijkheid om een vergunning Opkoopbescherming te verlenen waardoor de woning weer in gebruik kan worden genomen.
1.2	De leegstandverordening doet een inbreuk op het eigendomsrecht van een huiseigenaar, wat kan leiden tot juridische geschillen.
	Een inbreuk op eigendomsrecht moet goed gemotiveerd worden. Daarom is onderbouwd dat invoering van de leegstandverordening noodzakelijk, proportioneel en subsidiair is. Dit blijkt uit het onderzoek van RIGO op basis van de schaarste aan woonruimte en toename van langdurige leegstaande woonruimte in Utrecht. Als wordt gekeken naar de ontwikkeling van langdurige leegstand (langer dan één jaar), dan is te zien dat dit over de laatste jaren is toegenomen voor Utrecht.

Financiën
De kosten voor de maatregelen worden gedekt uit programma Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Erfgoed (onderdeel de bebouwde omgeving is veilig en leefbaar voor toezicht en handhaving). Bij het coalitieakkoord is hiervoor €403.000 per jaar beschikbaar gesteld voor 2023 tot en met 2026.

Vervolg
- Voorstel voor het aanpassen van het aanwijzingsbesluit ten aanzien van de mandaatregeling.
- 1 oktober 2023 inwerkingtreding Verordening Leegstand gemeente Utrecht (onder voorbehoud besluit gemeenteraad).

Participatie
Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel.

Communicatie
Via de reguliere communicatiekanalen van de gemeente Utrecht worden inwoners geïnformeerd. Daarnaast informeren we via het openbare netwerk van bemiddelaars en verhuurders in Utrecht over de leegstandverordening.

(Niet) Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlage(n)
Bijlagen besluitvorming
- Verordening leegstand gemeente Utrecht

Bijlagen informatief
- RIGO-onderzoek over de grondslag voor invoering leegstandverordening.

Verordening leegstand gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht;

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum>;
- gelet op:
  artikel 2 van de Leegstandwet, artikel 6t Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche), artikel 3.15 Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening tot wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche) en artikel 149 van de Gemeentewet.

Overwegende:

- dat het de ambitie is dat iedereen een (betaalbare) woning kan vinden in Utrecht.
- dat het niet uitlegbaar is dat met de grote schaarste op de woningmarkt, woonruimten nu lang leeg mogen staan.
- dat het wederom in gebruik nemen van leegstaande woonruimten zorgt voor een betere benutting ervan en helpt de druk op de bestaande woningvoorraad te verlichten.

Besluit de volgende verordening vast te stellen:

Verordening leegstand gemeente Utrecht

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
   a. eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in artikel 1, onder c, van de Leegstandwet;
   b. leegstaan: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn dan wel een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de Leegstandwet of deze verordening. Een woonruimte waar niemand zijn woonadres heeft als bedoeld in artikel 1.1, onder o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen;
   c. tweede woning: één zelfstandige woonruimte, als bedoeld in artikel 1.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, die naast een hoofdverblijf wordt gebruikt als verblijf mits en zolang deze zelfstandige woonruimte uitsluitend door de eigenaar, of personen die op hetzelfde adres als de eigenaar staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen, wordt gebruikt;
   d. wet: de Leegstandwet;
   e. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Artikel 2 Aanwijzing werkingsgebied

1. Deze verordening is van toepassing op alle woonruimten in de gemeente Utrecht met uitzondering van woonruimten in eigendom van toegelaten instellingen conform hoofdstuk 4 van de Woningwet.
2. De artikelen 5, 6 en 8 zijn niet van toepassing op woonruimten als bedoeld in artikel 1.1.c van deze verordening.

Artikel 3 Meldplicht

1. De eigenaar is verplicht de leegstand van een in artikel 2 bedoelde woonruimte bij burgemeester en wethouders te melden zodra de leegstand langer duurt dan zes maanden.
2. De eigenaar maakt voor de in het eerste lid genoemde melding gebruik van door burgemeester en wethouders vast te stellen elektronisch formulier.
3. Bij de leegmelding worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken overgelegd:
   a. naam, contactgegevens en woonadres van de eigenaar;
   b. adres van de woonruimte;
   c. ingangsdatum van de leegstand;
   d. verwachte duur van de leegstand;
   e. reden voor leegstand;
   f. datum van de akte van levering van de woonruimte.
4. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens en stukken verlangen.

Artikel 4 Leegstandlijst

1. Burgemeester en wethouders houden een leegstandlijst bij waarin de volgende woonruimten worden opgenomen:
   a. woonruimten waarvoor de eigenaar een leegmelding heeft gedaan als bedoeld in artikel 3, eerste lid;
   b. woonruimten waarvan ambtshalve geconstateerd is dat deze leegstaan en waarvan de leegstand gemeld had moeten worden door de eigenaar als bedoeld in artikel 3, eerste lid. Op de leegstandlijst zijn de gegevens en stukken opgenomen, genoemd in artikel 3, derde lid, voor zover deze beschikbaar zijn, de datum van inschrijving van de woonruimte op de leegstandlijst, bouwjaar van de woonruimte en de BAG-id (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) van de woonruimte.

Artikel 5 Leegstandoverleg

Binnen twee maanden na ontvangst van de leegstandmelding voeren burgemeester en wethouders overleg met de eigenaar over het gebruik van de woonruimte als bedoeld in artikel 4 van de Leegstandwet en artikel 6t lid 4 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche).

Artikel 6 Leegstandbeschikking

1. Burgemeester en wethouders kunnen na het overleg bedoeld in artikel 5 een leegstandbeschikking vaststellen. Ook als de eigenaar geen medewerking verleent aan dit overleg kan een leegstandbeschikking worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6t Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche).
2. Burgemeester en wethouders kunnen in de leegstandbeschikking:
   a. indien de woonruimte niet geschikt is voor gebruik als woonruimte en de woonruimte niet is bestemd voor afbraak of vernieuwbouw, bepalen welke voorzieningen door de eigenaar binnen de in de beschikking bepaalde termijn moeten zijn getroffen om de woonruimte geschikt te maken voor gebruik als woonruimte;
   b. indien de woonruimte is bestemd voor verhuur, de maximale marktconforme huurprijs bepalen waartegen de woonruimte te huur wordt aangeboden. De marktconforme huurprijs voor geliberaliseerde woonruimten wordt bepaald door een onafhankelijke taxateur;

c. indien het een woonruimte betreft die is bestemd voor verkoop en als woonruimte kan worden verhuurd op grond van artikel 15, eerste lid, onder b of d, van de Leegstandwet, de eigenaar verplichten de woonruimte te verhuren, met een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van die wet;
d. indien het een woonruimte betreft die is bestemd voor afbraak of vernieuwbouw en als woonruimte kan worden verhuurd op grond van artikel 15, eerste lid, onder c, van de Leegstandwet, de eigenaar verplichten de woonruimte te verhuren, met een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van die wet;
e. een termijn opnemen van ten minste één maand waarbinnen de woonruimte op het moment dat deze geschikt is voor bewoning in gebruik wordt genomen als woonruimte;
f. andere voorwaarden opnemen die noodzakelijk zijn voor het zo spoedig mogelijk in gebruik nemen van de woonruimte.

3. De eigenaar kan gemotiveerd verzoeken om de termijn, bedoeld in het tweede lid, onder e, eenmaal te verlengen met een periode van ten minste één maand.
4. Indien een eigenaar een verzoek doet als bedoeld in het derde lid, kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarden, bedoeld in het tweede lid, onder b tot en met f, in de oorspronkelijke leegstandbeschikking wijzigen.

Artikel 7 Leegstandbeheer

Burgemeester en wethouders kunnen kwalitatieve eisen stellen aan een leegstandbeheerder waar de eigenaar een woonruimte door laat beheren.

Artikel 8 Voordracht gebruiker

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebruiker voordragen aan de eigenaar indien de woonruimte in een leegstandbeschikking is aangewezen als geschikt voor gebruik en als de leegstand langer duurt dan twaalf maanden.
2. De eigenaar is verplicht de gebruiker, bedoeld in het eerste lid binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van de woonruimte.
3. Het tweede lid is niet van toepassing indien de eigenaar binnen drie maanden na de voordracht een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die de woonruimte binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.

Artikel 9 Bestuurlijke boete en last onder dwangsom

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de meldplicht als bedoeld in artikel 3 lid 1 van deze verordening en artikel 7 lid 3 van de Leegstandwet overeenkomstig de tabel in bijlage 1.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een last onder dwangsom opleggen bij overtredingen als bedoeld in artikel 3, 6 en 8 van deze verordening.

Artikel 10 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1-10-2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als Verordening leegstand gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van <datum>.

De burgemeester,

Sharon A.M. Dijksma

De griffier,
Merel van Hall

Bijlage 1 Boetetabel

Tabel bij artikel 9.1 - Boete bij overtreding meldplicht

Woonruimten	Wettelijke bepaling	Boetebedrag
Professional (de eigenaar die twee of meer woonruimten in bezit heeft bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten)	Artikel 18 Leegstandwet, artikel 6t Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche)	5.000 euro
Overige overtreders	Artikel 18 Leegstandwet, artikel 6t Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche)	2.800 euro

Toelichting

Algemeen

Langdurige leegstand is een ongewenst maatschappelijk verschijnsel. Utrecht acht het, gelet op de grote vraag naar woonruimte, wenselijk dat leegstand van woonruimten zoveel mogelijk wordt beperkt. De gemeente Utrecht stelt in deze leegstandverordening het volgende vast:

- Meldplicht: eigenaren van leegstaande woonruimte zijn verplicht de leegstand te melden zodra de leegstand langer duurt dan zes maanden.
- Leegstandoverleg: na het ontvangen van de melding volgt een leegstandoverleg. In dit overleg bespreekt gemeente met de eigenaar wat er nodig is om de woonruimte zo snel mogelijk in gebruik te nemen.
- Leegstandbeschikking: het resultaat van het leegstandoverleg kan worden vastgelegd in een leegstandbeschikking. Conform het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche) kunnen burgemeester en wethouders in de beschikking een maximale marktconforme huurprijs bepalen.
- Voordracht gebruiker: als de leegstand langer duurt dan 12 maanden kunnen burgemeester en wethouders volgens de Leegstandwet een gebruiker voordragen.

Experiment met de Leegstandwet conform artikel 6t Besluit Crisis- en herstel -wet
Met dit experiment heeft de gemeente een aantal extra mogelijkheden die zij mag toepassen in de bestrijding van leegstand. De gemeente Utrecht kan gebruik maken van het experiment tot 2025 in verband met de landelijke evaluatie. De gemeente Amsterdam neemt ook deel aan dit experiment.

De mogelijkheden van het experiment zijn:

- de meldplicht na ten minste 3 maanden (in plaats van 6 maanden) in te voeren. Hier maakt Utrecht geen gebruik van. Wij zien hierin een nadeel. In de praktijk blijkt dat er bij leegstand van drie maanden vaak sprake is van een verhuizing, verbouwing, erfenis of relationele problemen. Deze woonruimten worden zonder inzet van handhaving ook weer in gebruik genomen. Het doel van de leegstandverordening is namelijk om langdurige leegstand aan te pakken. Om de inzet van de handhaving efficiënt in te zetten wordt de meldingstermijn van 6 maanden aangehouden.
- Het voeren van het leegstandoverleg na 2 maanden (in plaats van 3 maanden).
- Het opnemen van bepalingen uit artikel 6.2 a tot en met f van de leegstandverordening in de beschikking.

Kantoorgebouwen
De leegstandverordening geldt niet voor kantoorgebouwen omdat we met de leegstandverordening meer woonruimte beschikbaar willen maken. Leegstaande kantoorgebouwen kunnen via de leegstandverordening niet getransformeerd worden naar woonruimte. Een leegstandverordening voor kantoren draagt in Utrecht niet bij aan een betere bezettingsgraad van kantoorruimten. Het opnemen van van kantoorruimte in de leegstandverordening is in de Utrechtse situatie niet efficiënt. Utrecht heeft door intensieve monitoring voldoende zicht op leegstaande kantoorgebouwen. Het aandeel leegstaande kantoren dat actief wordt aangeboden is namelijk zeer laag en daalt al jaren op rij (4,2% in Q2 2022). Enige frictieleegstand is juist wenselijk vanwege renovatie of verduurzaming, groei en doorstroom van bedrijven. Net als bij woonruimten geldt in Utrecht ook een schaarste aan kantoren. De kantoren zijn de komende jaren hard nodig om onze werkgelegenheid mee te laten groeien met de bevolkingsgroei.

Er zijn enkele leegstaande kantoorgebouwen bekend die al langere tijd niet meer in gebruik zijn voor een kantoorfunctie. De gemeente is in contact met de eigenaren. Op enkele binnenstedelijke locaties is renovatie en/of transformatie voorzien maar is de situatie zeer complex c.q. voortgang afhankelijk van externe factoren. Daarnaast zijn met kantoren op bedrijventerreinen lastig verhuurbaar als kantoor en is transformatie naar woonfuncties niet aan de orde is omdat de zware milieucategorie in de weg zit. Een meldplicht of boete lost in die situaties niets op.

Leegstandverordening in verhouding tot de regeling opkoopbescherming
Indien de woonruimte onder de regelgeving van de opkoopbescherming valt, kan er gekeken worden naar de gronden om een verhuurvergunning aan te vragen zoals limitatief opgesomd in artikel 3.4.5 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019. Dit wordt besproken in het leegstandoverleg. Ook als een andere vergunning is aangevraagd dient de eigenaar zich te houden aan de termijnen bepaald in de leegstandbeschikking.

Leegstandverordening in verhouding tot tweede woningen
Een tweede woning is één zelfstandige woonruimte die niet dient als hoofdverblijf voor de gebruiker(s). De eigenaar van een tweede woning heeft zijn “hoofdverblijf” elders. De woonruimte wordt dus wel gebruikt, maar er staat niemand in het BRP ingeschreven. Het is in Utrecht toegestaan één tweede woning te gebruiken. Bijvoorbeeld wanneer iemand hier af en toe vanwege werkzaamheden in Utrecht verblijft. Voor het in eigendom hebben van één tweede woning geldt in Utrecht alleen de meldplicht uit de leegstandverordening. Indien de eigenaar meer leegstaande woonruimten bezit, dan is de leegstandverordening onverkort van toepassing.

Leegstandverordening niet voor Toegelaten Instellingen
In de leegstandverordening zonderen we toegelaten instellingen uit. Dit zijn stichtingen of verenigingen die werken op het gebied van de volkshuisvestiging. De urgentie voor het gebruik van woonruimte staat bij deze organisaties niet ter discussie en daarom sturen zij actief op het beperken van leegstaande woonruimte. Voor deze organisaties wordt een andere leegstandsaanpak gevolgd die beter aansluit bij de bestaande prestatieafspraken en het convenant woonfraude.

Afspraken over leegstand in relatie tot onderhoud, renovatie of nieuwbouw worden vastgelegd in de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties. Eventuele afspraken over tijdelijke verhuur van woonruimten in geval van groot onderhoud, renovatie en nieuwbouw is ook onderdeel van het Algemeen Sociaal Plan (ASP). Overige leegstaande woningen worden middels een korter proces door corporatie en gemeente opgelost. Deze afspraken over leegstand wordt geborgd in de prestatieafspraken. Een meldplicht van leegstaande woonruimten zorgt voor een verhoging van de administratieve werkzaamheden aan kant van de toegelaten instelling en bij de gemeente. De capaciteit kan effectiever ingezet worden op de controle en handhaving van langdurige leegstand van andere woonruimten.

Eigendomsrecht
Met het experiment met de Leegstandwet conform artikel 6t Besluit Crisis- en herstelwet heeft de gemeente extra mogelijkheden om leegstand in woonruimten te bestrijden. Deze maatregelen (waaronder het opleggen van een maximale marktconforme huurprijs en de eigenaar verplichten voorzieningen te treffen in de woonruimte) kunnen worden beschouwd als een regulering van het eigendomsrecht zoals deze is neergelegd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Dit is slechts toelaatbaar indien de regulering gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan de onderstaande drie voorwaarden.

1. *De maatregel moet bij wet voorzien zijn. Dat betekent dat de beperking voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing moet zijn.*

De bevoegdheid tot het instellen van een leegstandverordening is neergelegd in artikel 2 van de Leegstandwet. De mogelijkheden en contouren ervan zijn tevens neergelegd in de Leegstandwet, maar vinden eveneens hun grondslag in artikel 6t van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche) en artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet. Het werkingsgebied en de voorwaarden zijn in de leegstandverordening Utrecht toegespitst op gemeente Utrecht. De maatregel is hiermee voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar.

2. *De beperking moet noodzakelijk zijn in het algemeen belang. Dit wil zeggen dat de maatregel een legitiem doel dient.*
   Vanwege de grote schaarste aan woonruimten is het noodzakelijk om leegstand van woonruimten tegen te gaan, zodat de bestaande woningvoorraad zo optimaal mogelijk benut wordt. De maatregelen in de leegstandverordening zijn bedoeld om woningleegstand te bestrijden en is daarmee noodzakelijk in het algemeen belang.
3. *Er moet sprake zijn van een "fair balance" tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang.*

a. *Is de inbreuk op het eigendomsrecht noodzakelijk voor het beoogde doel? Dit wil zeggen of het middel geschikt en noodzakelijk is om het doel te bereiken.*
   Om te kunnen spreken van een ''fair balance'' geldt voor de maatregelen in de leegstandverordening in de eerste plaats dat de maatregel noodzakelijk is om het doel (bestrijding van leegstand van woonruimte) te bereiken. De Leegstandwet en het experiment op grond van artikel 6t van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche) bieden mogelijkheden voor de gemeente om leegstand van woonruimten op te lossen. Deze kunnen afhankelijk van de feitelijke situatie verschillen en zijn daardoor uitermate geschikt om in individuele gevallen leegstand op te heffen. De leegstandmelding, de leegstandbeschikking en de verplichtende voordracht zijn afdwingbaar met een last onder dwangsom, waardoor eigenaren op een effectieve wijze kunnen worden bewogen om de leegstand in de woonruimte op te lossen. De maatregelen in de leegstandverordening zijn daarom noodzakelijk voor het beoogde doel.
b. *Er zijn geen andere oplossingen of andere mogelijkheden om het probleem op te lossen (subsidiariteit)*
   Zonder de extra maatregelen voortkomend uit het experiment op grond van artikel 6t van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche) heeft de gemeente Utrecht niet effectieve instrumenten om eigenaren ertoe te bewegen de woonruimte weer te laten bewonen. Overigens bevat de leegstandverordening zelf al verschillende minder verstrekkende alternatieven die afhankelijk van de situatie en de reden van leegstand kunnen worden ingezet. Aan de eisen van subsidiariteit wordt daarom voldaan.
c. *Het gebruik van de bevoegdheden is in verhouding met het beoogde doel gelet op de mate en ernst van de problematiek. Middel mag niet erger zijn dan de kwaal (proportionaliteit).*
   Zoals blijkt uit jurisprudentie bij artikel 1 EP mag om te kunnen spreken van een ''fair balance'', de overheidsinmenging niet leiden tot een buitensporige last. Er moet echter vooropgesteld worden dat de overheid een grote mate van vrijheid toekomt om in het algemeen belang, vooral met het oog op sociale en economische doelstellingen, bepaald beleid te voeren waarbij inmenging plaats kan vinden in eigendomsrechten (een ruime margin of appreciation).
   De extra maatregelen in de leegstandverordening acht de gemeente proportioneel. De gemeente zal allereerst altijd in overleg gaan met de eigenaar. Het overleg is bedoeld om de reden van leegstand in de woonruimte te achterhalen. De gemeente zal in alle redelijkheid nagaan wat de mogelijkheden zijn om de woonruimte weer te kunnen bewonen en zal deze afspraken vastleggen in de leegstandbeschikking. De gemeente kan in de beschikking een maximale marktconforme huurprijs opleggen aan de eigenaar. Met deze leegstandbeschikking kan het de eigenaar verboden worden een excessieve huurprijs aan te houden waardoor leegstand ontstaat of in stand gehouden wordt, in een gemeente waar schaarste is aan woonruimten. Daarnaast kan de gemeente bepalen

welke voorzieningen de eigenaar moet treffen om de woonruimte geschikt te maken voor gebruik (onderdeel a) en hier een termijn voor stellen De voorzieningen die van de eigenaar worden verlangd gaan niet verder dan de eisen die de gemeente nu al stelt aan de kwaliteit van woonruimten. Daardoor wordt het eigendomsrecht niet verder beperkt of gereguleerd.

Handhaving

Toezicht en handhaving is erop gericht om de naleving van de leegstandverordening te controleren en indien nodig handhavend op te treden om zo overtredingen te corrigeren. Het toezicht op de Leegstandwet en de leegstandverordening wordt uitgevoerd door toezichthouders van de gemeente Utrecht.

De leegstandverordening geeft het college de mogelijkheid om bij een overtreding van artikel 3, 6 en 8 van de leegstandverordening en artikel 7.3 van de Leegstandwet bestuursrechtelijk handhavend optreden door het opleggen van een bestuurlijke boete, overeenkomstig de in bijlage 1 opgenomen tabel. In de tabel is een differentiatie aangebracht in de hoogte van de boetes. Voor een meer evenredig boetebeleid is onderscheid gemaakt tussen particuliere - en een professionele verhuurder.
Op het moment dat de gemeente een overtreding constateert, dan wordt een bestuurlijke boete opgelegd aan de eigenaar van de woonruimte. De boete is niet gericht op herstel van de overtreding maar op het bestraffen en daarmee voorkomen van een (volgende) overtreding. Het betreft een onvoorwaardelijke verplichting en kan dus niet voorwaardelijk worden opgelegd. De boete kan worden opgelegd in combinatie met een last onder dwangsom. Burgemeester en wethouders kunnen slechts wegens bijzondere omstandigheden afwijken van de genoemde bedragen in Bijlage 1 van deze verordening (artikel 5.46, derde lid, Algemene wet bestuursrecht). Het college kan de boete verlagen als er sprake is van verminderde verwijtbaarheid (artikel 5.41, Algemene wet bestuursrecht). De overtreder zal in beginsel de verminderde verwijtbaarheid aannemelijk moeten maken.

Naast een boete kan de gemeente ook een last onder dwangsom opleggen op grond (artikel 5:31d en 5:32 Algemene wet bestuursrecht en artikel 125 Gemeentewet). De dwangsom is een herstelsanctie, bedoeld voor het ongedaan maken of beëindigen van een overtreding, het voorkomen van herhaling, dan wel het wegnemen of beperken van de gevolgen van de overtreding (artikel 5:2, eerste lid onder b Awb). Ook bij het opleggen van een last onder dwangsom geldt dat de hoogte en de termijn van de dwangsom in redelijke verhouding moet staan tot de zwaarte van de vermeende geschonden belangen. Bij het niet voldoen aan de verplichtende voordracht kan geen boete worden opgelegd. In dat geval kan alleen een last onder dwangsom worden opgelegd.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Artikel 1 bevat definities van begrippen die op meerdere plaatsen in de verordening worden gebezigd. Indien een begrip uit artikel 1 in een bepaling wordt gebruikt dient dit begrip met inachtneming van de definities uit artikel 1 te worden toegepast.

a. eigenaar

Onder eigenaar wordt verstaan degene die bevoegd is een woonruimte in gebruik te geven. Dat kan naast de eigenaar ook een beheerder of een andere, door de eigenaar gemachtigde, partij zijn.

b. leegstaan

In de Leegstandwet wordt er voor het begrip leegstaan geen onderscheid gemaakt tussen het leegstaan van gebouwen en het leegstaan van woonruimten. In deze leegstandverordening gaat het enkel over woonruimten. Hieronder wordt verstaan het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn dan wel een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de Leegstandwet of deze leegstandverordening.

Een woonruimte wordt aangemerkt als leegstaand indien niemand daar zijn woonadres heeft als bedoeld in artikel 1.1. onder o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen. In deze wet wordt onder woonadres verstaan:

1. het adres waar betrokkene woont, waaronder begrepen het adres van een woning die zich in een voertuig of vaartuig bevindt, indien het voertuig of vaartuig een vaste stand- of ligplaats heeft, of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste dagen zal overnachten;
2. het adres waar, bij het ontbreken van een adres als bedoeld onder 1, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden ten minste twee derde van de tijd zal overnachten.

c. Tweede woning

Een tweede woning is één zelfstandige woonruimte die niet dient als hoofdverblijf voor de gebruiker(s). De eigenaar van een tweede woning heeft zijn hoofdverblijf elders. De woonruimte wordt dus wel gebruikt, maar er staat niemand in het BRP ingeschreven. Het is in Utrecht toegestaan één tweede woning te gebruiken. Voor het in eigendom hebben van één tweede woning geldt in Utrecht alleen de meldplicht uit de leegstandverordening.

d. wet

Het begrip wet verwijst naar de Leegstandwet.

e. woonruimte

Onder woonruimte wordt verstaan een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Deze definitie is overgenomen uit de Huisvestingswet 2014. Het begrip ‘gebouw’ in de Leegstandwet omvat ook woonruimte. Het begrip ‘woonruimte’ is in de leegstandverordening afzonderlijk gedefinieerd. Daarmee wordt duidelijk dat de leegstandverordening alleen betrekking heeft op woonruimten

Artikel 2 Aanwijzing werkingsgebied

Het werkingsgebied van dit hoofdstuk omvat alle woonruimten in de gemeente Utrecht met uitzondering van woonruimten in eigendom van toegelaten instellingen hoofdstuk 4 Woningwet.

Artikel 3 Meldplicht

Zodra de woonruimten langer dan zes maanden leegstaat moet de eigenaar van de woonruimten die onder de leegstandverordening valt, de leegstand melden bij burgemeester en wethouders. De melding vindt plaats via een elektronisch formulier op de gemeentelijke website, die door burgemeester en wethouders is vastgesteld. De melding wordt geregistreerd.

Artikel 4 Leegstandlijst
Dit artikel regelt dat burgemeester en wethouders een leegstandlijst bijhouden waarin woonruimten waarvoor een leegstandmelding is gedaan worden opgenomen. Woonruimten waarvan ambtshalve geconstateerd is dat ze leegstaan en waarvan de leegstand, bedoeld artikel 3, eerste lid, gemeld had moeten worden door de eigenaar, worden ook opgenomen op de leegstandlijst.

De BAG-id (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) wordt ook opgenomen in de leegstandlijst. De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) bevat alle officiële, als zodanig toegekende, adressen op Nederlands grondgebied. Een adres is de door de bevoegde gemeente toegekende benaming, bestaande uit de naam van een openbare ruimte, een nummeraanduiding en woonplaats. In de BAG zijn, naast alle adressen, alle panden, verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen geregistreerd. Deze 'objecttypen' zijn afgebakend en voorzien van een unieke aanduiding.

Artikel 5 Leegstandoverleg
Binnen twee maanden na een leegmelding wordt de eigenaar van een woonruimte uitgenodigd voor het leegstandoverleg over het gebruik van de woonruimte. Dit overleg kan uit meerdere gesprekken bestaan. Van dit leegstandoverleg wordt een verslag gemaakt waar de eigenaar een exemplaar van ontvangt.

Artikel 6 Leegstandbeschikking
Artikel 6 bepaalt dat burgemeester en wethouders na het leegstandoverleg een leegstandbeschikking kunnen vaststellen. Het tweede lid bepaalt dat indien de eigenaar geen medewerking verleent aan het leegstandoverleg, burgemeester en wethouders ook een leegstandbeschikking kunnen vaststellen.

Ook kunnen burgemeester en wethouders in de leegstandbeschikking de maximale marktconforme huurprijs vaststellen. Bij het vaststellen van de maximale marktconforme huurprijs zullen burgemeester en wethouders bij niet-geliberaliseerde woonruimten uitgaan van de maximale redelijke huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel. Voor geliberaliseerde woonruimte is wettelijk geen maximale redelijke huurprijs geregeld. Bij het bepalen van de maximale marktconforme huurprijs voor geliberaliseerde woonruimten zullen burgemeester en wethouders een objectieve methode hanteren die uitgaat van de marktconforme huurprijs voor de woonruimte in de staat waarin het verkeert. De marktconforme huurprijs voor geliberaliseerde woonruimten wordt bepaald door een onafhankelijke taxateur.

Artikel 7 Leegstandbeheer
Burgemeester en wethouders kunnen kwalitatieve eisen vaststellen voor leegstandbeheer van woonruimten, om de positie van de gebruikers te versterken.

Artikel 8 Voordracht gebruiker
Het eerste en tweede lid bepalen dat burgemeester en wethouders aan de eigenaar van een leegstaande woonruimte, een gebruiker kan voordragen zodra die leegstand langer duurt dan twaalf maanden en in de leegstandbeschikking is vastgesteld dat de woonruimte geschikt is voor gebruik overeenkomstig de bestemming. Bovendien geldt dat de voordracht pas wordt gedaan als de eigenaar geen medewerking verleent aan het leegstandoverleg dan wel hetgeen is overeengekomen tijdens het leegstandoverleg niet nakomt.

Een gebruiker kan één of meer natuurlijke personen of een rechtspersoon zijn. Als er een voordracht tot stand zal komen, wordt contact opgenomen met het huurteam. Het huurteam adviseert huurders en woningzoekenden en zijn een bekende partij in Utrecht die kosteloos toegankelijk is. Het huurteam houdt vanaf inschakeling een lijst woningzoekenden bij die als gebruiker voorgedragen kunnen worden door de

gemeente. De volgorde is gebaseerd op inschrijfduur oftewel hoe lang een persoon op de lijst staat bij het huurteam.

Als voor gebruik van de woonruimte voorzieningen nodig zijn om weer op redelijkerwijze tot gebruik te kunnen dienen, kunnen burgemeester en wethouders bij de voordracht een termijn aangeven waarbinnen de eigenaar de aan te geven voorzieningen moet treffen. Het derde lid bepaalt dat de verplichtende voordracht vervalt indien de eigenaar binnen drie maanden een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die de woonruimte binnen een redelijke termijn, dat wil zeggen twee maanden nadat die overeenkomst tot stand is gekomen, in gebruik neemt.

Artikel 9 Bestuurlijke boete en last onder dwangsom
Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de meldplicht. De hoogte van deze boete staat in de tabel in bijlage 1. Onder professional wordt verstaan de eigenaar die twee of meer woonruimten in bezit heeft bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten. Denk bijvoorbeeld aan woonruimten die bestemd zijn voor de verhuur. De ratio achter het verschil in boetebedragen is dat van professionals bij uitstek te verwachten valt dat zij zich houden aan de geldende regelgeving op de Utrechtse woningmarkt.

Naast een boete kan de gemeente ook een last onder dwangsom opleggen op grond van artikel 5:31d en 5:32 Algemene wet bestuursrecht en artikel 125 Gemeentewet. De dwangsom is een herstelsanctie, bedoeld voor het ongedaan maken of beëindigen van een overtreding, het voorkomen van herhaling, dan wel het wegnemen of beperken van de gevolgen van de overtreding.

De gemeenteraad acht de boete evenredig in de zin van artikel 6 van het EVRM. In het geval van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, die door de overtreder aannemelijk zijn gemaakt, is een lagere boete mogelijk. Dit artikel bevat de algemene bevoegdheid voor overheden, zoals de gemeente, om boetes in individuele situaties te matigen als er sprake is van bijzondere omstandigheden. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (2 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2096) heeft overwogen dat een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van een overtreding en een geringe financiële draagkracht kunnen worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om een boete te matigen. Het is aan de overtreder om aan te tonen dat er omstandigheden zijn die nopen tot matiging.

Artikel 10 Inwerkingtreding en citeertitel
Dit artikel bepaalt dat deze verordening op 01-10-2023 in werking treedt en dat deze verordening wordt aangehaald als Verordening leegstand gemeente Utrecht.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Leegstandsanalyse Utrecht

Gemeente Utrecht



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Leegstandsanalyse Utrecht

Gemeente Utrecht

Opdrachtgever

Gemeente Utrecht

Contactpersoon

Lianne Wittkämper; lianne.wittkamper@utrecht.nl

Projectnummer

P45550

Datum

2 maart 2023

Auteurs

Tobias Meppelink; tobias.meppelink@rigo.nl

Arend Jonkman; arend.jonkman@rigo.nl

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
[redacted]	Verschil leegstandscijfers IIS-WOZ en LV-WOZ	1
2	**Leegstandsanalyse**	**3**
[redacted]	Utrecht en de G4	3
2.1.1	Situatie leegstand in 2021	3
2.1.2	Ontwikkeling leegstand 2018-2021	5
[redacted]	Leegstand Utrecht op buurtniveau	6
2.2.1	Situatie leegstand 2021	6
2.2.2	Ontwikkeling leegstand 2018-2021	11
3	**Conclusie**	**16**

1 Inleiding

In dit rapport wordt de leegstand van woningen in de gemeente Utrecht beschreven. Er wordt gekeken naar de leegstand in de gemeente als geheel, en hoe deze zich verhoudt tot de andere G4-steden. Dit wordt gedaan voor zowel de situatie in 2021 als de ontwikkeling tussen 2018 en 2021. De huidige leegstand en ontwikkeling hiervan is tevens in kaart gebracht op buurtniveau.

Naast aandelen leegstand wordt ook gekeken naar langdurige leegstand en leegstand na energiecorrectie. Woningen worden geoormerkt als langdurig leegstaand, wanneer deze al meer dan één jaar leegstaan. Zo maakt men onderscheid tussen de langdurige, 'problematische' leegstand en zogenaamde frictieleegstand. Dit laatste is de tijdelijke leegstand van woningen als gevolg van verbouwing, renovatie of verhuizing. Een gezond aandeel frictieleegstand is een indicator van dynamiek van de woningmarkt. Zo schat de VNG een gangbare norm voor (frictie)leegstand op zo'n 2 procent van de voorraad.

Daarnaast kan het voorkomen dat woningen officieel bestempeld zijn als leegstaand, terwijl deze de facto wel degelijk worden bewoond. Oorzaak kan bijvoorbeeld zijn dat bewoners zich niet hebben ingeschreven als bewoner van de woning bij de gemeente. Op papier staat de woning dan leeg, terwijl deze wel bewoond wordt. Om dit tegen te gaan wordt er – in aanvulling op de officiële leegstandscijfers – gebruik gemaakt van een energiecorrectie. Bij leegstand zou men verwachten dat er relatief weinig energie verbruikt wordt. Energieverbruik kan dan ook een indicatie geven dat een woning tóch in gebruik is. Bij deze analyse worden leegstaande woningen alleen als zodanig beschouwd als zij in een kalenderjaar niet meer gas en/of elektra verbruiken dan de laagste tien procent van alle vergelijkbare bewoonde woningen. Dit geldt alleen voor woningen die zowel op het peilmoment zelf als een jaar eerder leeg stonden. Voor die woningen is een dergelijke hoog energieverbruik onwaarschijnlijk, en worden daarom niet gerekend als leegstaand.

1.1 Verschil leegstandscijfers IIS-WOZ en LV-WOZ

De analyse berust op twee verschillende registratiemethoden van leegstandsmonitoring. Belangrijk is het verschil tussen deze methoden. Voor 1 januari 2020 werd enkel gebruik gemaakt van het Inkomensinformatiesysteem WOZ (IIS-WOZ). Sinds 1 januari 2020 wordt gebruik gemaakt van de Landelijk voorziening WOZ (LV-WOZ). Deze bron is nauwkeuriger doordat gekeken kan worden naar één peildatum en volledieger doordat het meer relaties met de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) waarmee het gebruik kan worden vastgesteld[1].

Deze trendbreuk in gehanteerde methode zorgt ervoor dat alleen gegevens vastgesteld d.m.v. het IIS-WOZ verder in de tijd terug gaan dan 2020. Wil men dus de trend over een langere periode dan twee jaar analyseren, dan ben je dus aangewezen op het IIS-WOZ. In deze memo zijn de analyses op buurtniveau evenals vergelijkingen tussen de G4 gedaan

[1] Zie voor nadere toelichting op het verschil tussen de twee methodes: https://dashboards.cbs.nl/v3/landelijke_monitor_leegstand/

o.b.v. de IIS-WOZ. Het LV-WOZ wordt gebruikt voor analyses van de leegstandssituatie in 2021.

Verder wordt het percentage leegstand bepaald o.b.v. de zogeheten *Leegstandpopulatie*. Dit is de totale vastgoedvoorraad min een aantal uitgesloten objecten. Voorbeelden van uitgesloten objecten zijn ruimten die te klein en dus ongeschikt voor mensen of economische activiteit, recreatiewoningen, nutsvoorzieningen, etc. Deze zijn eruit gelaten omdat het de daadwerkelijke leegstandssituatie zou kunnen vertekenen.

2 Leegstandsanalyse

2.1 Utrecht en de G4

Eerst wordt gekeken naar Utrecht en de andere G4-steden. In dit hoofdstuk zijn voor elk van deze gemeenten verschillende leegstandcijfers te zien. Het gaat hier om de *Leegstandpopulatie*, dat wil zeggen het aantal woningen na correctie van bijvoorbeeld recreatie woningen en dergelijke.

2.1.1 Situatie leegstand in 2021

In tabel 1 is te zien dat de gemeente Utrecht relatief weinig leegstand kent in vergelijking met de andere drie gemeenten. Zowel Rotterdam als Amsterdam hebben een flink hoger aandeel leegstaande woningen. Alleen in Den Haag is het aandeel leegstaande woningen kleiner dan in Utrecht.

Tabel 1 – Aantal en aandeel leegstand per gemeente in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.

Gemeente	Aantal woningen	Leegstaande woningen	Procent leegstand
Utrecht	157.980	4.270	2,7%
Amsterdam	446.820	19.810	4,4%
Den Haag	260.200	4.590	1,8%
Rotterdam	313.760	13.770	4,4%

Echter, woningen kunnen ook officieel bestempeld zijn als leegstaand, terwijl deze in de praktijk wel degelijk worden bewoond[2]. Om hier beter zicht op te krijgen, kan worden gekeken naar leegstand na energiecorrectie. In tabel 2 is te zien dat deze energiecorrectie voor alle gemeenten wordt bijgewerkt naar beneden. Dezelfde vergelijking kan worden gemaakt: Utrecht kent minder leegstand na de energiecorrectie dan Amsterdam en Rotterdam, maar houdt een hoger leegstandspercentage dan Den Haag.

[2] De afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving heeft in 2017 en 2018 honderd administratief leegstaande woningen gecontroleerd, zie de Raadsbrief Leegstandverordening van 27 januari 2021. Daaruit bleek dat het overgrote deel (96 woningen) wel gebruikt werd, maar dat het ging om illegaal gebruik (bijvoorbeeld logies) of dat bewoners zich niet hadden ingeschreven. In vier gevallen stond de woning daadwerkelijk leeg. Bij veertig controles in 2019 was in alle gevallen sprake van illegaal gebruik als tijdelijk verblijf. Het gaat hierbij niet om een representatieve steekproef. De controles laten wel zien dat administratieve leegstaande woningen in veel gevallen niet leegstaan, maar dat het gaat om andere vormen van (illegaal) gebruik en het niet bij de gemeente inschrijven door bewoners.

Tabel 2 – Aantal en aandeel leegstand na energiecorrectie per gemeente in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.

Gemeente	Aantal woningen	Leegstaande woningen na energiecorrectie	Procent leegstand na energiecorrectie	Verschil t.o.v. officiële leegstand
Utrecht	157.980	2.980	1,9%	-0,8%
Amsterdam	446.820	14.900	3,3%	-1,1%
Den Haag	260.200	2.820	1,1%	-0,7%
Rotterdam	313.760	9.900	3,2%	-1,2%

Vervolgens zoomen we in op langdurige leegstand: woningen die al meer dan één jaar leegstaan. Deze gegevens schetsen een ander beeld, zoals te zien in tabel 3. Te zien is dat Utrecht de laagste langdurige leegstand heeft in vergelijking met de andere G4-gemeenten. Ruim een derde van de leegstaande woningen in Utrecht staat langer dan een jaar leeg. Dit is net iets minder dan de 41 procent in Rotterdam, en een flink lager aandeel dan de zestig procent in Amsterdam en Den Haag.

Tabel 3 – Aantal en aandeel langdurige leegstand per gemeente in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.

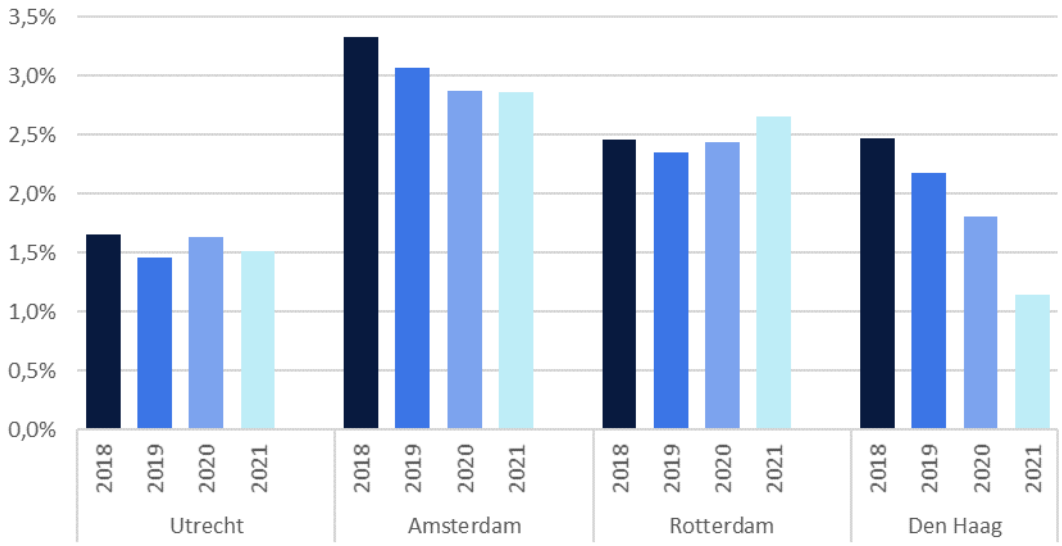
Gemeente	Aantal woningen	Leegstaande woningen	Langdurig leegstaande woningen	Procent langdurige leegstand t.o.v. totale voorraad	Procent langdurige leegstand t.o.v. leegstand
Utrecht	157.980	4.270	1 590	1,0%	37%
Amsterdam	446.820	19.810	7 270	1,6%	60%
Den Haag	260.200	4.590	2 750	1,1%	60%
Rotterdam	313.760	13.770	5 700	1,8%	41%

2.1.2 Ontwikkeling leegstand 2018-2021

Hier wordt gekeken naar de ontwikkeling van de leegstandcijfers in de periode 2018 t/m 2021. Belangrijk is om te onthouden dat deze cijfers zijn berekend door middel van het IIS-WOZ. Deze cijfers zijn dus niet hetzelfde als de cijfers die in het vorige hoofdstuk zijn besproken.

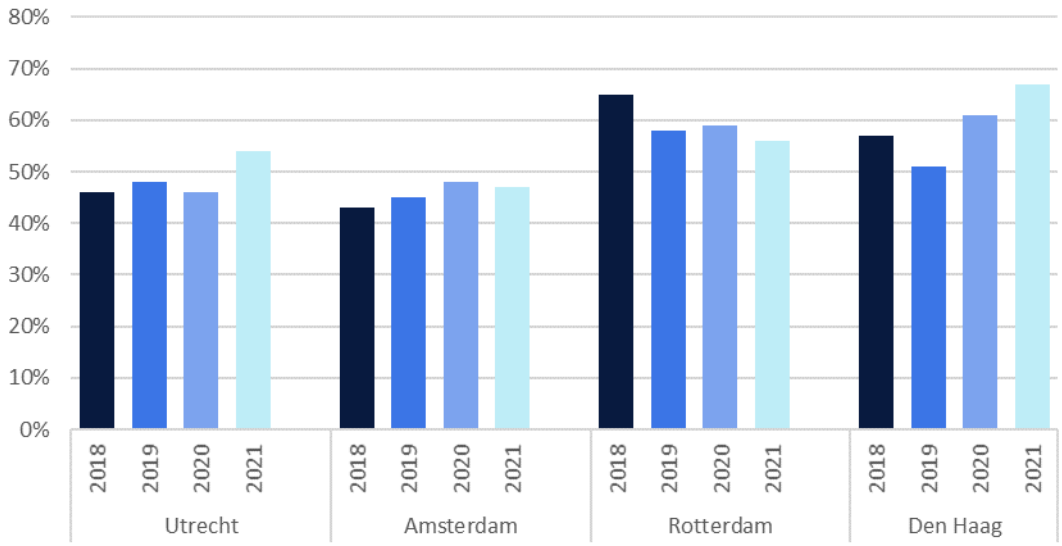
In figuur 1 is te zien dat de officiële leegstandscijfers voor de gemeente Utrecht in de gehele vierjarige periode om en nabij de 1,5 procent schommelen; er is geen stijgende/dalende trend te zien. Dit in contrast met Amsterdam en Den Haag, waar duidelijk een daling is te zien in de afgelopen vier jaar. De leegstandscijfers na energiecorrectie laten vrijwel hetzelfde beeld zien als figuur 1.

Figuur 1 – Aandeel leegstand per gemeente over de periode 2018 t/m 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.



Als wordt gekeken naar de ontwikkeling van langdurige leegstand (langer dan één jaar), dan is te zien dat dit over de laatste jaren is toegenomen voor Utrecht. Vooral valt de toename in 2021 t.o.v. voorgaande jaren op. Ook voor Amsterdam en Den Haag is te zien dat langdurige leegstand is toegenomen tussen 2018 en 2021. Uitzondering is Rotterdam, die een daling heeft meegemaakt.

Figuur 2 – Aandeel langdurige leegstand per gemeente over de periode 2018 t/m 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.



De cijfers in figuur 2 wekken de indruk dat gemeente Amsterdam minder langdurige leegstand heeft dan gemeente Utrecht. Zoals te zien was in eerder weergegeven tabel 3 is dit niet het geval. Figuren 1 & 2 dienen alleen om een beeld te krijgen van de ontwikkelingen in de gemeenten. Voor up-to-date en nauwkeurige cijfers over leegstand is het advies om de LV-WOZ cijfers aan te houden uit deel 2.1.1.

2.2 Leegstand Utrecht op buurtniveau

In dit onderdeel wordt ingezoomd op de gemeente Utrecht. De leegstand in de gemeente per 2021 is op buurtniveau in kaart gebracht, wederom met behulp van LV-WOZ gegevens. Voor de ontwikkeling van de verschillende leegstand-indicatoren tussen 2018 en 2021 zijn er indexen gemaakt, d.m.v. IIS-WOZ gegevens.

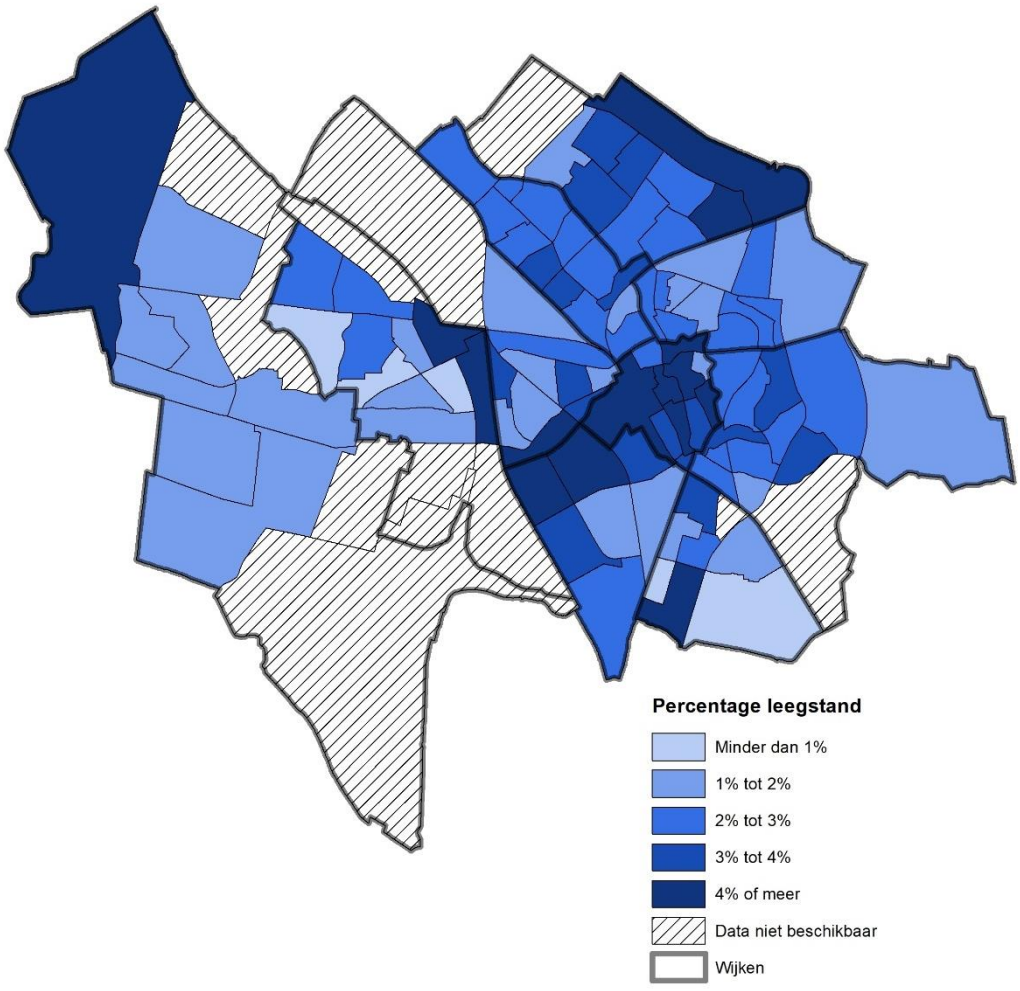
2.2.1 Situatie leegstand 2021

Het aandeel huidige leegstand per buurt is weergegeven in figuur 3. Er is duidelijk te zien dat leegstand zich clustert in de noordelijke delen van Kanaleneiland, Transwijk en in vrijwel de gehele binnenstad. Ook in Leidsche Rijn, met name het oostelijke deel van de wijk, zien we hoge aandelen leegstand. Daarnaast is er aanzienlijke leegstand in de noordoostelijke buurten van Overvecht en in Haarzuilens e.o.. Verder geldt voor grote delen van Overvecht, Utrecht-Noordwest en Utrecht-Oost dat er ook relatief veel leegstand is te zien in de buurten.

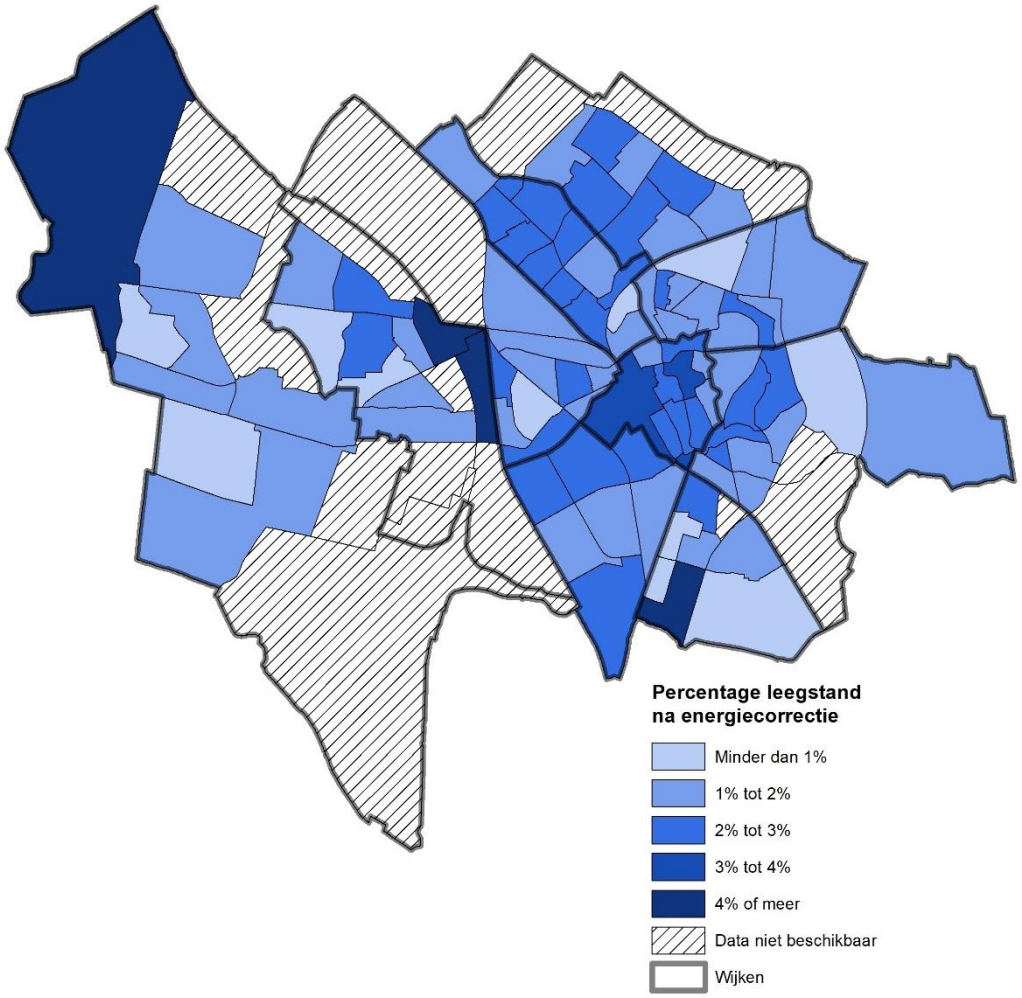
Wanneer wordt gekeken naar leegstand na energiecorrectie (figuur 4), blijven vooral de aandelen leegstand in Haarzuilens e.o. en het oosten van Leidsche Rijn relatief hoog. In de binnenstad, Kanaleneiland en Transwijk is te zien dat de leegstandscijfers al enigszins naar beneden worden bijgesteld door de energiecorrectie. Voor resterende gebieden in het centrum en het noorden van de stad geldt ook dat de cijfers na energiecorrectie lager uitvallen.

De langdurige leegstand (woningen die leegstaan voor een periode van langer dan één jaar) als een percentage van de totale leegstand is weergegeven in figuur 5. Voor een relatief groot aantal buurten zijn er helaas geen gegevens bekend van langdurige leegstand. In veel gevallen komt dit doordat het aantal langdurig leegstaande panden zo gering is (vaak kleiner dan 10) dat het CBS dit niet rapporteren mag. De gegevens die er zijn, betreffen vooral buurten in het stadscentrum of hier relatief dichtbij, op een aantal uitzonderingen na. Langdurige leegstad is duidelijk te zien in centrale buurten als Wittevrouwen, Domplein, Nieuwgracht-Oost, Springweg e.o. en Geertebuurt. Verder van de binnenstad, is langdurige leegstand van woningen vooral te vinden in Kanaleneiland, de Transwijk en de noordelijke punt van Leidsche Rijn. In figuur 6 is te zien dat de langdurige leegstand als percentage van de totale woningvoorraad relatief hoog is in delen van de binnenstad, Leidsche Rijn en Kanaleneiland.

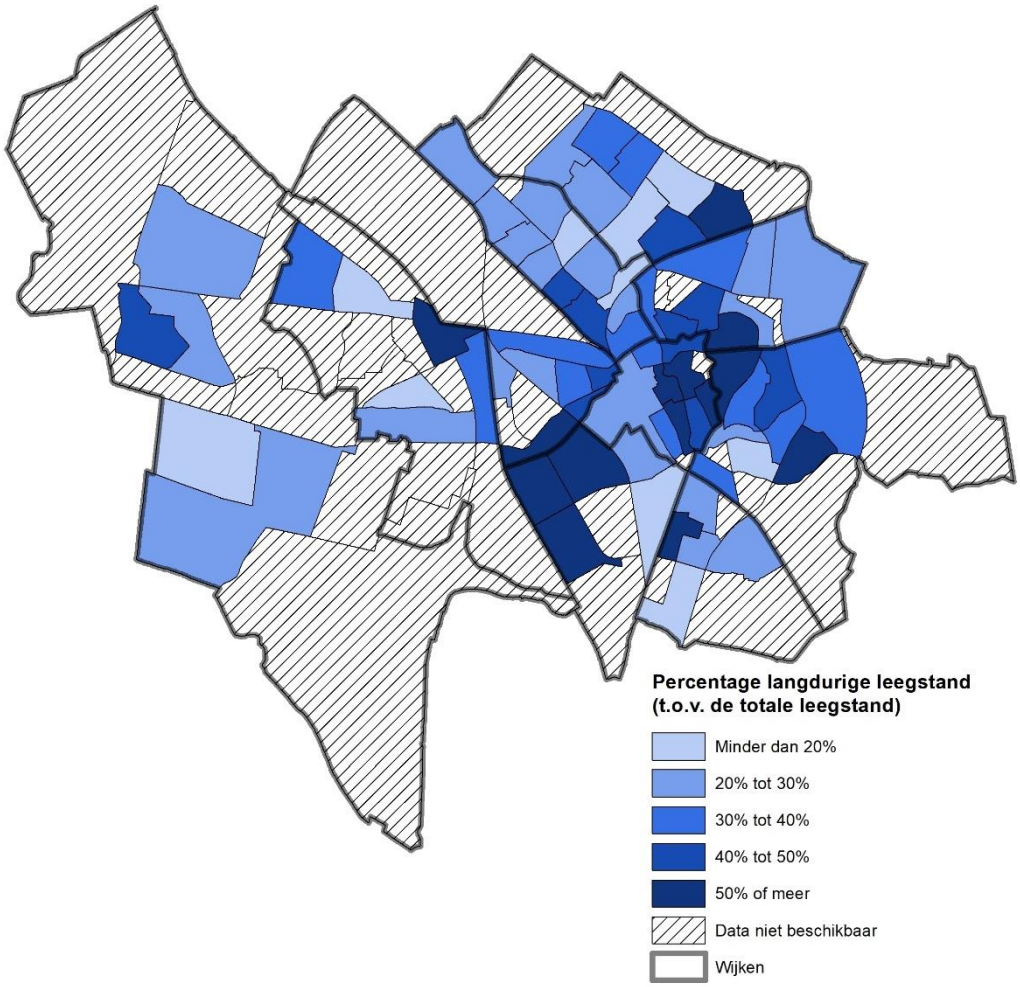
Figuur 3 – Percentage leegstand voor Utrechtse buurten in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.



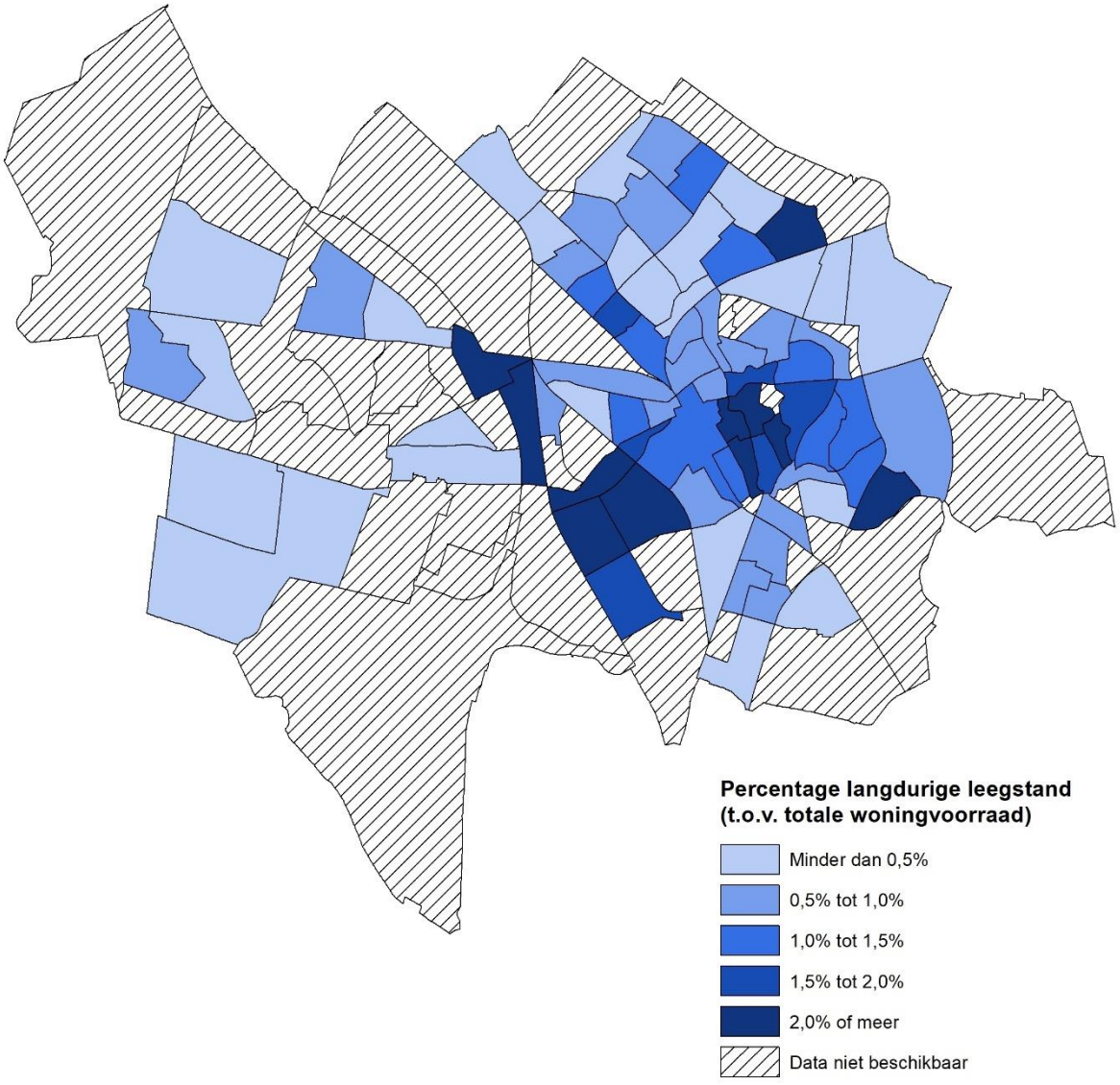
Figuur 4 – Percentage leegstand na energiecorrectie voor Utrechtse buurten in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.



Figuur 5 – Percentage langdurige leegstand t.o.v. totale leegstand voor Utrechtse buurten in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.



Figuur 6 – Percentage langdurige leegstand t.o.v. totale voorraad voor Utrechtse buurten in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.



2.2.2 Ontwikkeling leegstand 2018-2021

Voor de ontwikkeling van leegstand per buurt, zijn er indexcijfers geproduceerd. Deze vergelijkt het aandeel leegstand in 2021 met het aandeel in 2018. Is deze gelijk gebleven, dan is het indexcijfer 100. Wanneer het aandeel leegstand is gegroeid, dan is deze groter dan 100. Bij afname is er sprake van een indexcijfer onder de 100. Hoe sterker de toename of afname is geweest, hoe verder het cijfer van de 100 zal liggen.

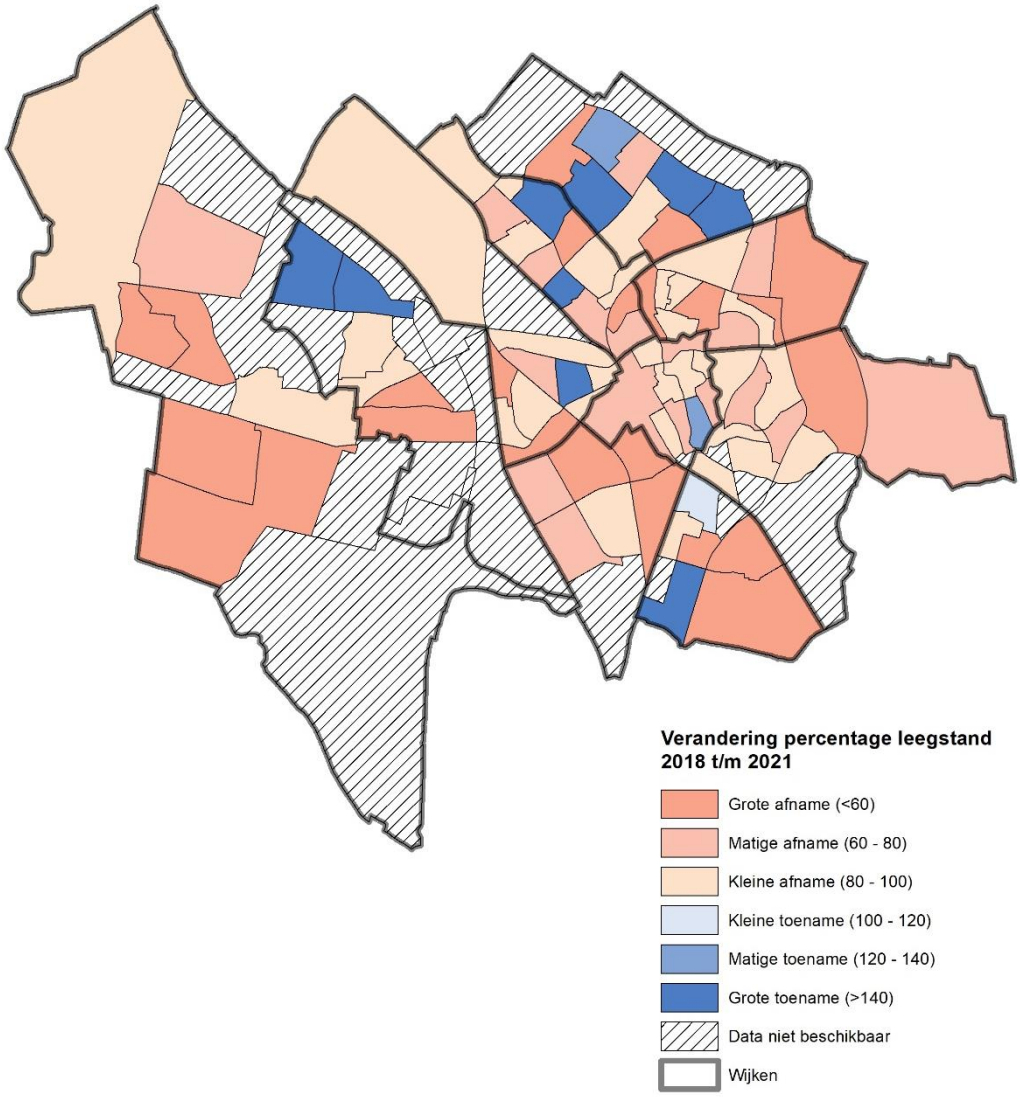
In figuur 7 zijn deze indexcijfers in kaart gebracht voor de officiële leegstand in de gemeente. In het noorden van Leidsche Rijn is de leegstand flink toegenomen de afgelopen vier jaar. Het zelfde geldt voor meerdere buurten in Overvecht en Utrecht-Noordwest (Tigrisdreef e.o., Vechtzoom-zuid, Schaakbuurt, Taagdreef en Neckardreef). Ook is leegstand fors toegenomen in enkele buurten nabij het stadscentrum, namelijk Lombok-West, Lange-Nieuwstraat e.o. en nabij de Egelantierstraat.

Daarnaast is de leegstand ook flink afgenomen in een aanzienlijk aantal buurten verder van het stadscentrum af. In het oosten van Utrecht-Noordoost en Utrecht-Oost zijn forse dalingen te zien in de afgelopen vier jaar. Hetzelfde geldt voor Lunetten in het zuiden, en voor De Meern-zuid, Vleuterwelde en Veldhuizen in het westen van de stad. Verder zijn er enkele buurten rondom de binnenstad met een flink gedaalde leegstand.

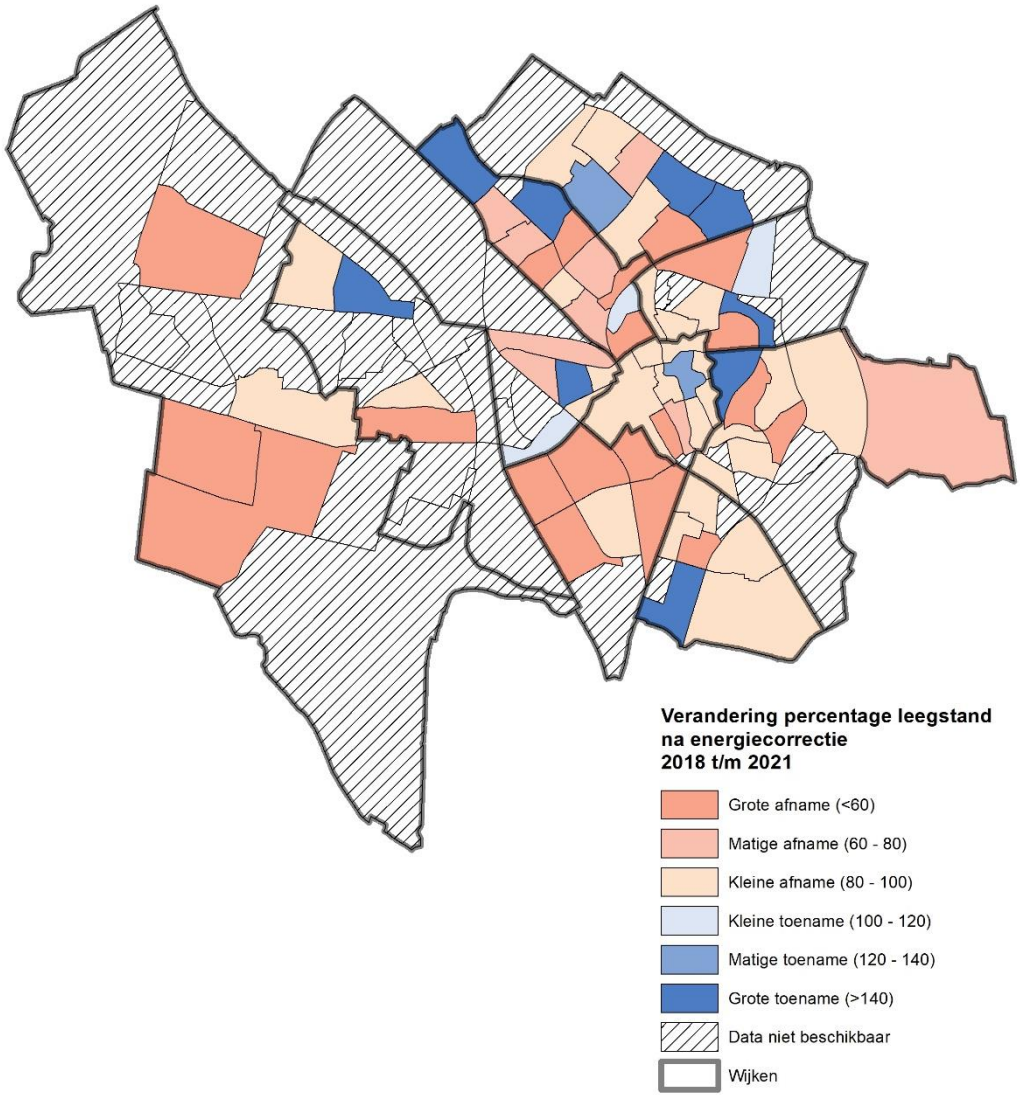
Na toepassing van de energiecorrectie is te zien dat de ruimtelijke verdeling van leegstand nagenoeg hetzelfde patroon volgt (figuur 8). Het zijn ook hier de buurten in het noorden van de stad waar relatief forse toenames waren in het aandeel leegstaande woningen. In Lunetten en buurten in het oosten van de stad zijn is te zien dat door de energiecorrectie de daling in leegstand iets is bijgesteld. Tegelijkertijd geeft de correctie weer dat leegstand in een aantal centraal gelegen buurten meer is gestegen dan de officiële cijfers weergeven. Het gaat hier om de buurten als Buiten-Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt en het Domplein.

Ten slotte wordt gekeken naar het aandeel langdurige leegstand. Figuur 9 geeft weer dat voor een aanzienlijk deel van de Utrechtse buurten er geen gegevens beschikbaar zijn over langdurige leegstand. Het aandeel langdurige leegstand t.o.v. het totale aandeel leegstand is voor een groot aantal buurten (flink) toegenomen. Dit geldt voor een groot aantal buurten ten noorden en oosten van het stadscentrum. Ook in zuidelijkgelegen buurten, zoals de Rivierenwijk, Kanaleneiland-zuid, Oud Hoograven-zuid en Lunetten, is het aandeel langdurige leegstand t.o.v. totale leegstand toegenomen. Een aantal buurten kent ook grote afname, zoals binnenstedelijke buurten als Hoog Catherijne en Lombok. In figuur 10 is de verandering in langdurige leegstand t.o.v. de totale woningvoorraad te zien. Hieruit op te merken is dat toename in langdurige leegstand zich vooral concentreert in Utrecht-West en Overvecht.

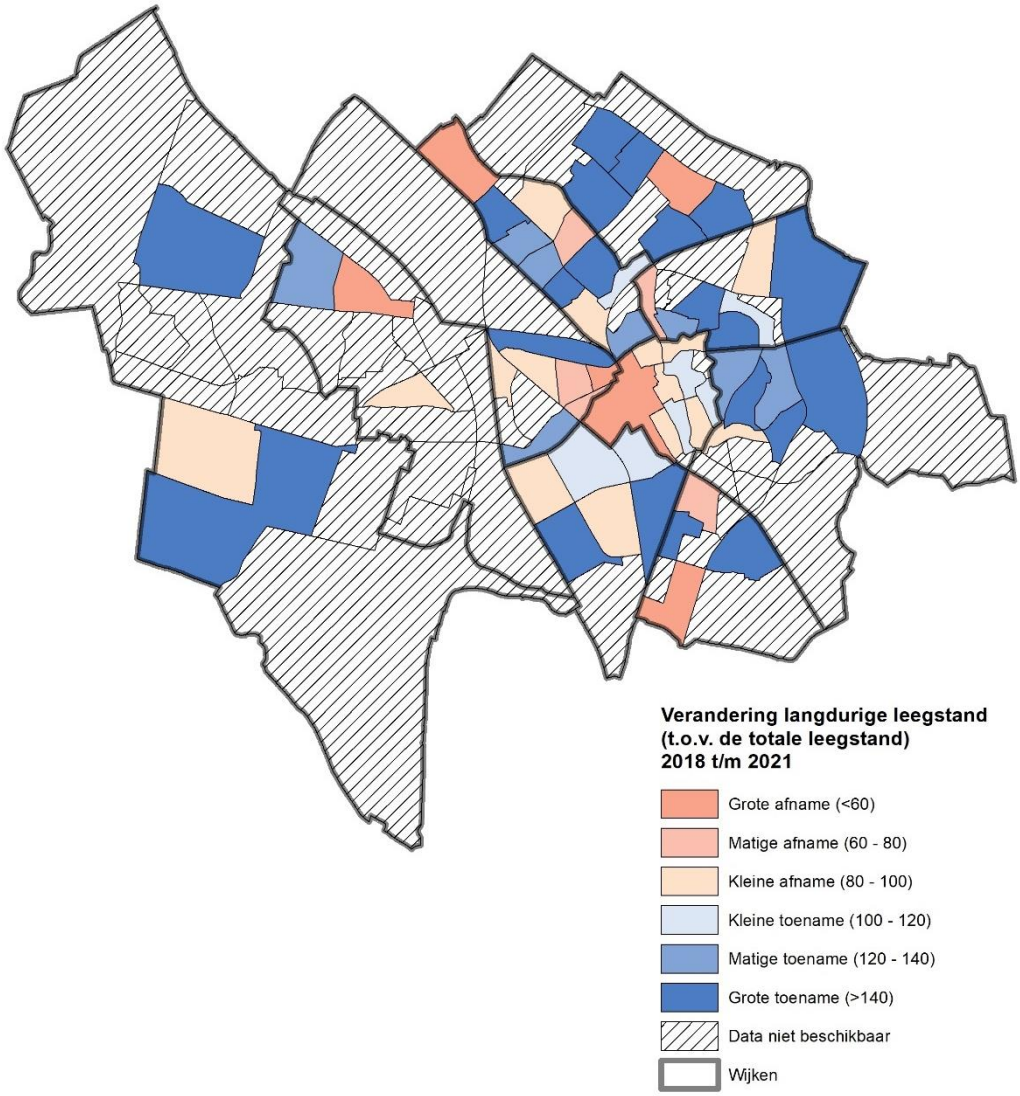
Figuur 7 – Verandering in leegstand tussen 2018 en 2021 voor Utrechtse buurten. Bron: CBS; bewerking RIGO.



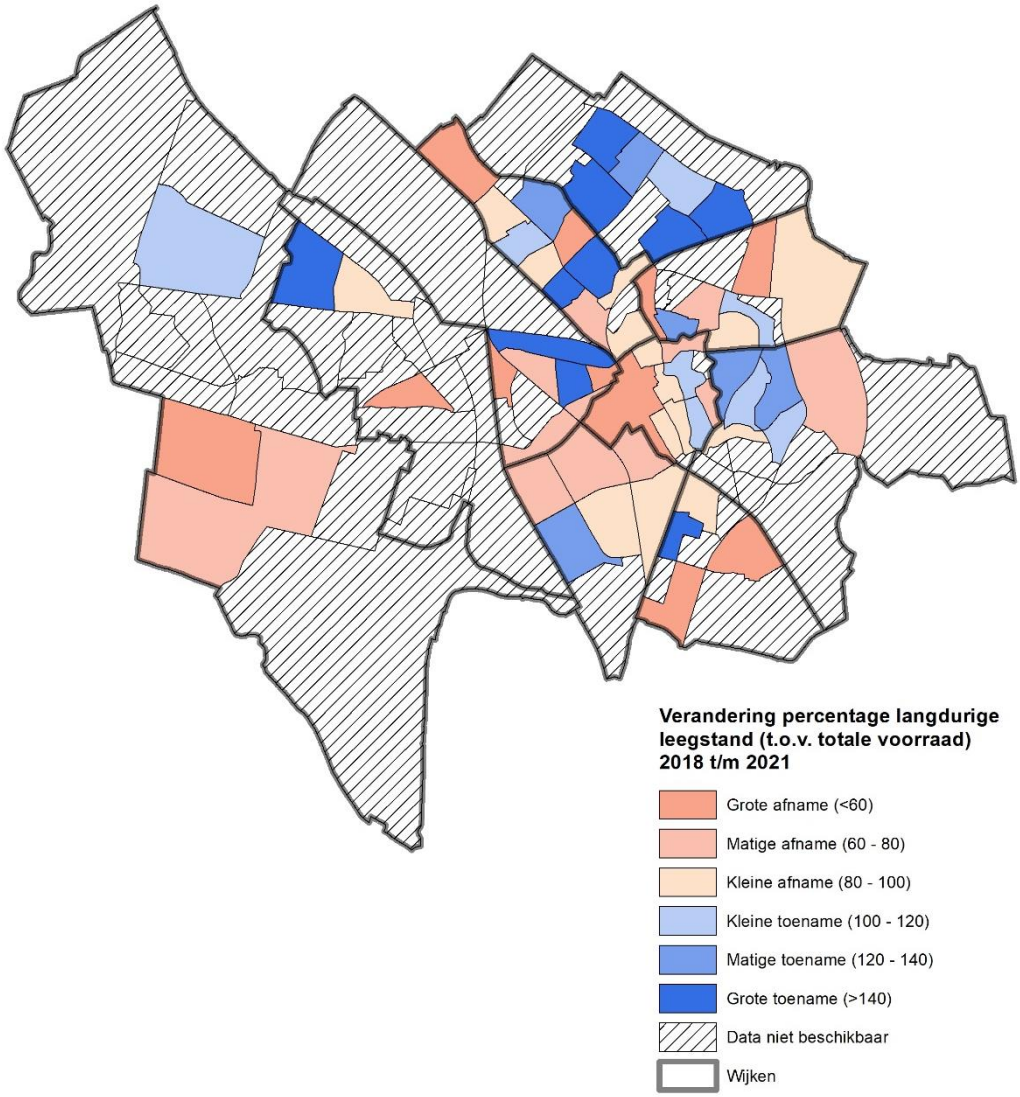
Figuur 8 – Verandering in leegstand na energiecorrectie tussen 2018 en 2021 voor Utrechtse buurten. Bron: CBS; bewerking RIGO.



Figuur 9 – Verandering in langdurige leegstand t.o.v. de totale leegstand tussen 2018 en 2021 voor Utrechtse buurten. Bron: CBS; bewerking RIGO.



Figuur 10 – Verandering in langdurige leegstand t.o.v. de totale woningvoorraad voor Utrechtse buurten in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.



3 Conclusie

Leegstand wordt gezien als onwenselijk, zeker gezien het aanzienlijke woningtekort en de gevolgen die schaarste van woningen in verschillende segmenten met zich meebrengt. De gemeente Utrecht verkent de mogelijkheden voor de invoering van een Leegstandverordening als aanvulling op een bredere leegstandsaanpak. Daarvoor is in dit rapport onderzocht in welke mate (langdurige) leegstand van woningen voorkomt in verschillende delen van de gemeente. Dat geeft een indicatie in welke mate een leegstandsverordening kan bijdragen aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Of deze potentiële effecten opwegen tegen de lasten die gepaard gaan met een vergunningstelsel valt buiten de scope van deze rapportage.

Met deze analyse is de omvang en aard van woningleegstand in beeld gebracht op basis van cijfers van het CBS. Daarbij is de leegstand in perspectief geplaatst door deze te vergelijken met de andere drie grote steden en is voor Utrecht hoeveel woningen leegstaan in verschillende buurten. Daarbij is zowel de situatie in 2021 als de ontwikkeling in de periode 2018 tot en met 2021 verkend.

In deze periode van 2018 tot en met 2021 is de leegstand toegenomen (ook na energiecorrectie) in een aantal buurten; voornamelijk net ten oosten van het stadscentrum en in het noorden van de stad. Wel is in een groot deel de Utrechtse buurten een toename te zien in het aandeel **langdurige leegstand**. Leegstaande woningen maken in 2021 in buurten in van de binnenstad en ten westen daarvan een relatief groot aandeel uit van de totale woningvoorraad. Dit geldt ook voor delen van Zuidwest-Utrecht, Overvecht en Leidsche Rijn; na energiecorrectie geldt dit nog voornamelijk voor laatstgenoemde. Langdurige leegstand clustert zich voornamelijk ten oosten van de binnenstad en in Zuidwest.

Al met al is de leegstand in de gemeente Utrecht **iets lager dan in de andere grote steden**. Waar in Amsterdam en Rotterdam circa 4,4 procent van de voorraad leegstaande woningen zijn, is dit 2,7 procent in Utrecht – maar 1,8 procent in Den Haag. Dat betekent dat ongeveer 4.300 woningen in de gemeente Utrecht administratief leegstaan. De energiecorrectie geeft weer dat het daadwerkelijke aantal vermoedelijk iets lager ligt, bij benadering zijn dit drieduizend woningen. Hiermee is het aandeel rond de twee procent, volgens de VNG de norm voor een gezonde woningmarkt.

Van de officiële leegstand in de gemeente is 37 procent langdurig; laag in vergelijk met Amsterdam, Den Haag en Rotterdam. In absolute aantallen gaat het in Utrecht om meer dan 1.500 langdurig leegstaande woningen – en daarmee een procent van de gehele Utrechtse woningvoorraad.

Ontwerp Programmabegroting 2024

31 maart 2023

Inhoud

1. Inleiding 2

2. Algemeen 3

2.1. Uitgangspunten van de begroting 2024 3

2.2. Verwerking beleidsmatige ontwikkelingen en keuzes zoals beschreven in de kadernota 3

2.3. Financiële positie per 31 december 2024 3

2.4. Staat van baten en lasten over 2024 4

3. Programma's 7

3.1. Indicatoren 7

3.2. Programma Handhaving 9

3.3. Programma Vergunningverlening 9

3.4. Programma Bedrijfsvoering 9

4. Paragrafen 11

4.1. Weerstandsvermogen en risicomanagement 11

4.2. Financiering 13

4.3. Bedrijfsvoering 14

4.4. Onderhoud Kapitaalgoederen 14

4.5. Incidentele baten en lasten 14

5. Bijlagen 15

5.1. Meerjarenperspectief financiële positie 15

5.2. Meerjarenperspectief staat van baten en lasten 16

5.3. Begrotingswijziging 17

5.4. Ontwikkeling variabele bijdrage 18

1. Inleiding

Voor u ligt de Programmabegroting 2024 van de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD Utrecht).

De Programmabegroting 2024 is sluitend, evenals het meerjarenperspectief voor de periode 2023 – 2027. Er zijn echter nog wel enkele ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op de Programmabegroting 2024, die nog niet financieel verwerkt zijn in deze begroting. Dit betreft een gedeelte van de effecten die de invoering van de Omgevingswet op de RUD Utrecht zal gaan hebben. Bij de invoering van de Omgevingswet moet dan gedacht worden aan nieuwe of veranderde producten en diensten alsmede de verschuiving van bodemtaken. De verschuiving van bodemtaken brengt voor de RUD Utrecht en haar deelnemers een risico met zich mee. Onder de Omgevingswet verschuift het bevoegd gezag van de provincie naar de gemeenten. De verschuiving inclusief een nieuwe wet zorgen ervoor dat op een aantal onderdelen inschattingen moeten worden gemaakt. Deze zijn gezamenlijk met de deelnemers alsmede de OdrU gemaakt. Dat wat we met elkaar kunnen voorzien hebben we dan ook in deze begroting verwerkt. Op basis van de uitvoering met bijbehorende monitoring moeten we dit misschien in 2024 bijstellen.

De invoeringsdatum van de Omgevingswet is 1 januari 2024. Het jaar 2024 is het eerste jaar onder de Omgevingswet zijn. Het Algemeen Bestuur heeft op 30 september 2021 besloten in te stemmen met het vastzetten van de variabele bijdrage voor het jaar waarin de Omgevingswet in werking zal treden. De komst van de Omgevingswet is namelijk een uitdaging voor zowel gemeenten als provincie, maar ook de RUD Utrecht moet voldoende geëquipeerd zijn om onder de nieuwe wetgeving het werk op een goede manier uit te kunnen voeren. De invoering van de Omgevingswet is de uitgelezen kans om de eerste belangrijke stappen te zetten op het gebied van de ontwikkelrichting voortkomend uit ‘Kleur bekennen’ en het traject ‘Samen op weg’. De expertise, kennis en data die bij de RUD Utrecht aanwezig is zal steeds meer worden ingezet om beleidskeuzes van de deelnemers te ondersteunen en faciliteren. De verandering heeft zowel personele effecten (onder meer gewenste competenties en gedrag), maar stelt ook andere eisen aan bijvoorbeeld systemen.

Het is helaas nog steeds niet volledig duidelijk hoe het (basis)takenpakket er per deelnemer uit zal gaan zien onder de Omgevingswet. Zowel binnen het programma Omgevingswet als het traject ‘Samen op weg’ is de RUD druk bezig geweest in 2022 om dit in samenwerking met alle deelnemers uit te werken. Gedurende 2023 zullen wij ons voornamelijk richten op de samenwerkingsafspraken verder vorm geven. De effecten van eventuele aanpassingen in het (basis)takenpakket die we gezamenlijk nog niet hebben voorzien kunnen mogelijk gevolgen hebben voor de variabele en vaste bijdrage van onze deelnemers. Mocht dit zo zijn dan zullen begrotingswijzingen volgen die worden voorgelegd voor besluitvorming.

Bij dit alles blijft de doelstelling dat opdrachtgevers, bedrijven en bewoners optimaal kunnen profiteren van het bundelen van de krachten op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. De RUD Utrecht wil een betrouwbare partner zijn die meer kwaliteit levert en eenvoudiger werkt dan met twaalf afzonderlijke afdelingen mogelijk was en zo een structurele bijdrage blijven leveren aan een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving.

2. Algemeen

2.1. Uitgangspunten van de begroting 2024

In deze programmabegroting is in hoofdstuk 2.2 een toelichting opgenomen over de verwerking van de beleidsmatige ontwikkelingen en keuzes zoals beschreven in de kadernota. Er is één onderdeel dat echter nog teveel onzekerheid kent om volledig financieel vertaald te worden in deze begroting:

- Eventuele nog niet voorzienbare gevolgen van inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

De belangrijkste financiële uitgangspunten zijn:

- De voor 2024 gehanteerde financieringssystematiek is onveranderd;
- Het Algemeen Bestuur heeft op 30 september 2021 besloten in te stemmen met het vastzetten van de variabele bijdrage voor het jaar waarin de Omgevingswet ingaat. Dit betreft het begrotingsjaar 2024;
- De uren zoals vastgelegd in de op dit moment geldende DVO's (en uitvoeringsplannen 2023) en de ingeschatte afname van bodemtaken zijn het uitgangspunt voor de verdeling van de vaste bijdrage en de basis voor de opgenomen variabele bijdragen;
- Er is nog geen rekening gehouden met eventuele aanvullende opdrachten, danwel mogelijke wijzigingen in de DVO's voor het jaar 2024;
- Er wordt gebruik gemaakt van een tweetal tarieven, één voor handhaving: € 71,60 (2023: € 66,00) en één voor vergunningverlening: € 77,00 (2023: € 73,00). Voor het vaststellen van de tarieven is gekeken naar de CAO-stijging die in de Septembercirculaire provinciefonds 2022 door de Rijksoverheid voor 2024 is vastgesteld (+4,2%). Verder is de som van de individuele stijgingen in relatieve salarispositie van de medewerkers hierin meegenomen (+1%). Gemiddeld stijgen de tarieven met 6,8%, deels dus ingegeven door de hoge CAO-stijging en de individuele stijgingen. Daarnaast dwingt de krapte in de arbeidsmarkt de RUD Utrecht steeds vaker om medewerkers te laten instromen in een hogere aanloopschaal dan aanvankelijk gebruikelijk was en dienen we dit in de tarieven mee te nemen;
- Voor aanvullende opdrachten wordt op basis van de kosten (inhuur of eigen medewerkers) een voorstel gedaan aan de opdrachtgever. Dit uurtarief is minimaal € 85,00, maar kan (aanzienlijk) hoger zijn indien specialistische kennis moet worden ingehuurd;
- Er is nog geen rekening gehouden met de wijzigingen aan (de afgenomen) producten en diensten die voort zullen vloeien uit de overgang naar de Omgevingswet;
- Er is naar de laatste inzichten rekening gehouden met de toename van bodemtaken bij de gemeenten als gevolg van de invoering van de Omgevingswet, waardoor het bevoegd gezag verschuift.;
- Er is nog niet volledig rekening gehouden met hoe het pakket van basistaken onder de Omgevingswet effect gaat hebben op de afname en bijdrage van deelnemers. Dat wat we kunnen inschatten is verwerkt, daar waar het nog niet duidelijk is, wordt uitgegaan van huidige wetgeving. De verwachting is echter dat dit tot beperkte wijzigingen leidt.

Wijziging van de DVO alsmede ontwikkelingen met betrekking tot de hierboven genoemde onzekerheden kunnen zowel een effect gaan hebben op de variabele als vaste bijdrage van onze deelnemers. Deelnemers zijn ook afhankelijk, met betrekking tot de hoogte van hun vast bijdrage, van de keuzes die andere deelnemers maken.

2.2. Verwerking beleidsmatige ontwikkelingen en keuzes zoals beschreven in de kadernota

Voor de (beleidsmatige) ontwikkelingen van de RUD Utrecht in het jaar 2024 verwijzen we naar de kadernota 2024. De hierin beschreven richting en voorstellen zijn financieel verwerkt in deze programmabegroting. Eventuele onzekerheden die nog bestaan en niet financieel konden worden vertaald zijn in deze begroting tekstueel toegelicht.

2.3. Financiële positie per 31 december 2024

In deze paragraaf is de geprognosticeerde financiële positie per 31 december 2024 opgenomen inclusief bijbehorende toelichtingen. Voor het meerjarenperspectief van de financiële positie voor 2023 – 2027 wordt verwezen naar bijlage 4.1. *Meerjarenperspectief financiële positie.*

Financiële positie per 31 december 2024

ACTIVA	31 december 2024		PASSIVA	31 december 2024	
Vaste activa			**Vaste passiva**		
- Investeringen met een economisch nut	€ 497.000		- Algemene reserve	€ 566.000	
Materiële vaste activa		*€ 497.000*	- Bestemmingsreserves	€ 712.000	
			- Gerealiseerd resultaat	€ 2.000	
			Eigen vermogen		*€ 1.280.000*
Totaal vaste activa		**€ 497.000**	**Totaal vaste passiva**		**€ 1.280.000**
Vlottende activa			**Vlottende passiva**		
- Vorderingen op openbare lichamen	€ 677.000		- Overige schulden	€ 376.000	
- Uitzettingen in 's Rijks schatkist	€ 2.849.000		*Netto vlottende schulden met een rente*		*€ 376.000*
Uitzettingen met een rente typische looptijd korter dan één jaar		*€ 3.526.000*	*typische looptijd korter dan één jaar*		
Overlopende activa		*€ 277.000*	*Overlopende passiva*		*€ 2.894.000*
- Banksaldi	€ 250.000				
Liquide middelen		*€ 250.000*			
Totaal vlottende activa		**€ 4.053.000**	**Totaal vlottende passiva**		**€ 3.270.000**
Totaal generaal		**€ 4.550.000**	**Totaal generaal**		**€ 4.550.000**

De financiële positie per 31 december 2024
In de financiële positie per 31 december 2024 zijn geen uitgangspunten verwerkt buiten de reguliere activiteiten van de RUD Utrecht. Onderhanden zaken ontstaan in verband met het afrekenen onder outputfinanciering. In de financiële positie zijn deze niet weergegeven, omdat er zowel een schuldpositie als voorschotten van éénzelfde omvang bestaan.

2.4. Staat van baten en lasten over 2024

In deze paragraaf is de geprognosticeerde staat van baten en lasten over 2024 opgenomen inclusief bijbehorende toelichtingen. Voor het meerjarenperspectief van de staat van baten en lasten voor 2023 – 2027 wordt verwezen naar bijlage 4.2. *Meerjarenperspectief staat van baten en lasten.*

	Baten	Lasten	Saldo
1 Handhaving	**€ 7.316.000**	**€ 7.262.000**	**€ 54.000**
Directe variabele kosten	€ 6.159.000	€ 6.105.000	€ 54.000
Directe vaste kosten	€ 1.157.000	€ 1.157.000	€ -
2 Vergunningverlening	**€ 6.482.000**	**€ 6.529.000**	**€ -47.000**
Directe variabele kosten	€ 5.442.000	€ 5.489.000	€ -47.000
Directe vaste kosten	€ 1.040.000	€ 1.040.000	€ -
3 Bedrijfsvoering	**€ 4.649.000**	**€ 4.499.000**	**€ 150.000**
Totaal programma's	**€ 18.447.000**	**€ 18.290.000**	**€ 157.000**
Stelpost loon- en prijscompensatie	€ 240.000	€ 240.000	€ -
Onvoorzien	€ 325.000	€ 325.000	€ -
Totaal saldo van baten en lasten	**€ 19.012.000**	**€ 18.855.000**	**€ 157.000**
Toevoegingen en onttrekking aan reserves:		**€ 150.000**	**€ -150.000**
- Doorontwikkelen RUD	€ -	€ 150.000	€ -150.000
Gerealiseerd resultaat	**€ 19.012.000**	**€ 19.005.000**	**€ 7.000**

Toelichting op de staat van baten en lasten over 2024
Ten opzichte van de kadernota 2024 hebben we de begroting aangepast op basis van de nieuwste uitvoeringsplannen, aangezien dit een realistischere inschatting is voor het jaar 2024. De afname binnen de DVO-afspraken is verhoogd. Als gevolg hiervan zijn de variabele bijdragen van deze deelnemers en de daarmee samenhangende salariskosten binnen de programma's Handhaving en Vergunningverlening aangepast. Bij de berekening van de vaste en variabele bijdrage is gebruik gemaakt van de DVO's voor die deelnemers waar de DVO's opnieuw zijn vastgesteld.

De Omgevingswet is opnieuw uitgesteld; nu naar 1 januari 2024. In de kadernota 2024 gingen we nog uit van een ingangsdatum van de wet op 1 juli 2023 en, met het verschuiven van het bevoegd gezag van Provincie Utrecht naar gemeenten, een afbouw van de uren van de provincie van ongeveer 10%. Deze verlaging zal naar verwachting pas in 2025 zijn en daarmee verwachten we in 2024 daarom ruim 2.000 uur meer afname dan in de kadernota 2024 opgenomen was.

In totaal is de variabele bijdrage met € 1.907.000 verhoogd ten opzichte van de begroting van 2023 (eerste begrotingswijziging 2023). Ten opzichte van de kadernota 2024 is de variabele bijdrage met € 929.000 verhoogd.

In bijlage 5.4 is een analyse opgenomen van de ontwikkeling van de variabele bijdrage van de begroting 2024 ten opzichte van de begroting 2023.

De 'Stelpost loon- en prijs compensatie' betreft de prijscompensatie. De looncompensatie is al doorgerekend in de programma's. Hiermee sluiten wij beter aan bij de werkelijke kosten per programma. De RUD Utrecht heeft de verschillende materiele kostenposten in de begroting van totaal € 3.296.000 niet aangepast voor de te verwachten prijsstijging. Wel is er in de begroting een post opgenomen om de prijsstijging van deze kosten op te kunnen vangen (stelpost prijscompensatie). Uiteraard is de prijsstijging tussen 2023 (huidig jaar) en 2024 nog onzeker. De RUD Utrecht maakt voor een inschatting gebruik van de Septembercirculaire van de rijksoverheid. De verwachting is dat de prijzen in 2023 met 4% zullen stijgen en in 2024 met 4,2%. Op totaalniveau verwachten we dus een prijsstijging van € 239.000. De stelpost is om deze reden verhoogd naar € 240.000.

De post Onvoorzien is verhoogd naar € 325.000. De totale begroting van de RUD Utrecht is tussen 2014 (jaar van oprichting) en 2024 (jaar van deze kadernota) gestegen van € 10,9 miljoen naar € 18,9 miljoen. Behalve in het jaar van Oprichting waarin de post onvoorzien € 329.000 bedroeg is de post onvoorzien elk begrotingsjaar ongeveer gelijk gebleven (€ 225.000). Uiteraard brengt een groeiende begroting (72% tussen 2014 en 2024) meer risico's met zich mee. Daarnaast zien we ook dat Omgevingsdiensten de komende jaren te maken hebben met veel onzekerheden. Voorbeelden hiervan zijn de komst van de Omgevingswet, de benodigde doorontwikkelingen van de organisatie en opvolging van het rapport van Aartsen en het Inter Bestuurlijk Programma (IBP). Om deze reden is voorgesteld de post te verhogen.

De begrotingswijziging ten opzichte van de kadernota 2024 is opgenomen in bijlage 5.3. *Begrotingswijziging.*

De bijdrage per opdrachtgever voor 2024 wordt in de volgende tabel gepresenteerd:

Opdrachtgever:	Variabele bijdrage 2024	Vaste bijdrage 2024:	Totale bijdrage 2024:	Percentage Eigenaarschap:
Amersfoort	1.386.000	886.000	2.272.000	12,0%
Baarn	346.000	222.000	568.000	3,0%
Bunschoten	368.000	236.000	604.000	3,2%
Eemnes	154.000	99.000	253.000	1,3%
Houten	269.000	172.000	441.000	2,3%
Leusden	311.000	200.000	511.000	2,7%
Lopik	361.000	231.000	592.000	3,1%
Nieuwegein	338.000	218.000	556.000	2,9%
Provincie	5.706.000	3.634.000	9.340.000	49,0%
Soest	508.000	325.000	833.000	4,4%
Utrecht	1.580.000	1.013.000	2.593.000	13,7%
Woudenberg	274.000	175.000	449.000	2,4%
Totaal	**11.601.000**	**7.411.000**	**19.012.000**	**100%**

Met het invoeren van de Omgevingswet zal het bevoegd gezag van de bodemtaken verschuiven van de provincie naar de gemeenten. Met het uitstel van de Omgevingswet naar 1 januari 2024 is de planning echter ook een jaar doorgeschoven. Voor zowel de provincie als de gemeenten is in de begroting rekening gehouden met de laatst bekende inzichten. Deze inschatting (zie de tabel hier onder) is gebaseerd op de lopende gesprekken tussen de deelnemende gemeenten en de RUD Utrecht. Aangezien de inschatting van de afname van bodemtaken nog niet definitief is voor onze deelnemende gemeenten, moet er rekening mee gehouden worden dat de variabele en vaste bijdragen nog kunnen veranderen. Frictiekosten zullen ontstaan indien de afname van bodemtaken te veel wordt verlaagd. De huidige gesprekken met gemeenten leveren nog geen aanleiding op om hier op dit moment al vanuit te gaan. Daarnaast is de begroting nog gebaseerd op de uitvoeringsplannen onder de oude wetgeving. Naar het einde van 2023 zal er meer bekend zijn met betrekking tot de uitvoeringsplannen onder de Omgevingswet en dit zal nog tot wijzigingen in de begroting leiden.

Opdrachtgever	Uren bodem 2024	Uren bodem 2023	Verschil 2023/2024	Verschil variabele bijdrage Bodemtaken 2023/2024
Amersfoort	4.194	3.641	553	38.000
Baarn	1.004	980	23,9	2.000
Bunschoten	727	715	12,3	1.000
Eemnes	486	481	5	-
Houten	972	950	22,4	2.000
Leusden	782	750	32,2	2.000
Lopik	1.199	1.047	151,9	11.000
Nieuwegein	1.007	678	329	24.000
PU	17.267	12.351	4916	355.000
Soest	1.273	1.237	36,3	3.000
Utrecht	4.000	4.000	0	-
Woudenberg	968	967	1,43	-
Totaal	**33.880**	**27.797**	**6.083**	**438.000**

3. Programma's

De RUD Utrecht levert een bijdrage aan een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving door de uitvoering van VTH-taken en advisering op het gebied van milieu. Het is onze ambitie om door te groeien naar een Omgevingsdienst die eenvoud, kwaliteit en betrouwbaarheid als uitgangspunten hanteert en die haar opdrachtgevers centraal stelt. Voor ons betekent dit in de eerste plaats dat wij het maximale halen uit de door onze opdrachtgevers beschikbaar gestelde middelen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de programma's die de kaders vormen waarin de RUD Utrecht die bijdrage levert.

3.1. Indicatoren

In deze paragraaf kijken we voor de RUD- indicatoren vooruit naar onze prestaties voor het jaar 2024. We hebben de aantallen en de aard van de indicatoren slechts een beperkte update gegeven ten opzichte van 2023 aangezien de indicatoren onze eigenaren een goed beeld geven over de prestaties van de RUD Utrecht. Voornamelijk de indicator over de tevredenheid van onze opdrachtgevers is verbeterd.

De belangrijkste onderdelen van de RUD Utrecht meten we op een structurele wijze via Key Performance Indicators (KPI's). We hebben in samenwerking met een aantal van onze eigenaren voor verschillende onderdelen van de RUD Utrecht KPI's vastgesteld. Hieronder zijn de KPI's voor de RUD Utrecht weergegeven:

Interne processen en kwaliteit werk

Wat	Indicator
Handhavingsbeschikkingen en vergunningen voldoen aan inhoudelijke en juridische kwaliteit	Sturing op: We streven ernaar om bij handhavingsbeschikkingen geen inhoudelijke en/of juridische gebreken te hebben. Meting van: Dit blijkt uit het feit dat bij bezwaar- en beroepsprocedures in tenminste 80 procent van de gevallen geen inhoudelijke en/of juridische gebreken aan de beschikking worden geconstateerd.
Voldoen aan kwaliteitscriteria 2.2	Sturing op: Het professionaliseren van onze toezichthouders, handhavers en vergunningverleners zorgt naast een kwaliteitsverbetering ook voor een hogere betrouwbaarheid. Meting van: Voor alle activiteiten voldoen we voor 100% aan de kwaliteitscriteria 2.2

Afnemers

Wat	Indicator
Beoordeling door opdrachtgevers	Sturing op: We streven naar tevreden opdrachtgevers. Meting van: De individuele opdrachtgever geeft de RUD Utrecht een algemene tevredenheidsscore van een 7 of hoger. De onderbouwing van de cijfermatige KPI blijkt uit een gedegen evaluatief onderzoek naar de tevredenheid bij onze opdrachtgevers. De reguliere VTH dienstverlening, communicatie, rapportage en advisering van de RUD Utrecht zullen onderdeel zijn van dit onderzoek. De bevindingen uit dit onderzoek zullen o.a. dienen als feedback voor onze organisatie en ons extra faciliteren in onze ontwikkelingsopgave in lijn met de kadernota.
Beoordeling door inwoners en ondernemers	Sturing op: We streven naar tevreden ondernemers en inwoners bij de uitvoering van ons werk. Meting van: Minimaal 70% van de inwoners en ondernemers geven bij reactie op het klantentevredenheidsonderzoek (KTO) aan tevreden (een ruim voldoende) te zijn over de dienstverlening van de RUD Utrecht.

Financieel en HRM

Wat	Indicator
Uitvoeren jaarprogramma's 2024 van de partners conform de DVO's	Sturing op: Het realiseren van de DVO's Meting van: De DVO's worden binnen de range van 90% - 110% gerealiseerd in geld.
Ziekteverzuim	Sturing op: Een gezonde organisatie met gezonde medewerkers. Meting van: Het ziekte percentage ligt niet hoger dan 5%.

Verdere financiële KPI's over onder andere liquiditeit en het weerstandsvermogen zijn verwerkt in hoofdstuk 3 *Paragrafen.*

3.2. Programma Handhaving

Het programma Handhaving wordt ingezet om adequaat toezicht te houden bij bedrijven, op locaties, op bodem, in de afvalstofketen en in het vrije veld. De Omgevingswet zal 1 januari 2024 in werking treden. In 2024 vindt handhaving daarom plaats op grond van de Omgevingswet, de provinciale omgevingsverordening en de gemeentelijke omgevingsplannen.

Waar nodig wordt, afhankelijk van het verleende mandaat, een sanctie opgelegd of voorbereid. Met de milieuklachtentelefoon wordt 24-uurs bereikbaarheid voor klachten en calamiteiten gerealiseerd. De werkprocessen worden uitgevoerd conform de kwaliteitseisen van de partners en het Dossier Afspraken en Protocollen (DAP). Naast toezicht en handhaving adviseren wij individuele opdrachtgevers, afhankelijk van de gemaakte afspraken, op het gebied van specialistische milieuonderwerpen, informatie gestuurde handhaving, uitvoeringsbeleid, Omgevingswet en nieuwe ontwikkelingen.

Wat mag het kosten?
Op basis van de ontwerp Programmabegroting 2024 is het budget voor het programma Handhaving als volgt:

	Baten	Lasten	Saldo
1 Handhaving	**€ 7.316.000**	**€ 7.262.000**	**€ 54.000**

3.3. Programma Vergunningverlening

Het programma Vergunningverlening wordt ingezet om adequate vergunningverlening en afhandeling van meldingen voor activiteiten bij bedrijven en op locaties uit te voeren. Het gaat daarbij met name om vergunning op grond van de Omgevingswet, de provinciale omgevingsverordeningen en de gemeentelijke omgevingsplannen. Hierbij is uitgegaan van inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

Bij de vergunningverlening worden de beleidsregels van het bevoegde gezag gevolgd. Afhankelijk van het verleende mandaat stellen wij hiervoor adviezen op of geven we de beschikkingen af (binnen het mandaat). Vergunningaanvragen moeten binnen wettelijke termijnen worden afgehandeld en meldingen moeten beoordeeld worden op juistheid en volledigheid. De werkprocessen worden uitgevoerd conform de kwaliteitseisen van de partners en het Dossier Afspraken en Protocollen (DAP), onderdeel van de dienstverleningsovereenkomsten (DVO's) met de deelnemende partijen. Naast vergunningverlening adviseren wij individuele opdrachtgevers, afhankelijk van de gemaakte afspraken, op het gebied van de Omgevingswet, externe veiligheid, milieuzaken in omgevingsplannen, specialistische milieuonderwerpen, bodem, uitvoeringsbeleid en nieuwe ontwikkelingen.

Wat mag het kosten?
Op basis van de ontwerp Programmabegroting 2024 is het budget voor het programma Vergunningverlening als volgt:

	Baten	Lasten	Saldo
2 Vergunningverlening	**€ 6.482.000**	**€ 6.529.000**	**€ -47.000**

3.4. Programma Bedrijfsvoering

Binnen de RUD hebben we alle ondersteunende diensten samengevoegd binnen Bedrijfsvoering. Hierbij moet gedacht worden aan zaken als financiën, ICT en Informatievoorziening (IV), HRM, communicatie, secretariaat en accountmanagement. Al deze onderdelen hebben gemeen dat ze niet direct werkzaam zijn voor de vakgebieden, maar daaraan ondersteuning bieden.
Voor 2024 zijn er meerdere doelen en doelstellingen die de afdeling bedrijfsvoering wil behalen. Voor de begroting zouden wij er enkele in het bijzonder willen toelichten.

1. ICT en IV

Binnen de RUD is begin 2022 een nieuw VTH-zaaksysteem geïmplementeerd dat ook geschikt is om te gebruiken bij de Omgevingswet. De data die in dit systeem worden opgeslagen geven samen met externe (openbare) bronnen meer inzicht voor onze medewerkers. Wij gebruiken sinds 2019 systemen om onze medewerkers te ondersteunen door diverse databronnen te koppelen en hiermee data te transformeren tot informatie. Jaarlijks ontwikkelen we hierin door. Ook voor 2024 verwachten wij hierin verbeteringen door te voeren voor de medewerkers en daarmee het werk effectiever en soms ook efficiënter te maken.
In 2024 verwachten we mede door de ontwikkelingen met de OdrU (veel) meer aandacht te gaan besteden om de ICT omgevingen met elkaar in verbinding te brengen, danwel gelijk te schakelen ter voorbereiding op een eventuele volgende stap.

Voor de gemeente Utrecht is het in het kader van overdracht van taken ook noodzakelijk dat op ICT gebied een aantal koppelingen ter ondersteuning van de samenwerking worden geëffectueerd. We verwachten hier in 2024 ook een verdere doorontwikkeling op te gaan realiseren.

2. Accountmanagement en Advisering

Samenwerking wordt steeds belangrijker. Onze opdrachtgevers zijn de basis voor ons bestaan. Het is daarom van essentieel belang dat de gedachten en wensen uit het programma 'Samen op Weg' ook zijn weerslag gaan vinden in de manier waarop we met elkaar afstemmen, rapporteren en besluiten nemen. Accountmanagement is hierin het smeermiddel. Midden 2022 heeft de RUD Utrecht een extern bureau opdracht gegeven om te onderzoeken hoe de samenwerking verloopt en wat er beter kan. Gedurende 2023 verwachten wij de resultaten hiervan te kunnen delen. We zullen op basis van de uitkomsten in 2023 en 2024 daar waar mogelijk samen met onze deelnemers verbeteringen door gaan voeren.

3. HRM

De RUD Utrecht wil een aantrekkelijke werkgever zijn, waar een ieder zijn talenten en kwaliteiten optimaal kan inzetten. Van haar medewerkers verwacht de RUD Utrecht dat zij hoogwaardige resultaten opleveren, samenwerking stimuleren, veranderbereid (flexibel) en ontwikkelingsgericht zijn. Ze heeft een bedrijfscultuur waar vertrouwen heerst en waarin het management de medewerkers de ruimte geeft om verantwoordelijkheid te nemen. De strategisch managers sturen op resultaat en faciliteren de medewerkers. Als een medewerker knelpunten ervaart in zijn inzetbaarheid hanteert de RUD Utrecht uitgangspunten die gericht zijn op preventie om zoveel mogelijk weg te blijven van het curatieve traject (Wet verbetering poortwachter). In het strategisch HRM-plan heeft de RUD Utrecht beschreven hoe ze met HRM de koers van de organisatie kan ondersteunen en kan anticiperen op ontwikkelingen. Dit heeft een duidelijke overlap met de gewenste cultuurverandering die de Omgevingswet vraagt. HRM ondersteunt de ontwikkelrichting van de RUD op diverse thema's.

1. Organisatie en Talent ontwikkeling

De RUD ontwikkelt zich voortdurend om zo wendbaar te kunnen blijven op ontwikkelingen. HRM faciliteert het organisatieontwikkelingsproces om te kunnen ontwikkelen naar een technisch adviserende uitvoeringsdienst en te kunnen blijven werken onder de Omgevingswet. Daarnaast heeft HRM een talenten programma opgesteld.

2. Werving en selectie

Er zijn grote ontwikkelingen op de arbeidsmarkt; we hebben te maken met een ongekende krapte op de arbeidsmarkt. Des te groter is het belang van duurzame werving en selectie. Dan gaat het niet alleen om het invullen van een vacature, maar ook om het zorgen voor een duurzame plaatsing van een kandidaat. HRM ondersteunt dit door een Wervings- en Selectie strategie en met kennis van de arbeidsmarkt. Voor 2024 verwachten wij hier aanvullend in te investeren aangezien we gedurende de afgelopen periode hebben gezien dat er structureel meer inspanning moet worden geleverd om tot goede resultaten te komen.

3. Duurzame inzetbaarheid

We investeren in de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers door talentontwikkeling, opleidingen en ontwikkelmogelijkheden binnen de organisatie. Door een opleidingsprogramma en POB academy investeren we in de ontwikkeling van kennis, competenties alsmede de persoonlijke ontwikkeling. Tevens wil de RUD Utrecht structureel blijven voldoen aan de kwaliteitscriteria 2.2.

4. Diversiteit en Inclusie

Waar diversiteit gericht is op het herkennen van verschillen, gaat het bij inclusie om het creëren van een werkomgeving waarin iedereen welkom is en zichzelf kan zijn. Werknemers moeten zich volwaardig deel van de organisatie voelen en er tot hun recht komen. De RUD Utrecht heeft deze thema's hoog in het vaandel staan. HR ondersteunt dit vanuit een programma.
Onder meer via het tweejaarlijkse medewerkerstevredenheidsonderzoek stellen we vast hoe medewerkers de RUD Utrecht als medewerker waarderen. Op basis van de uitkomsten sturen we waar nodig bij. Uitgangspunt hierbij blijft dat de medewerkers verantwoordelijk zijn voor hun eigen loopbaan en daar zelf op sturen. De RUD Utrecht ondersteunt de medewerkers waar nodig hierbij.

Wat mag het kosten?
Op basis van de ontwerp Programmabegroting 2024 is het budget voor het programma Bedrijfsvoering als volgt:

	Baten	Lasten	Saldo
3 Bedrijfsvoering	**€ 4.649.000**	**€ 4.499.000**	**€ 150.000**

De vaste bijdrage is met 13,5% gestegen ten opzichte van de begroting van 2023. Hoewel er enkel een indirect verband is tussen de uren in de uitvoeringsplannen en de vaste bijdrage (ter dekking van de vaste kosten en bedrijfsvoering), is er wel een indirect verband met de te maken kosten. Daarnaast is er een CAO-stijging van 4,2% en zal een groot aantal medewerkers een individuele stijging van 3% in het salaris krijgen. Om doorontwikkeling van de RUD te kunnen realiseren en om de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt het hoofd te kunnen bieden willen we verder voor 2024 het budget voor de Ontwikkelkosten en arbeidsmarkt(communicatie) verhogen met € 225.000, zoals is voorgesteld in de kadernota 2024.

4. Paragrafen

Door het BBV wordt een zevental paragrafen voorgeschreven die moeten worden opgenomen in de begroting, tenzij het betreffende onderdeel niet van toepassing is. Bij de RUD Utrecht zijn de volgende onderdelen niet van toepassing:
- Lokale heffingen;
- Verbonden partijen; en
- Grondbeleid.

De overige onderdelen zullen in dit hoofdstuk nader worden toegelicht.

4.1. Weerstandsvermogen en risicomanagement

Het weerstandsvermogen is een maatstaf voor de mate waarin de gemeenschappelijke regeling RUD Utrecht in staat is om de gevolgen van risico's op te vangen zonder dat het beleid of de uitvoering daarvan in gevaar komt. Om adequaat en effectief te kunnen reageren op de financiële gevolgen van risico's die zich voordoen, moet de RUD Utrecht een financiële buffer hebben. Hierdoor is de RUD Utrecht in staat risico's zelf financieel op te vangen. Er hoeft dan geen afzonderlijk beroep gedaan te worden op de deelnemers.

Weerstandsvermogen
Het weerstandsvermogen is de verhouding tussen de weerstandscapaciteit en de risico's die de RUD Utrecht loopt. Het gaat hier over niet kwantificeerbare risico's. Voor kwantificeerbare risico's worden voorzieningen gevormd. In artikel 31 van de gemeenschappelijke regeling RUD Utrecht is bepaald dat de algemene reserve maximaal 5 procent van de jaaromzet bedraagt. Op basis van de begrote financiële positie per 31 december 2024 bedraagt de algemene reserve € 566.000, dit is onder de norm van 5%. Jaarlijkse exploitatieoverschotten worden toegevoegd aan de algemene reserve en verhogen het weerstandsvermogen. Een exploitatietekort wordt opgevangen binnen het weerstandsvermogen, tenzij het weerstandsvermogen hiervoor onvoldoende is. In dat geval dragen de deelnemers hun deel naar rato van de uren uit de DVO (van de betreffende deelnemer) ten opzichte van de totale begrote uren van het betreffende jaar.

Weerstandscapaciteit
De weerstandscapaciteit is het totaal van de middelen waarover de RUD Utrecht beschikt om onvoorziene kosten te dekken. Voor de RUD Utrecht is de algemene reserve aan te merken als beschikbare incidentele weerstandscapaciteit. Deze dient als buffer tegen onvoorziene risico's. Op basis van de begrote financiële positie per 31 december 2024 bedraagt de algemene reserve € 566.000.

Daarnaast bestaat de weerstandscapaciteit uit de post Onvoorzien. In de begroting is rekening gehouden met een structurele post Onvoorzien ter hoogte van € 325.000.

De totale weerstandscapaciteit bedraagt naar verwachting € 891.000 (= € 566.000 + € 325.000).

Risicomanagement
Risicomanagement is het effectief omgaan met de kansen en bedreigingen die de realisatie van de organisatiedoelstellingen kunnen beïnvloeden. Hiervoor is het van belang dat er een continu proces wordt ingericht van identificeren, prioriteren en beheersen.

Hierdoor kunnen goed onderbouwde keuzes gemaakt worden met betrekking tot:
- Welke risico's kunnen gedragen worden?
- Welke beheersmaatregelen kunnen getroffen worden?
- Welke middelen moeten, ter afdekking van risico's, gereserveerd worden?

Door de koppeling van het risicomanagement aan de planning & control-cyclus van de RUD Utrecht zal drie keer per jaar over risico's worden gerapporteerd. Dat is bij de programmabegroting, de bestuurlijke voortgangsrapportage (alleen significante afwijkingen) en de jaarrekening.

Algemene risico's
Het risicoprofiel van de RUD Utrecht bestaat uit bedrijfsspecifieke risico's en meer algemene risico's. Bij deze laatste kan onder meer gedacht worden aan macro-economische ontwikkelingen en loon- en prijsontwikkelingen. Ook zijn er natuurlijk onzekerheden over (toekomstig) rijksbeleid en ontwikkelingen in wet- en regelgeving. Al deze ontwikkelingen kunnen risico's en onzekerheden met zich meebrengen, deze zijn echter nagenoeg niet beïnvloedbaar noch kwantificeerbaar. Deze risico's worden in principe niet opgenomen in de risicoanalyse zolang ze niet leiden tot meer specifieke en kwantificeerbare risico's voor de RUD Utrecht.

Specifieke risico's
De specifieke risico's zijn de risico's die op de RUD Utrecht van toepassing zijn. Net als vorig jaar zijn middels sessies met MT en medewerkers de risico's in kaart gebracht en is een inschatting gemaakt van de kans dat de gebeurtenis daadwerkelijk plaatsvindt en de (financiële) impact daarvan.

Dit heeft geresulteerd in onderstaande risicoanalyse:

Risico	Omschrijving	I/S	Kans %	Impact x € 1000	Restrisico x € 1.000
1. Outputfinanciering: productie, achterblijvende vraag	Outputfinanciering: de productie (producten) zoals afgesproken in de DVO's wordt niet gerealiseerd (kwantitatief of kwalitatief) waardoor de inkomsten lager zijn dan begroot. 1% minder productie is rond de €115.000 minder inkomsten. Een deel van de productie is vraag gestuurd. De kosten om deze productie te realiseren is echter wel vast en betreft voornamelijk loonkosten.	S	10%	€ 400	€ 40
2. Outputfinanciering: onvoldoende productiviteit	Outputfinanciering: binnen de RUD is ervan uitgegaan dat medewerkers 1.360 declarabele uren per jaar maken in de primaire teams. Iedere 1% minder declarabiliteit RUD-breed levert € 115.000 minder inkomsten op.	S	25%	€ 400	€ 100
3. Outputfinanciering: kengetallen	Outputfinanciering: de kentallen in de PDC komen niet overeen met de werkelijke uren voor een product waardoor er meer of minder kosten gemaakt worden.	I	15%	€ 300	€ 45
4. Ziekteverzuim	Bij de begroting is ervan uitgegaan dat de productieve medewerkers 1.360 declarabele uren per jaar realiseren. Die aanname is o.m. gebaseerd op een maximaal verzuim van 5%. Elk procent boven deze norm kost rond de € 115.000.	S	25%	€ 190	€ 48
5. Wet- en regelgeving: Algemeen	Als gevolg van nieuwe wet en regelgeving zullen werkprocessen, systemen en producten aangepast moeten worden en medewerkers bijgeschoold.	S	40%	€ 300	€ 120
6. Wet en regelgeving: Invoering Omgevingswet transitie bodemtaken	Als gevolg van de invoering van de Omgevingswet zal het bevoegd gezag van de bodemtaken verschuiven van de Provincie naar de verschillende gemeentes. Als deze verschuiving betekent dat er minder bodemtaken bij de RUD Utrecht worden belegd zullen er frictiekosten gaan ontstaan, aangezien de RUD Utrecht in dat geval gedwongen afscheid zal moeten nemen van vast personeel (ongeveer 4 fte).	I	15%	€ 1.200	€ 180
Totaal restrisico:					**€ 533**

Tegenover de bestaande risico's staat de weerstandscapaciteit zoals hierboven besproken ter hoogte van € 891.000. De hierbij behorende ratio is: 1,67 (minimaal 1,0 is gewenst). De weerstandscapaciteit ligt daarmee op een voldoende niveau om de specifieke risico's op te kunnen vangen.

Financiële kengetallen
Gezien het stijgende belang van toekomstbestendigheid van lokale overheden moet in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing een basis set van vijf financiële kengetallen worden opgenomen. Het opnemen van kentallen past in het streven naar meer transparantie en inzicht in de financiële positie. Voor de RUD Utrecht zijn de volgende drie kengetallen van toepassing:

a. Netto schuldquote: geeft inzicht in het niveau van de schuldenlast ten opzichte van de eigen middelen;
b. Solvabiliteitsratio: geeft inzicht in de mate waarin de organisatie in staat is aan zijn financiële verplichtingen te voldoen (eigen vermogen als percentage van het totale financiële positietotaal); en
c. Structurele exploitatieruimte: is van belang om te kunnen beoordelen welke structurele ruimte er is om de eigen lasten te kunnen dragen.

Kengetallen		Verloop van de kengetallen %			Norm VNG %		
		Jaarrekening 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Voldoende	Matig	Onvoldoende
A	Netto schuldquote	-7,19	-10,15	-4,24	<100	>100 / <130	>130
B	Solvabiliteitsratio	15,81	54,49	28,13	>50	<50 / >30	<30
C	Structurele exploitatieruimte	-7,84	0,03	0,85	>0,6	<0,6 / >0	0

a. De netto schuldquote is erg goed. Reden hiervoor is dat de RUD Utrecht nog geen leningen heeft hoeven afsluiten voor het financieren van investeringen. Voor 2024 wordt dit evenmin nodig geacht.
b. De solvabiliteit toont aan dat de RUD Utrecht onvoldoende in staat is om aan haar verplichtingen te voldoen. 2022 is echter een jaar geweest met een negatief resultaat; dit heeft ook zijn weerslag in dit kengetal. (Vanuit jaarrekening 2022 is doorgerekend). Ook is in artikel 31 van de gemeenschappelijke regeling RUD Utrecht bepaald dat de algemene reserve maximaal 5 procent van de jaaromzet mag bedragen. Als gevolg hiervan is deze ratio slechts in beperkte mate beïnvloedbaar. Daarnaast staan de deelnemers van een gemeenschappelijke regeling garant voor de tekorten.
c. De structurele exploitatieruimte van de RUD Utrecht is matig. De RUD Utrecht kan met de structurele baten haar structurele lasten dekken. De RUD streeft hiernaar, zonder hierbij een (positief) exploitatiesaldo te realiseren.

4.2. Financiering

Deze paragraaf gaat over de financiering van de RUD Utrecht op de korte en de lange termijn. Daarin worden betrokken het schatkistbankieren, de kasgeldlimiet en de renterisiconorm. Het doel is om onder gunstige voorwaarden en met beperkte risico's over voldoende financiële middelen beschikken.

Financiering korte termijn
In de bijdrageverordening is het volgende vastgelegd:

a. De deelnemers betalen uiterlijk 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober een voorschot in de lasten van het lopende begrotingsjaar van 25 procent van de totale bijdrage (vaste bijdrage + begrote variabele bijdrage); en
b. Naar aanleiding van de liquiditeitspositie in de afzonderlijke kwartalen kan het Dagelijks Bestuur bepalen dat van het bedrag, bedoeld in het eerste lid, een afwijkend voorschot wordt betaald.

Hierdoor is verzekerd dat de RUD Utrecht voor de korte termijn voldoende financiële middelen heeft. Doen zich hierbij tijdelijk overschotten voor dan heeft de RUD Utrecht te maken met schatkistbankieren. De overschotten mogen alleen in rekening-courant en via deposito's bij de schatkist (het Rijk) worden belegd (of uitgeleend aan andere decentrale overheden). De RUD Utrecht mag de eerste € 1.000.000 buiten de schatkist houden.

De RUD Utrecht heeft een financieringsovereenkomst (krediet- en depotarrangement) afgesloten met de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Er geldt een intra-daglimiet van € 600.000.

Doordat automatische afroming van bedragen boven de € 250.000 naar deposito's bij de schatkist (het Rijk) plaatsvind is het saldo liquide middelen op basis van de begrote financiële positie per 31 december 2024 € 250.000.

Financiering lange termijn
Wanneer de RUD Utrecht investeringen doet en deze activeert op de financiële positie kan het nodig zijn om deze te financieren met geldleningen met een looptijd langer dan één jaar. Hierbij moet rekening worden gehouden met de renterisiconorm van het Rijk, die voorziet in spreiding van de looptijden van geldleningen, waardoor renterisico's beperkt worden.

Langlopende geldleningen in de komende jaren zijn afhankelijk van omvang en tempo van de investeringen (in bijvoorbeeld ICT) en de ontwikkeling van de reservepositie van de RUD Utrecht. Op dit moment is de verwachting dat in ieder geval tot en met 2024 geen leningen zullen hoeven worden afgesloten.

4.3. Bedrijfsvoering

De overhead wordt door de RUD Utrecht geregistreerd binnen het programma Bedrijfsvoering. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.4. *Programma Bedrijfsvoering.*

4.4. Onderhoud Kapitaalgoederen

Artikel 59 tot en met 65 van het BBV zijn van toepassing op het waarderings- , activerings- en afschrijvingsbeleid van de RUD Utrecht. In de financiële verordening van de RUD Utrecht is per soort actief vastgelegd hoe dit beleid wordt toegepast.

Materiële vaste activa met economisch nut

De materiële vaste activa met economisch nut worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Activa met een verkrijgingprijs van minder dan of gelijk aan € 10.000 worden niet geactiveerd, uitgezonderd (meet)apparatuur.

De materiële vaste activa met economisch nut worden afgeschreven in maximaal:

15 jaar	: technische installaties en apparatuur in gebouwen
10 jaar	: kantoormeubilair, veiligheidsvoorzieningen en verbouwingen
5 jaar	: transportmiddelen, aanhangwagens en personenauto's
3 jaar	: (automatiserings)apparatuur en telefooninstallaties
1 jaar	: (meet)apparatuur

waarbij 50% van de jaarafschrijving wordt verantwoord in het jaar van aanschaf en/of technische/economische ingebruikname. Bij het bepalen van de afschrijving wordt geen rekening gehouden met een restwaarde.

Bij een eventuele verkoop van materiële vaste activa wordt de opbrengst via de resultaatbestemming toegevoegd aan de algemene reserve van de RUD Utrecht.

De economische levensduur is beëindigd op het moment dat de aan het actief toe te rekenen jaarlasten hoger zijn dan de aan het actief toe te rekenen jaaropbrengsten. De rente wordt berekend over de boekwaarde per 1 januari.

4.5. Incidentele baten en lasten

Vanwege de afspraken die gemaakt zijn binnen de Gemeenschappelijke regeling, zijn alleen de structurele baten (DVO's) en bijbehorende structurele lasten, inclusief overhead, verwerkt. Eventueel aanvullende middelen voor tijdelijke projecten, aanvullende opdrachten en programma's zijn hierin nog niet verwerkt. Wanneer deze middelen middels een begrotingswijziging worden aangevraagd zullen deze ook als zodanig worden verwerkt en weergegeven onder de incidentele baten en lasten. Ook de huidige positie rondom de bodemtaken kent in principe een structureel karakter.

5. Bijlagen

5.1. Meerjarenperspectief financiële positie

Meerjarenperspectief financiële positie
Ter kennisname presenteren wij hierbij het meerjarenperspectief van de financiële positie voor 2023 – 2027.

ACTIVA	31 december 2023	31 december 2024	31 december 2025	31 december 2026	31 december 2027
Vaste activa					
- Investeringen met een economisch nut	€ 497.000	€ 497.000	€ 497.000	€ 497.000	€ 497.000
Materiële vaste activa	*€ 497.000*	*€ 497.000*	*€ 497.000*	*€ 497.000*	*€ 497.000*
Totaal vaste activa	**€ 497.000**	**€ 497.000**	**€ 497.000**	**€ 497.000**	**€ 497.000**
Vlottende activa					
- Vorderingen op openbare lichamen	€ 677.000	€ 677.000	€ 677.000	€ 677.000	€ 677.000
- Uitzettingen in 's Rijks schatkist	€ 2.847.000	€ 2.849.000	€ 2.851.000	€ 2.852.000	€ 2.854.000
Uitzettingen met een rente typische looptijd	*€ 3.524.000*	*€ 3.526.000*	*€ 3.528.000*	*€ 3.529.000*	*€ 3.531.000*
Overlopende activa	*€ 277.000*	*€ 277.000*	*€ 277.000*	*€ 277.000*	*€ 277.000*
- Banksaldi	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
Liquide middelen	*€ 250.000*	*€ 250.000*	*€ 250.000*	*€ 250.000*	*€ 250.000*
Totaal vlottende activa	**€ 4.051.000**	**€ 4.053.000**	**€ 4.055.000**	**€ 4.056.000**	**€ 4.058.000**
Totaal generaal	**€ 4.548.000**	**€ 4.550.000**	**€ 4.552.000**	**€ 4.553.000**	**€ 4.555.000**

PASSIVA	31 december 2023	31 december 2024	31 december 2025	31 december 2026	31 december 2027
Vaste passiva					
- Algemene reserve	€ 559.000	€ 566.000	€ 568.000	€ 570.000	€ 571.000
- Bestemmingsreserves*	€ 712.000	€ 712.000	€ 712.000	€ 712.000	€ 712.000
- Gerealiseerd resultaat	€ 7.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 1.000	€ 2.000
Eigen vermogen	*€ 1.278.000*	*€ 1.280.000*	*€ 1.282.000*	*€ 1.283.000*	*€ 1.285.000*
Totaal vaste passiva	**€ 1.278.000**	**€ 1.280.000**	**€ 1.282.000**	**€ 1.283.000**	**€ 1.285.000**
Vlottende passiva					
- Overige schulden	€ 376.000	€ 376.000	€ 376.000	€ 376.000	€ 376.000
Netto vlottende schulden met een rente typische looptijd korter dan één jaar	*€ 376.000*	*€ 376.000*	*€ 376.000*	*€ 376.000*	*€ 376.000*
Overlopende passiva	*€ 2.894.000*	*€ 2.894.000*	*€ 2.894.000*	*€ 2.894.000*	*€ 2.894.000*
Totaal vlottende passiva	**€ 3.270.000**	**€ 3.270.000**	**€ 3.270.000**	**€ 3.270.000**	**€ 3.270.000**
Totaal generaal	**€ 4.548.000**	**€ 4.550.000**	**€ 4.552.000**	**€ 4.553.000**	**€ 4.555.000**

Toelichting op het meerjarenperspectief financiële positie
In het meerjarenperspectief van de financiële positie voor 2023 – 2027 zijn geen uitgangspunten verwerkt buiten de reguliere activiteiten van de RUD Utrecht.
Onderhanden zaken ontstaan in verband met het afrekenen onder outputfinanciering. Op de financiële positie zijn deze niet weergegeven, omdat er zowel een schuldpositie als voorschotten van éénzelfde omvang bestaan.
Algemene reserve: de resultaten zijn jaarlijks toegevoegd aan de algemene reserve. Volgens de 5% norm die wordt gehanteerd zou dit kunnen betekenen dat in de jaren 2023 en verder afroming tot het maximum plaatsvindt door middel van terugbetaling aan opdrachtgevers of door het vormen van bestemmingsreserves. Gezien het feit dat de werkelijke opbrengsten leidend zijn voor de maximum hoogte van de reserve is dit nog niet in bovenstaand overzicht verwerkt.

*Bestemmingsreserves zullen worden onttrokken voor de doeleinden waarvoor deze gevormd zijn in het jaar waarbinnen de kosten worden gemaakt. Hierop zal een zienswijze van toepassing zijn.

5.2. Meerjarenperspectief staat van baten en lasten

Meerjarenperspectief staat van baten en lasten
Ter kennisname presenteren wij hierbij het meerjarenperspectief van de staat van baten en lasten voor 2023 – 2027.

		Begroting 2023				Begroting 2024				Begroting 2025				Begroting 2026				Begroting 2027		
Programma's		Baten	Lasten	Saldo		Baten	Lasten	Saldo		Baten	Lasten	Saldo		Baten	Lasten	Saldo		Baten	Lasten	Saldo
1 **Handhaving**		**6.583.000**	**6.656.000**	**-73.000**		**7.316.000**	**7.262.000**	**54.000**		**7.404.000**	**7.349.000**	**56.000**		**7.493.000**	**7.437.000**	**57.000**		**7.583.000**	**7.525.000**	**59.000**
Directe *variabele* kosten handhaving		5.391.000	5.464.000	-73.000		6.159.000	6.105.000	54.000		6.233.000	6.178.000	56.000		6.308.000	6.252.000	57.000		6.384.000	6.326.000	59.000
Directe *vaste* kosten handhaving		1.192.000	1.192.000	-		1.157.000	1.157.000	-		1.171.000	1.171.000	-		1.185.000	1.185.000	-		1.199.000	1.199.000	-
ISV		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2 **Vergunningverlening**		**5.223.000**	**5.146.000**	**77.000**		**6.482.000**	**6.529.000**	**-47.000**		**6.559.000**	**6.608.000**	**-49.000**		**6.638.000**	**6.689.000**	**-51.000**		**6.718.000**	**6.769.000**	**-51.000**
Directe *variabele* kosten vergunningverlening		4.303.000	4.226.000	77.000		5.442.000	5.489.000	-47.000		5.507.000	5.556.000	-49.000		5.573.000	5.624.000	-51.000		5.640.000	5.691.000	-51.000
Directe *vaste* kosten vergunningverlening		920.000	920.000	-		1.040.000	1.040.000	-		1.052.000	1.052.000	-		1.065.000	1.065.000	-		1.078.000	1.078.000	-
3 **Bedrijfsvoering**		**4.142.000**	**4.142.000**	**-**		**4.649.000**	**4.499.000**	**150.000**		**4.705.000**	**4.705.000**	**-**		**4.761.000**	**4.761.000**	**-**		**4.818.000**	**4.818.000**	**-**
Totaal programma's		**15.948.000**	**15.944.000**	**4.000**		**18.447.000**	**18.290.000**	**157.000**		**18.668.000**	**18.662.000**	**7.000**		**18.892.000**	**18.887.000**	**6.000**		**19.119.000**	**19.112.000**	**8.000**
Loon- en prijscompensatie		50.000	50.000	-		240.000	240.000	-		243.000	243.000	-		246.000	246.000	-		249.000	249.000	-
Onvoorzien		225.000	225.000	-		325.000	325.000	-		325.000	325.000	-		325.000	325.000	-		325.000	325.000	-
Totaal saldo van de baten en lasten		**16.223.000**	**16.219.000**	**4.000**		**19.012.000**	**18.855.000**	**157.000**		**19.236.000**	**19.230.000**	**7.000**		**19.463.000**	**19.458.000**	**6.000**		**19.693.000**	**19.686.000**	**8.000**
Toevoeging/onttrekking aan reserves:																				
-Doorontwikkeling RUD		-	-	-		-	150.000	-150.000		-	-	-		-	-	-		-	-	-
Gerealiseerde resultaat		**16.223.000**	**16.219.000**	**4.000**		**19.012.000**	**19.005.000**	**7.000**		**19.236.000**	**19.230.000**	**7.000**		**19.463.000**	**19.458.000**	**6.000**		**19.693.000**	**19.686.000**	**8.000**

Toelichting op het meerjarenperspectief staat van baten en lasten
In het meerjarenperspectief van de staat van baten en lasten voor 2023 – 2027 is nog geen rekening gehouden met eventuele nog niet voorzienbare gevolgen vanuit de overgang naar de Omgevingswet per 1 januari 2024.

5.3. Begrotingswijziging

Op basis van de ontwerp Begroting 2024 wordt de volgende wijziging voorgesteld:

Programma	Baten	Lasten	Saldo
1 Handhaving	**€ 823.000**	**€ 742.000**	**€ 81.000**
Directe variabele kosten	€ 864.000	€ 783.000	€ 81.000
Directe vaste kosten	€ -41.000	€ -41.000	€ -
2 Vergunningverlening	**€ 1.409.000**	**€ 1.486.000**	**€ -77.000**
Directe variabele kosten	€ 1.295.000	€ 1.371.000	€ -76.000
Directe vaste kosten	€ 114.000	€ 115.000	€ -1.000
3 Bedrijfsvoering	**€ 561.000**	**€ 411.000**	**€ 150.000**
Totaal programma's	**€ 2.793.000**	**€ 2.639.000**	**€ 154.000**
Stelpost loon- en prijscompensatie	€ 189.000	€ 189.000	€ -
Onvoorzien	€ 100.000	€ 100.000	€ -
Totaal saldo van baten en lasten	**€ 3.082.000**	**€ 2.928.000**	**€ 154.000**
Toevoegingen en onttrekking aan reserves:			
- Storting Reserve Doorontwikkeling RUD	€ -	€ 150.000	€ -150.000
Gerealiseerd resultaat	**€ 3.082.000**	**€ 3.078.000**	**€ 4.000**

Bovenstaande wijziging is opgesteld ten opzichte van de Bestuursrapportage 2022

5.4. Ontwikkeling variabele bijdrage

De variabele bijdrage van de opdrachtgevers is gebaseerd op de verwachte afname van producten en diensten zoals deze is opgenomen in de dienstverleningsovereenkomsten (DVO) van 2023. Daarnaast bestaat de variabele bijdrage uit gemeenschappelijke regionale taken en extra opdrachten voor de provincie.
Hier onder hebben we het verschil inzichtelijk gemaakt tussen de variabele bijdrage zoals die van de begroting 2024 en de variabele bijdrage van de begroting 2023 (eerste begrotingswijziging 2023).

Opdrachtgever:	Variabele bijdrage 2024:	Variabele bijdrage 2023:	Verschil:	Verklaard door tariefstijging:	Verklaard door stijging uren uitvoeringsplannen:	waarvan verhoging bodemtaken:
Amersfoort	1.386.000	1.162.000	224.000	87.000	137.000	38.000
Baarn	346.000	276.000	70.000	22.000	48.000	2.000
Bunschoten	368.000	329.000	39.000	24.000	15.000	1.000
Eemnes	154.000	144.000	10.000	10.000	-	-
Houten	269.000	238.000	31.000	17.000	15.000	2.000
Leusden	311.000	281.000	30.000	20.000	10.000	2.000
Lopik	361.000	319.000	42.000	23.000	20.000	11.000
Nieuwegein	338.000	242.000	96.000	22.000	75.000	24.000
Provincie	5.706.000	4.908.000	798.000	377.000	421.000	355.000
Soest	508.000	472.000	36.000	32.000	3.000	3.000
Utrecht	1.580.000	1.102.000	478.000	101.000	376.000	-
Woudenberg	274.000	223.000	51.000	17.000	34.000	-
Totaal	**11.601.000**	**9.695.000**	**1.905.000**	**752.000**	**1.154.000**	**438.000**

De veranderingen t.o.v. de begroting 2023 bestaan uit de stijging van het uurtarief (+) en de verhoging van de uitvoeringsplannen (+).

We hebben de Programmabegroting 2024 aangepast op basis van de uitvoeringsplannen voor 2023. Hierdoor is de variabele bijdrage veranderd. Hierboven staat een overzicht van de indicatieve variabele bijdrage per opdrachtgever voor 2024.

De verhoging van de uitvoeringsplannen wordt voor een groot deel verklaard door de verschuiving van bevoegd gezag van de provincie naar de gemeentes m.b.t. de bodemtaken. De huidige inzichten (bekend bij alle deelnemers) laten een stijging van ongeveer 6.100 uur aan bodemtaken zien in 2024 t.o.v. 2023.

Archimedeslaan 6
Postbus 85242
3508 AE Utrecht

Aan de deelnemers van de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht
T.a.v. de griffie

Datum	6 april 2023	Contactpersoon	M. van Bockel
Zaakkenmerk	Z/23/1100262	Telefoonnummer	06 52 54 81 54
Briefnummer	1109724	E-mailadres	m.vanbockel@rudutrecht.nl
Uw nummer		Bijlage(n)	1
Onderwerp	Ontwerp Programmabegroting 2024 RUD Utrecht	Pagina	1

Geachte griffiers,

Op 31 maart jl. heeft het Algemeen Bestuur van de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD Utrecht) de ontwerp Programmabegroting 2024 vastgesteld. Als deelnemer van de RUD Utrecht krijgt u hierbij op grond van artikel 59 van de Wet Gemeenschappelijke regeling deze ontwerp Programmabegroting 2024 aangeboden en kunt u uw zienswijze hierop binnen de wettelijke termijn van twaalf weken aan ons kenbaar maken. U treft de ontwerp Programmabegroting 2024 als bijlage aan.

Wij ontvangen uw zienswijze graag uiterlijk vrijdag 30 juni 2023, waarna de ontwerp Programmabegroting 2024, gelezen uw zienswijze, ter vaststelling wordt behandeld in de vergadering van het Algemeen Bestuur van de RUD Utrecht van 15 september 2023.

Aandachtspunt
Wij willen u er op attenderen dat u, conform de reguliere procedures rondom bekendmakingen, de bijgesloten ontwerp Programmabegroting 2024 voor een ieder ter inzage dient te leggen en, eventueel tegen betaling van de kosten, algemeen verkrijgbaar dient te stellen voor zover daarom wordt gevraagd. Dat deze mogelijkheid bestaat dient u kenbaar te maken door middel van een openbare kennisgeving.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien met belangstelling uw zienswijze tegemoet.

Met vriendelijke groet,
namens het Dagelijks Bestuur RUD Utrecht

Gerrit Spelt
voorzitter

Hugo Jungen
secretaris

De Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht verleent vergunningen en handhaaft wetten en regels op het gebied van milieu, natuur, bodem, landschap en water.
De RUD werkt voor de provincie Utrecht en de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Houten, Leusden, Lopik, Nieuwegein, Soest, Utrecht en Woudenberg.

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. Jonker – Verkaart,	**Datum**	21 maart 2023
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	10997164
E-mail	m.jonkerverkaart@utrecht.nl	**Onderwerp**	Rapportage Wonen in Utrecht
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Wonen is een grondrecht. Iedereen moet een passende en betaalbare woonruimte kunnen vinden in Utrecht. Om onze woonambities te kunnen realiseren is het van belang dat wij scherp monitoren hoe het wonen zich ontwikkelt in de stad. Dat doen wij al meerdere jaren met het dashboard Monitor Wonen waar de data te raadplegen zijn. Vanaf nu geven we met de rapportage 'Wonen in Utrecht' duiding bij interessante cijfers en ontwikkelingen in het wonen. De rapportage kunt u online raadplegen. Hiermee doen wij toezegging 22/T407 af. Met deze brief informeren wij u over de belangrijkste bevindingen uit de rapportage en de manier waarop wij daarop inspelen met ons woonbeleid.

Rapportage Wonen in Utrecht
De rapportage is gebaseerd op gegevens uit onze Monitor Wonen, aangevuld met specifieke gegevens over Utrecht uit onder andere Woningnet en WoON21 (driejaarlijks enquêteonderzoek uitgevoerd door CBS in opdracht van Ministerie van BZK). Met de rapportage geven we duiding bij de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen ten aanzien van het wonen in Utrecht, zoals de ontwikkeling van de samenstelling van de woningvoorraad, de vraag naar huur- en koopwoningen, de beschikbaarheid, de betaalbaarheid en verhuizingen binnen en naar de stad. Hiermee krijgt u een compleet beeld van het wonen in Utrecht en de uitdagingen waar de stad voor staat.

Constante productie, afname vergunningen
Utrecht groeit, zowel de bevolking als de woningvoorraad. Utrecht heeft een vrij constante productie van toegevoegde woningen in de afgelopen jaren. Deze groei van ca. 3.000 woningen per jaar is conform de doelstelling uit de RSU en Woonvisie. Echter, in de monitoring wordt een verschuiving zichtbaar. Wij zien een sterke afname van het aantal afgegeven bouwvergunningen in 2021 (zie hoofdstuk 1 in de rapportage). Doorgaans zit er een periode van drie jaar tussen de afgifte van een vergunning en de oplevering, dus de verwachting is dat de 'reguliere' nieuwbouw in 2023/2024 zal afnemen. Dit bevestigt het belang van onze verhoogde inzet op een versnelde productie van meer (al dan niet tijdelijke) woningen op de korte termijn. We hebben de ambitie om in de periode 2022 – 2025 jaarlijks 700 tot 1.050 tijdelijke woonruimtes toe te voegen.

Nieuwe woningen worden gemiddeld gezien steeds kleiner in Utrecht. De gemiddelde woninggrootte van alle woningen in 2022 bedraagt 95m2. Woningen die vanaf 2015 zijn gebouwd hebben een gemiddelde grootte van 86m2. De gemiddelde grootte van een appartement krimpt sinds de eeuwwisseling, terwijl een eengezinswoning steeds groter wordt. Eengezinswoningen zijn gemiddeld 120m2 en de nieuwbouw kent sinds 2005 een omvang boven dit gemiddelde. Appartementen zijn gemiddeld 77m2 en de omvang van de nieuwbouw ligt de laatste jaren (met 57 m2) onder dit gemiddelde. Tegelijkertijd zien we dat huurprijzen per vierkante meter sterk oplopen in de particuliere huursector (zie hoofdstuk 3 in de rapportage).

Dit laat zien dat het borgen van een goede prijskwaliteitverhouding van essentieel belang is. Wij doen dit bijvoorbeeld met het Actieplan middenhuur.

Afname percentage particuliere sociale huur, corporatiebezit stabiel
De sociale huursector bestaat voor het grootste deel uit corporatiewoningen en voor een kleiner deel uit particuliere huurwoningen. Wat opvalt is dat het aandeel sociale huur in de voorraad is afgenomen (van 36% in 2021 naar 32% in 2022). Deze daling komt volledig voor rekening van de particuliere huursector; het aandeel sociale huur van woningcorporaties is met 29% al jarenlang stabiel (zie hoofdstuk 1 in de rapportage). Mede door krapte op de woningmarkt en de stijgende WOZ-waarden verschuiven de woningen in de particuliere sector naar het hogere huursegment. We hebben op voorraadniveau immers geen afspraken met deze partijen. Op het sociale bezit van de corporaties hebben we meer grip, bijvoorbeeld via de cyclus van prestatieafspraken. Daarom zetten wij in de nieuwbouw in op het realiseren van sociale huur door corporaties (zie het coalitieakkoord).

Met de Woonvisie streven we naar een Utrechtse woningvoorraad die voor 35% uit sociale huur bestaat in 2040. Bovenstaande ontwikkelingen benadrukken het belang van onze inzet uit het coalitieakkoord om bij nieuwe projecten (met meer dan 100 woningen) 40% sociale huur te realiseren.

Middeninkomens hebben het lastig
Ondanks de groei van het aandeel middenhuur in het afgelopen jaar (van 11% in 2021 naar 14% in 2022), zien we dat de middencategorie (middenhuur en betaalbare koop) ten opzichte van eerdere jaren erodeert (van 30% in 2019 naar 25% in 2022). Dit betekent dat de middeninkomens die afhankelijk zijn van dit segment het steeds lastiger krijgen in Utrecht.

Zonder deze inkomensgroepen ontstaat een gemankeerde stad. Met de Woonvisie streven wij naar 25% middencategorie in de woningvoorraad in 2040. Doordat we zien dat de samenstelling van de voorraad van woningen in het middensegment de afgelopen jaren fluctueert, is het cruciaal dat we ons blijven inzetten op het realiseren van woningen in deze categorie. In het coalitieakkoord benadrukken wij dit door in de nieuwbouw in te zetten op 35% middencategorie op projectniveau.

Koopmarkt koelt af, krapte in sociale huursector
Mede als gevolg van een stijgende hypotheekrente dalen de verkoopprijzen van Utrechtse woningen. Tegelijkertijd is de wens naar koopwoningen in alle prijscategorieën groter dan het aantal gerealiseerde verhuizingen binnen de huidige voorraad (zie hoofdstuk 4 in de rapportage). Vanaf 2021 is het aandeel van starters dat een bestaande woning koopt iets toegenomen.
Binnen de sociale huurvoorraad zien we toegenomen krapte. Het aantal actief woningzoekenden blijft toenemen. Het gemiddeld aantal reacties op een aangeboden woning stijgt. Het aantal toewijzingen van sociale huurwoningen schommelt de afgelopen 3 jaar rond 2.400 woningen en de gemiddelde wachttijd ligt nog steeds hoog, tussen de 11 en 12 jaar. Met name de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder heeft een hoge slaagkans. Hoe jonger de woningzoekende, hoe lager de slaagkans: zij hebben doorgaans een lagere inschrijftijd (zie hoofdstuk 2 in de rapportage).
Met de huisvestigingsverordening proberen we deze krapte te reguleren.

Betaalbaarheid particuliere huurders en jonge huishoudens onder druk
De enquêtedata van WoOn21 laten zien dat Utrechters in particuliere huurwoningen gemiddeld de hoogste maandlasten hebben (ruim 1.000 euro) en dat zij het meest betalen per vierkante meter (ca. €16,- p/m2). Deze woonlasten zijn sterk toegenomen. Mensen met een leeftijd tot 35 jaar zijn in alle eigendomsvormen een groter deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten dan mensen boven de 35 jaar. Sinds 2018 is de transactieprijs van koopwoningen met 57% toegenomen. Toch zijn de gemiddelde woonlasten per vierkante meter voor kopers in de afgelopen jaren iets afgenomen (naar ca. €9,- p/m2). De gemiddelde woonlasten per vierkante meter zijn het laagst in de sociale huur (minder dan €9,- p/m2) (zie hoofdstuk 3 in de rapportage).

Sinds 2017 is er in het Actieplan Middenhuur voor nieuwbouw een koppeling tussen het aantal vierkante meters en de maximale huurprijs. Als gevolg hiervan wordt de betaalbaarheid in dit segment verbeterd. Ook het Rijk wil hier op inspelen met de recent aangekondigde landelijke regulering van middenhuurwoningen.

Verhuisbeweging is inkomensafhankelijk en sterkst onder jongeren
De effecten van de prijsstijgingen in de Utrechtse *koopsector* worden zichtbaar: hoe lager het inkomen, hoe minder men verhuist. In de *huursector* vinden juist relatief de meeste verhuizingen plaats door mensen met een inkomen beneden modaal. Opvallend is dat dat aandeel gestaag daalt sinds 2012. Binnen de totale verhuisdynamiek nemen de verhuizingen naar huurwoningen toe, zowel door starters als doorstromers. Verhuisgeneigde huishoudens zijn vaak aangewezen op vrijkomende dure huurwoningen, veelal appartementen met een maandhuur boven de 1.000 euro. Ook als ze een voorkeur hebben voor een goedkope of betaalbare (eengezins)koopwoning. Degenen die het meest verhuizen zijn jongeren tot 35 jaar. Dit is zowel in de koop- als huursector te zien. Onder oudere kopers en huurders (van 65 jaar en ouder) is in Utrecht juist al jarenlang een trend zichtbaar van relatief weinig verhuizingen (zie hoofdstuk 4 in de rapportage).

Om de stad betaalbaar te houden voor iedereen zetten wij ons in om meer sociale huurwoningen en woningen in de middencategorie toe te voegen. Deze ambitie staat geformuleerd in onze Woonvisie. Met het Actieplan (T)huis voor ouderen willen we onder andere de doorstroming van oudere kopers en huurders verhogen.

Koers vasthouden en versterken
De druk blijft hoog. Volkshuisvesting is en blijft prioriteit. We kiezen voor gelijke kansen en betaalbaar wonen voor iedereen. Daarom zetten wij ons onverminderd in om de schaarste te verminderen en om wonen in de stad betaalbaar te houden. We zitten op de goede koers en het is nu van essentieel belang dat we hier vol op blijven inzetten. Dit doen we met onze huidige beleid én nieuwe maatregelen (klik hier voor een planning van maatregelen op wonen). Hiermee maken we een beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting.

Wij hopen u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

OVERZICHT RAADSBRIEVEN 17 maart tot 13 april 2023 COMMISSIE EDVW 20 april 2023

Ontvangstdatum	Beleidsveld	Portefeuillehouder	Onderwerp	Behandeladvies
13-04-2023	Vastgoed	Wethouder De Vries	Raadsbrief Evaluatie Utrecht Standaard Toegankelijk en uitvoering project Toegankelijkheid	
11-04-2023	Energie en Klimaat	Wethouder Van Hooijdonk	Raadsbrief Voortgangsrapportage RESU16 2023	
11-04-2023	Energie en Klimaat	Wethouder Van Hooijdonk	Raadsbrief Handhaving energielabel C voor kantoren	
07-04-2023	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters	Raadsbrief Calamiteit olie in het oppervlaktewater	
05-04-2023	Vastgoed	Wethouder De Vries	Raadsbrief Opening Pauwstraat 13a	
04-04-2023	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries	Raadsbrief Servicekosten Change=	
04-04-2023	Samen voor Overvecht	Wethouder Streefland	Raadsbrief Ervaringen en lessen uit de buurtaanpakken in Overvecht	
04-04-2023	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters	Raadsbrief Voortgang Bestparc Griftpark.docx	
28-03-2023	Vastgoed	Wethouder De Vries	Raadsbrief Update Uitgifte Oudegracht 245 (Voormalig Tivoli)	
22-03-2023	Energie en Klimaat	Wethouder Van Hooijdonk	Raadsbrief Ontwerp Notitie Reikwijdte en Detailniveau planMER windenergie provincie Utrecht	

OVERZICHT RAADSBRIEVEN 17 maart tot 13 april 2023 COMMISSIE EDVW 20 april 2023

21-03-2023	Vastgoed	Wethouder De Vries	Raadsbrief Huurvraag Marokkaans Cultureel Centrum Overvecht (MCCO)	
21-03-2023	Samen voor Overvecht	Wethouder Streefland	Raadsbrief Prioritering Samen voor Overvecht	
21-03-2023	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters	Raadsbrief Update geuronderzoek Jacobs Douwe Egberts	
21-03-2023	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries	Raadsbrief Rapportage Wonen in Utrecht	
17-03-2023	Vastgoed	Wethouder De Vries	Raadsbrief Intentieovereenkomst met Literatuurmuseum Kinderboekenmuseum in Magazijn De Zon	

Gemeente Utrecht

Verslag openbare ochtend-vergadering Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Datum 23 maart 2023
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door Mieke van de Belt (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, de heer C. Bos, de wethouders de heer D. De Vries, wethouder E. Eerenberg, commissiegriffier mevrouw M. de Vos, de leden de heer H. Bakker (D66), de heer R. van der Graaf (ChristenUnie), mevrouw M. Hellevoort (GroenLinks), mevrouw T. Meerding (VVD), het lid M. Minnaert (BIJ1), mevrouw A. Oudejans (Student & Starter), mevrouw Ch. Passier (Volt), mevrouw L. Snippe (PvdD), de heer T. Stam (PvdA), de heer N. Temming (Stadsbelang Utrecht), de heer Y. Usta (DENK), de heer P. Zwanenberg (GroenLinks), de heer R. van der Zweth (PvdA) en mevrouw J. Zwinkels (CDA)

Verslag ochtendvergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

1. Opening 2
2. Vaststellen van de agenda van 16 februari 2023 2
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen 2
3.1 Raadsvoorstel Zienswijze ontwerp programma- en productbegroting 2
3.2 Raadsvoorstel Vernieuwing huisvestingsverordening 2
3.3 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven 2
4. Conceptverslag commissie Energie(transitie), duurzaamheid en wonen d.d. 16 februari 2023 3
5. Toezeggingen/moties 3
6. Ingekomen stukken 3
7. Raadsvoorstel Rekenkamerrapport Middenhuur Meer grip op groei 3
8. Raadsbrief tijdelijk wonen 12
9. Studentenhuisvesting Rubenskwartier IBB-complex 4e fase De Kwekerij 12

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering om 10.00 uur. Hij meldt:
- dat er vanmorgen een brief met een verklaring is binnengekomen over de Wetering-Zuid betreffende het voornemen om 450 tijdelijke woningen te plaatsen. De brief wordt doorgeleid naar het college. De brief hoort bij agendapunt 8.
- De punten 1 tot en met 6 betreffen het procedurele deel van de agenda; daarna volgt het inhoudelijke debat.

De heer **Van der Graaf (CU)** meldt dat hij de vergadering tussen 11.45 en 12.15 uur kort zal verlaten.

Wethouder De Vries meldt:
- dat er een technische bijeenkomst wordt georganiseerd vóór 20 april. De huisvestingsverordening volgt binnenkort – die is zowel heel technisch als politiek. Burgers kunnen bij een raadsinformatiebijeenkomst uiteraard hun inbreng doen, maar dat is aan de raad.
- dat er rond het Rekenkamerrapport Middenhuur vragen zijn voor wethouder Eerenberg. Die is vanochtend verhinderd. Wethouder De Vries zal proberen de vragen te beantwoorden, maar collega Eerenberg zou bij de behandeling van punt 9 alsnog vragen kunnen beantwoorden.

2. Vaststellen van de agenda van 16 februari 2023

De heer **Van der Zweth (PvdA)** oppert punt 8 te verschuiven naar de volgende vergadering omdat er nog geen raadsbrief ligt.

De heer **Bakker (D66)** onderschrijft het voorstel. Er is iets meer tijd nodig. Wellicht wordt participatie erbij gevoegd. Dan vergt bespreking al gauw 120 minuten. Er zijn nog enkele punten om aan te vullen op de agenderingstekst van vandaag.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** sluit zich bij die opmerking aan en wil graag mee-agenderen.

De heer **Van der Graaf (CU)** steunt dit voorstel. De raad heeft wel voldoende tijd nodig om die genoemde brief te betrekken bij de behandeling.

Wethouder De Vries begrijpt de vraag. Er is nog een aantal ontwikkelingen gaande alvorens hij de raad goed kan informeren, maar die brief komt zeker vóór de volgende vergadering, in ieder geval een week daarvoor. Dat geldt ook voor de brief over kwetsbare doelgroepen.

De **voorzitter** concludeert dat punt 8 wordt doorgeschoven naar de volgende vergadering. Het CDA, Volt, Stadsbelang Utrecht agenderen mee.

De agenda wordt vastgesteld.

3. Vaststellen van ingekomen agenderingen

Geagendeerd worden de volgende stukken:
- raadsvoorstel zienswijze ontwerpbegroting AVU 2024 – 15 minuten behandeltijd
- raadsvoorstel huisvestingsverordening – 90 minuten behandeltijd.

3.1 Raadsvoorstel Zienswijze ontwerp programma- en productbegroting

3.2 Raadsvoorstel Vernieuwing huisvestingsverordening

3.3 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

Aangekondigde agenderingen uit de commissievergadering van 16 februari:

- verduurzaming particuliere woningen - door CDA, VVD, Stadsbelang Utrecht en D66;
- verduurzaming sociale woningen niet-corporatiebezit – nog niet binnen, maar wordt geagendeerd voor 20 april – waarschijnlijk voor 90 minuten;
- raadsbrief plan van aanpak kwetsbare doelgroepen – door PvdA geagendeerd voor 20 april – misschien samengevoegd met Tijdelijk wonen - voor 150 minuten;
- raadsbrief Rapportage wonen – door de VVD, D66, Student&Starter, Volt, voor de behandelvoorraad op 20 april – voor 30 minuten. Er ligt nog geen tekst. Die wordt gedeeld in de app waarop de agenderende partijen zich kunnen aanmelden.

4. Conceptverslag commissie Energie(transitie), duurzaamheid en wonen d.d. 16 februari 2023

Het verslag van 11 februari 2023 van de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Toezeggingen/moties

De lijst toezeggingen-moties-brieven EDW d.d. 15 maart 2023 wordt vastgesteld. De lijst is zojuist opgeschoond.

6. Ingekomen stukken

De **voorzitter** meldt dat er een stuk van de griffier van Montfoort is binnengekomen. Dat heeft betrekking op het instellen van een raadscommissie met betrekking tot de AVU. De AVU wordt in de volgende commissie kort besproken voor de zienswijze. Daar zou dit stuk bij kunnen worden betrokken.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** zou dit graag bespreken op 20 april in 15 minuten. Die kunnen worden afgesnoept van de behandeling van het punt Verduurzaming VvE's. Dan kan de discussie wat breder worden gevoerd over de betrokkenheid van de raad en de participatie in deze gemeenschappelijke regeling.

De lijst ingekomen stukken is hiermee vastgesteld.

7. Raadsvoorstel Rekenkamerrapport Middenhuur: Meer grip op groei

De **voorzitter** heet de heer Paul Venhoeven, voorzitter van de Rekenkamer, welkom. De Rekenkamer heeft onderzoek gedaan naar de mate waarin en de manier waarop doelen van het middenhuurbeleid van de gemeente Utrecht worden bereikt. Resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport Middenhuur: Meer grip op groei. De Rekenkamer lichtte het rapport vorige week in een technische sessie toe en vandaag wordt dit onderwerp in twee termijnen besproken.

De heer **Venhoeven** wijst erop dat het onderzoeksteam bestaande uit de heer De Vries, de heer Van Houten en mevrouw Meys, ook aanwezig is. De aanbevelingen waren: gemeentelijke doelen op middenhuurniveau formuleren; die ook naar werk- en projectniveau te vertalen; zicht op de realisatie te ontwikkelen en daarover te rapporteren en tot slot te zorgen voor een duidelijke structuur in de sturing op projecten.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** bedankt de Rekenkamer voor dit degelijke onderzoeksrapport. In Utrecht vraagt het CDA al jaren veelvuldig aandacht voor het middensegment, zowel middenhuur als betaalbare koop.
Als het om de ambitie gaat, dan lijkt middenhuur er bekaaid af te komen. Er moet een heldere, politieke wil zijn om middenhuur te prioriteren in de aanpak rond betaalbaar wonen. Het percentage is stabiel gebleven op 11%. In de rapportage van het college wordt 14% genoemd. Dat verschil krijgt ze graag toegelicht. Middeninkomens krijgen het steeds lastiger in Utrecht en

dat is alarmerend. Het coalitieakkoord richt zich op 25% in 2040 en 35% middensegment in nieuwe projecten. Daar wil het CDA zich echt aan houden. De percentages tussen betaalbare koop- en middenhuur moeten worden opgeknipt. Ze hoopt dat het college daartoe bereid is. Het CDA hoort graag meer over de langere termijn en hoe de gemeente deze doelstelling wil bereiken. Eventueel moet de Woonvisie worden aangepast.
Als het om de doorvertaling naar complete plannen gaat, dan wil het CDA een meer structurele aanpak, bijvoorbeeld in de Woonvisie. Ze ziet graag dat de wethouder bereid is de Woonvisie hierop aan te passen. Als het gaat om het vastleggen in Omgevingsvisies, wil ze weten of omgevingsvisies naar voren worden gehaal om percentages goed te kunnen vastleggen. De vraag is ook wat er met eerder vastgestelde omgevingsvisies gebeurt. De vertaling naar wijken en projecten ontbreekt nog. Dat kan hierin meegenomen worden.
Haar laatste punt is de verantwoording van de inzet en aanpak. De gemeente zegt ‘continu aan het verbeteren en ontwikkelen te zijn’ en ‘geen omissies te hebben gevonden in haar werkwijze.’ Dat laat te weinig zelfreflectie zien. De Rekenkamer oordeelt daar heel helder over: ongestructureerd en onvoldoende navolgbaar. Er is geen inzicht of verantwoording over de realisatie. Het CDA heeft eerder voorstellen aangedragen om het zichtbaarder te maken op websites als Woningnet. Het heeft excelsheets opgesteld. De verbeteringen in de aanpak moeten echt helderder worden. Wat het CDA betreft zijn de uitgangspunten dominant en hard. Ze hoort graag of de wethouder bereid is een indicator op te nemen in de programmabegroting om de ontwikkeling te kunnen volgen.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** is benieuwd of het CDA middenhuur als kind van de rekening ziet, afgezet tegen andere betaalbare woningen. Het aantal sociale huurwoningen is namelijk afgenomen. Daar wordt ook niet actief genoeg op gestuurd.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** stelt dat het sowieso onbetaalbaar wordt om in Utrecht te wonen. De woningnood is evident en de urgentie voor sociale huur is er inderdaad ook. Ze wil kijken waar regulering kan bijdragen aan het betaalbaar houden – opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht. Er is een breder palet van maatregelen nodig om betaalbaar wonen te realiseren. De raad bespreekt heel vaak de sociale huur en daar lijken de uitgangspunten wat harder. Ook in het kader van doorstroming en het bedienen van de middeninkomens zou die lijn moeten worden doorgetrokken naar het middensegment. Die urgentie mag groter zijn.

Mevrouw **Meerding (VVD)** stelt dat middenhuurwoningen onmisbaar zijn in de stad. Het aandeel middenhuurwoningen is sinds 2019 vrijwel niet gestegen en de Rekenkamer noemt de gemeentelijke aanpak ongestructureerd, onnavolgbaar en projectgebonden. Dat is pijnlijk, want in 2018 bepaalde het college de doelstelling dat 25% van alle woningen in Utrecht in 2040 een woning in het middensegment moet zijn en dat 35% van de woningen in alle nieuwbouwprojecten tot het middensegment moet behoren. De VVD juicht deze ambitieuze doelstellingen toe, maar ze moeten wel worden waargemaakt. De Rekenkamer concludeert dat de gestelde doelen niet specifiek genoeg zijn geformuleerd en niet zijn geconcretiseerd op wijkniveau. Bovendien worden er in de projecten zo veel ambities gestapeld, dat het realiseren van de ambitie middenhuur daardoor lastig is. De VVD heeft hiervoor eerder al gewaarschuwd: het lijkt wel of andere ambities voorgaan op de ambitie voor dit segment.
De Rekenkamer concludeert dat de gemeente Utrecht beperkt zicht heeft op het aantal middenhuurwoningen omdat er niet over wordt gerapporteerd. Er kan niet worden vastgesteld hoe de aanpak van meervoudig sturen bijdraagt aan het bereiken van de gestelde doelen. Het onderzoek kijkt vooral naar de afgelopen drie jaar, een relatief korte periode voor woningbouw. Daarin zijn nog niet alle effecten van het beleid zichtbaar. Nu kan nog het verschil worden gemaakt om straks wel daadwerkelijk meer middenhuurwoningen te realiseren. De VVD ziet middenhuurwoningen echt als een prioriteit. Zowel het college als de gemeenteraad moeten kritisch naar het eigen beleid kijken en zich de aanbevelingen van de Rekenkamer ter harte nemen.
Het college lijkt meer in de verdediging te schieten dan dat het zich de adviezen ter harte neemt. De derde aanbeveling wil het college slechts ten dele overnemen en de vierde aanbeveling in z’n geheel niet. Dat vereist een toelichting. De VVD wil dat het college alle aanbevelingen overneemt. Het rapport van de Rekenkamer is een signaal dat het anders moet. Het middensegment moet absoluut prioriteit krijgen. Ze hoort graag of de ambitie voor 35% middenhuur bij alle nieuwe projecten nog realistisch is.

De heer **Bakker (D66)** wijst op de paradox die in de technische sessie voorbij kwam: het stellen van hele strakke ambities aan ontwikkelaars over percentages en anderzijds de oproep om het meer los te laten vanuit de politiek want dan is er meer mogelijk. Hij hoort graag wat de VVD als de wenselijke weg ziet.

Mevrouw **Meerding (VVD)** meent dat het niet verkeerd is heldere richtlijnen te hebben. Het betekent wel het stapelen van ambities als er ook nog allerlei andere eisen worden gesteld. Dan kan een ontwikkelaar er niets meer mee. Ze dringt erop aan nog eens scherp naar die ambities te kijken. De VVD wil strak sturen op dat middensegment, want daar zitten de grote tekorten.

De heer **Bakker (D66)** vindt het onwenselijk en onrechtvaardig dat de groep middeninkomens die net te veel verdient voor een sociale woning, in Utrecht geen woning kan vinden. Ook het college beseft dat er zonder deze inkomensgroepen een gemankeerde stad ontstaat. Het gebrek aan middenhuur veroorzaakt bovendien een gebrek aan doorstroming op de woningmarkt en dat heeft weer impact op de sociale huur. Dat hangt echt met elkaar samen.
De Rekenkamer constateert dat de ambities er wel zijn, maar dat de inzet van de gemeente nog onvoldoende is. De doelen zijn niet helder in beeld. Het moet snel beter.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** hoort dat de ambitie er wel is maar dat die niet uit de verf komt. Ze is benieuwd waaraan dat ligt. Het CDA heeft al diverse malen moties ingediend om het percentage middenhuur te verhogen maar die krijgen veelal geen meerderheid in de raad.

De heer **Bakker (D66)** denkt dat er nog onvoldoende wordt gestuurd op ambitie. Het gaat vaak over sociale huur, maar de gemeente moet gewoon strakker op dit middenhuursegment sturen. Waar het logisch en goed is, kan de VVD op steun rekenen van D66. Het gaat er immers om dat de inzet 35% per plan is. Dat is duidelijk vastgelegd in gebiedsvisies. De kaders aan de voorkant zijn dus superduidelijk. Dat vereist wel strakke monitoring.
De Rekenkamer laat goedkope en betaalbare huur buiten beschouwing. Die keuze krijgt hij nog graag toegelicht, want hij is benieuwd of de conclusies uit dit rapport ook van toepassing zijn op die sectoren in het middensegment.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** meent dat betaalbare koop wel anders is, omdat daaraan nog geen inkomenseisen worden gesteld en omdat er nog niet voor is gezorgd dat de waardeafdracht naar particulieren gaat.

De heer **Bakker (D66)** deelt dat, maar wil toch weten waarom die conclusies sec op huur zijn gemaakt.
Enerzijds zegt de Rekenkamer dat er strakker moet worden gestuurd, anderzijds is er bij strakke sturing straks geen enkele ruimte meer voor ontwikkelaars. Daarop krijgt hij graag een reactie. Een middenhuursegment van slechts 11% is niet goed. Dat komt door beter meten en weten maar door het sturen. Het gaat immers om het behalen van het doel. Ook dat krijgt hij graag nader toegelicht.
Het is fijn dat het college een groot deel van de aanbevelingen overneemt. Graag hoort hij van de wethouder welke les hij meeneemt uit dit rapport.
D66 ziet dit rapport als een sterke aanmoediging om nog flink in te zetten om die middenhuur. Het is nu niet genoeg. De doelstelling van minimaal 35% per nieuw project en minimaal 25 jaar middenhuur moet de hoogste prioriteit zijn en dat vraagt om onconventionele maatregelen. Hij hoort graag hoe de raad dit gaat terugzien in concrete projecten. Dit wil hij terugzien in de update van het actieplan Middenhuur en het actieplan Betaalbare koop. De ambities dienen veel concreter terug te komen in de gebiedsplannen. Hij mist daar nog de Ruimtelijke Strategie Utrecht, toch een heel belangrijk document over het doorvertalen van ambities.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** ziet dat het Rekenkamerrapport vol staat met concrete verbetervoorstellen: meer structuur in de aanpak, minder mist, duidelijker zijn. Het is haar niet duidelijk welke maatregelen de heer Bakker voor ogen heeft.

De heer **Bakker (D66)** vindt de aanbevelingen heel goed, maar hij vraagt zich af of de raad daarmee beter inzicht krijgt of dat daarmee op korte termijn daadwerkelijk iets verandert. Eerder heeft hij al gevraagd hoe het college woningcorporaties hierbij gaat betrekken om ook op dit segment een inhaalslag te maken.

Een aanbeveling wordt niet overgenomen: een duidelijke structuur aanbrengen in de manier waarop bij woningbouwprojecten op doelrealisatie wordt gestuurd. Het college stelt dat het UPP hierin voldoet. Maar wat gaat er in projecten anders worden gedaan? De vraag is in hoeverre sterke sturing nu wel of juist niet helpt om meer middenhuur te realiseren.

Mevrouw **Meerding (VVD)** wijst erop dat D66 nu en eerder in de coalitie heeft gezeten en dus echt kan en kon aandringen op meer prioriteit voor middenhuur. Ze hoort graag of D66 daar nu echt stappen in denkt te zetten.

De heer **Bakker (D66)** is heel blij met de afspraken in het coalitieakkoord.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** is blij met het mooie rapport over wonen. Middenhuur is voor veel mensen een hele dure vorm van wonen, maar middenhuur is hard nodig, juist omdat deze groep wordt uitgesloten van sociale huur. Het rapport roept een wat dubbel gevoel op. Het komt bovendien wat vroeg. Het actieplan Middenhuur bestaat pas sinds 2017 en projecten duren gemiddeld 8 tot 14 jaar. Er zijn veel projecten die tussentijdse bijsturing behoeven. Misschien had dit onderzoek beter wat later kunnen plaatsvinden. Sociale huur neemt af en de focus daarop was wellicht wat logischer geweest.
De aanbevelingen zijn wel heel bruikbaar. Het is mooi dat het college ze grotendeels overneemt. De eerste gaat over het specifieker formuleren van doelen, het onderscheid tussen middensegment, middenhuur en betaalbare koop. Dat is prima. Bij sociale huur komen de eerste en tweede aftoppingsgrens zelden zo expliciet terug. Hij is benieuwd of dat alleen voor middenhuur geldt of dat de Rekenkamer mogelijkheden ziet om dat breder toe te passen. Bij betaalbare koop speelt hoe men omgaat met de meerwaarde, ook een rol. Publieke subsidie mag niet in particuliere zakken eindigen.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** weet dat veel Utrechters op zoek zijn naar een koopwoning in het middensegment.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** legt uit dat er nu wordt gestuurd op sociaal, middensegment en duurder segment. Bij dat duurdere segment wordt losgelaten of het om huur of koop gaat. Met zijn vraag bedoelde hij of er niet bij al die segmenten wat meer onderscheid moet komen. Aanbeveling 2 ondersteunt de PvdA zeer. In vorige coalitieperiodes was het echt een taboe om dat per project vast te leggen. Fijn dat dat nu wel kan. Aanbeveling 3 steunt de PvdA eveneens. Aanbeveling 4 neemt het college niet over. Meervoudig sturen geeft wel structuur, niet alleen voor middenhuur maar ook breder. Het kan volgens de PvdA goed staan naast het UPP. Graag daarop nog een reflectie.

Mevrouw **Meerding (VVD)** hoort graag of de heer Van der Zweth dit Rekenkamerrapport als een teken aan de wand ziet en dat de gemeente harder aan de slag moet met dat middensegment.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** wil precies daarom met harde percentages werken voor het middensegment. De Rekenkamer onderschrijft dat nu ook. Veel van de handreikingen van de Rekenkamer zijn nuttig en wellicht breder toepasbaar dan alleen voor middenhuur. Dat doet niets af aan de druk om ook in het middensegment woningen te creëren.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** hoopt dat de heer Van der Zweth het met het CDA eens is dat de Woonvisie moet worden opengebroken als percentages ook per wijk worden vastgelegd.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** is het daarmee eens. De Woonvisie krijgt een update zoals afgesproken in het coalitieakkoord. Daar hoort dit bij.

De heer **Van der Graaf (CU)** is blij dat de raad met hulp van de Rekenkamer kan werken aan het steeds concreter en meetbaarder maken van de doelen. Als het om de samenhang met andere segmenten gaat, bestaan er op veel segmenten grote tekorten. De discussie gaat vaak over sociale huur maar middenhuur mag echt vaker onderwerp van gesprek zijn. Als de Rekenkamer nog aanvullende aanbevelingen heeft voor andere segmenten, hoort hij die graag. Hij ziet het liefst dat de wethouder alles op een plek rapporteert, zodat de raad de samenhang tussen de verschillende segmenten beter kan beoordelen.

Mevrouw **Passier (Volt)** is heel blij met het rapport. Ze sluit zich aan bij het betoog van de heer Van der Graaf. Mooi dat het college de eerste drie aanbevelingen overneemt. Het college wil bij aanbeveling 2 doelen voor middenhuur uitwerken in nog op te stellen omgevingsvisies voor verschillende wijken. Volt is heel benieuwd naar de manier waarop het college dit gaat doen. Als het gaat om de doelrealisaties van aanbeveling 4, sluit ze zich aan bij de vraag van het CDA, de VVD en D66 hoe het college dit gaat oppakken.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** is blij met het rapport en de goede aanbevelingen die het college grotendeels overneemt. Die zullen meer zicht geven in de ambities en de gerealiseerde aantallen middenhuurwoningen. Het actieplan Middenhuur werkt goed voor alle betrokken partijen. Alle ambities blijken wel een worsteling te vormen en dat maakt het moeilijk sturen. GroenLinks wil in een vroeg stadium de afwegingen maken en neemt daarbij mee dat niet alles haalbaar is. De raad probeert plannen wel vroegtijdig te agenderen.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** stelt dat intentiedocumenten weliswaar niet meer automatisch naar de raad komen maar worden ter kennisname gepubliceerd. Juist als de raad ziet dat ambities met elkaar kunnen botsen, worden stukken wel degelijk geagendeerd. Mevrouw Zwinkels stelt daarom voor dat het college stukken waarbij ambities kunnen botsen, beter proactief kan agenderen bij de raad.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** meent dat de raad zelf goed kan blijven opletten waar ingewikkeldheden zitten. Alles bespreken is niet wenselijk.
GroenLinks worstelt met aanbeveling 4, meer structuur aanbrengen. Ze twijfelt eraan of de raad dit als nieuwe opdracht aan het college moet meegeven bovenop alles wat er al moet gebeuren. Er liggen immers al veel uitdagingen die allemaal capaciteit vragen. Ze hoort graag wat de Rekenkamer verwacht van de uitvoering van deze aanbeveling. Misschien kan de wethouder wat uitgebreider toelichten hoe de gemeente stuurt op de doelrealisatie in woningbouwprojecten.

De heer **Usta (DENK)** constateert dat er sowieso een groot tekort aan woningen is. Elke nieuwe woning draagt bij aan de percentages van alle segmenten. Hij zou zich ervoor willen hoeden te ver op detailniveau in te gaan op het concreter maken van plannen. Transparantie is belangrijk maar de raad moet niet te veel in de theorie blijven hangen. Het gaat immers om de praktijk.

Commissielid **Minnaert (BIJ1)** ziet naast de uitkomsten van het rapport nog een aantal opmerkelijke zaken bij middenhuur. Middenhuur wordt vaak aangedragen als oplossing voor almaar stijgende huurprijzen. BIJ1 ziet dat anders: middenhuur gaat over woningen met een kale huur tussen 809 en 1126 euro. De inkomenseis hiervoor is 42 keer de kale huurprijs, dus minimaal 3,5 keer de kale huur. Vrijwel niemand die recht heeft op een sociale huurwoning maar die door het tekort niet kan krijgen, komt in aanmerking voor een middenhuurwoning. De sociale huur die nog moet worden gebouwd, staat er nog niet. Vrije sector is helemaal onbetaalbaar. BIJ1 hoort dus graag van de wethouder waar al die mensen moeten wonen want dat lukt niet in dat tussensegment dat niet bereikbaar is voor deze mensen. Alleenstaanden komen gemiddeld pas rond hun 40ste in aanmerking voor een middenhuurwoning van 950 kale huur per maand. Dat lukt alleen hoogopgeleiden. Middenhuur moet dus daadwerkelijk betaalbaar worden. BIJ1 ziet daarom graag dat de bovengrens van middenhuur wordt verlaagd naar maximaal 950 euro met een maximale minimale inkomenseis van 24 keer de kale huur. Dat maakt middenhuur bereikbaar voor veel meer mensen. Ze is benieuwd naar de reactie van de wethouder.

De heer **Bakker (D66)** stelt dat er nu een grote groep in een sociale huurwoning woont die best wil verhuizen, maar er is geen aanbod. Veel mensen kunnen zo'n middenhuur wel betalen en een aanbod zou de doorstroming op gang brengen.

Commissielid **Minnaert (BIJ1)** is voorstander van de markt uit de woningmarkt halen om ervoor te zorgen dat huurprijzen sowieso betaalbaar zijn. Het middensegment zou zogenaamd een brug zijn, maar die brug is geen werkelijkheid. Voor veel mensen is het middensegment nog steeds onbetaalbaar. Door de strenge regulering van de middenhuur verkopen veel verhuurders hun woningen omdat het niet meer rendabel is. Dat is ook een vorm van doorstroming want dat betekent meer betaalbare koopwoningen.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** begrijpt niet hoe BIJ1 kan denken dat huren beter betaalbaar worden als mensen aangeven dat ze de huur nu al niet kunnen opbrengen. Het is onrealistisch om te verwachten dat de huren lager worden.

Commissielid **Minnaert (BIJ1)** denkt hier echt anders over.

Mevrouw **Snippe (PvdD)** bedankt de Rekenkamer voor dit onderzoek en de technische sessie vorige week. De PvdD hecht belang aan een toename van het aantal middenhuurwoningen. Ze onderschrijft de aanbevelingen van de Rekenkamer, maar ze spreekt wel haar zorg uit over de ambities rond groen en duurzaamheid. Het college wil bewust geen onderscheid maken tussen huur en koop in het middensegment. Het stellen van specifiekere doelen voor middenhuur zouden de mogelijkheden beperken om te zoeken naar een optimum tussen zaken als duurzaamheid en groen. Ze hoort graag van de wethouder of hij dit als onvermijdelijk beschouwt en welke mogelijkheden of speling hij daarin nog ziet. De vraag is welke ambities dit college wil prioriteren. Ze is ook benieuwd naar de inschatting van de Rekenkamer op dit punt.

schorsing

De heer **Venhoeven** bedankt voor de complimenten. Wonen is een heel belangrijk onderwerp. Het CDA vroeg naar het verschil tussen 11% middenhuur in het rapport en de 14% die gisteren in het nieuws kwam. De 11% gaat over het aandeel middenhuur in 2021; de 14% uit de rapportage Wonen gaat over het aandeel middenhuur in 2022. De stijging zou verklaard kunnen worden door een hogere productie – maar daarover wordt niet gerapporteerd. Een andere verklaring is dat particuliere sociale huurwoningen zijn doorgeschoven naar het midden- en dure segment. De groei in het middensegment zou daarmee ten koste zijn gegaan van het aandeel sociale huur. Dat is onwenselijk en dat betekent toch dat strakkere sturing is vereist.

D66 vroeg waarom middenhuur is onderzocht en niet de betaalbare koop. Er lag op dat moment nog geen gemeentelijk beleid voor betaalbare koop, wel voor middelhuur – het actieplan Middeldure huur. Of de conclusies ook toepasbaar zijn voor het segment betaalbare koop, kan de heer Verhoeven niet aangeven want dat segment is niet onderzocht. Gevraagd werd naar de paradox tussen enerzijds inzetten op strak sturen vanuit de gemeente en anderzijds ruimte bieden aan ontwikkelaars. De Rekenkamer heeft willen zeggen dat de regeldichtheid niet zo groot moet worden dat private partijen niet meer kunnen ondernemen. Scherpe sturing op doelen, bereik en aanpak is wel nodig. Of de doelen niet worden behaald doordat doelen niet goed zijn geformuleerd of doordat er niet gestructureerd wordt gestuurd, was ook een vraag. Beide gelden. Wat je wil bereiken, moet helder zijn en hoe je daar wil komen en dat moet helder zijn in de structuur.

De PvdA vroeg of het Rekenkamerrapport niet te vroeg komt. De Rekenkamer heeft die afweging gemaakt. De gemeente Utrecht kent al sinds 2014 beleid, dus de effectiviteit van het beleid zou in de productie en in de te verwachten productie wel terug te zien moeten zijn. Een andere vraag was of de gemeente onderscheid zou moeten maken in de doelstellingen voor koop en huur. De heer Verhoeven denkt dat het gaat om een evenwichtige samenstelling van de bevolking in de gemeente Utrecht. Dat lukt alleen met een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Die hangen echt met elkaar samen. Of de aanpak van meervoudig sturen alleen toepasbaar is op middenhuur of toch ook breder, kan de heer Verhoeven nu niet aangeven want het onderzoek was alleen gericht op projecten met middenhuur. Het zal vermoedelijk wel kunnen.

De ChristenUnie informeerde naar aanbevelingen voor andere woonsegmenten. De Rekenkamer meent dat de aanbevelingen over sturen en meten ook elders toepasbaar zijn.

GroenLinks informeerde naar wat de Rekenkamer wilde zien bij de uitwerking van het meervoudig sturen, aanbeveling 4. De reactie van het college verwijst met name naar het Utrechts planproces. Dat beschrijft de verschillende stappen in een project, maar niet de inzet van de gemeente tussen die stappen. Met name dat laatste is belangrijk: hoe meer structuur in het sturen, hoe beter achteraf is te zien of iets effectief is geweest.

De PvdD vroeg of prioritering van de ambitie voor middenhuur niet ten koste zou gaan van groen. De Rekenkamer heeft daarover geen politieke opvatting, maar als de doelstelling voor middenhuur

moet worden bereikt, vereist dat op voorhand en tijdens de loop van projecten prioriteit. De gemeente kan niet al haar ambities in één project realiseren en juist daarom is prioritering van belang. Projecten duren lang en prioritering wordt dan veelal aangepast. Dat verklaart het lagere percentage dat daadwerkelijk wordt gerealiseerd. De Rekenkamer oppert die aanpassing niet tussendoor te doen, maar de discussie op voorhand te voeren. Desgevraagd denkt hij dat die ontbrekende sturing daaraan debet is. Woningcorporaties houden de sociale woningbouw op gang, maar op het duurdere segment kunnen projectontwikkelaars goed verdienen. Het middensegment blijft niet vanzelf overeind.

Wethouder De Vries bedankt de Rekenkamer voor haar kritische rol. Die reflectie is heel behulpzaam. Hij complimenteert ook de raad die als eerste met een actieplan Middenhuur is gekomen. Dat werkt. Uiteindelijk ligt het percentage nu op 14% - maar dat moet nog beter. Gelukkig beweegt nu ook de landelijke overheid mee met een actieplan Middenhuur. Veel vragen gaan over wie waar en wanneer aan het stuur zit en wat dat betekent voor de ambities. Het is altijd de politieke afweging van de raad om bepaalde ambities tegen elkaar af te wegen.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** verwacht dan wel proactief te worden geïnformeerd als er een afweging in de ambities moet worden gemaakt.

Wethouder De Vries verzekert dat dit al gebeurt. De raad wordt altijd geïnformeerd. De uitdaging zit erin om de verschillende woordvoerders te laten overleggen. Het college vindt ook dat middenhuur prioriteit moet hebben, maar in een proces dat soms wel acht jaar duurt, veranderen de wereld, de politieke werkelijkheid en ook wetten. Dat maakt dat de afwegingen en dus de keuzes ook kunnen veranderen. Soms gaat het om duurzaamheid, soms over kwaliteit.
Dan de aanbevelingen. Het college gaat onderscheid maken tussen huur en koop en dat wordt zichtbaar gemaakt in de nieuwe omgevingsvisies. Er komt een nieuwe indicator met opgeleverde woningen middenhuur in de begroting Nieuwe stijl.
Het percentage van 11% naar 14% heeft te maken met de verschillende jaren 2021 en 2022. De wethouder verwacht een verdere stijging. Het college is bereid tot het opknippen van betaalbare koop en middenhuur in de doelen. Het college neemt de derde aanbeveling over wat betreft het rapporteren van de opgeleverde middenhuurwoningen, maar om de gehele systematiek voor middenhuurwoningen aan te passen vindt het te ver gaan. Wel gaat het aan de slag met een Woonvisie en vervolgens een omgevingsvisie. Dat is een gestructureerd proces en dat gebeurt samen met bewoners. In een nieuwe omgevingsvisie wordt dit meegenomen. In de Woonvisie komt dit ook terug.
Het college kijkt hoe het de ambities explicieter kan maken in het UPP als het gaat om de prioritering. De raad is daar aan zet. Hoe hard de doelstelling voor middenhuur is, is helder. Net als de doelstelling voor de sociale voorraad zijn beide opgenomen in het coalitieakkoord.
Natuurlijk worden er altijd politieke afwegingen gemaakt, maar als de raad het explicieter wil, gaat het college dat doen in bijvoorbeeld de omgevingsvisie. Elke afweging komt naar de raad.
Een indicator met betrekking tot de begroting vindt de wethouder een goede suggestie. Hier gaat hij mee aan de slag. Dit komt terug in de programmabegroting.
De VVD vroeg of middenhuur voor dit college belangrijk was. Utrecht wil een stad voor iedereen zijn en daarbij hoort deze middengroep ook. Later dit jaar volgt er een eerste voorstel voor betaalbare koop of woningcorporaties. Er zijn verschillende manieren om die bredere middengroep te bedienen.
Het college neemt de vierde aanbeveling niet expliciet over. Meervoudig sturen kan theoretisch worden benaderd, maar tegelijkertijd wordt in de praktijk het proces duidelijk, net als de tijd die dat vergt, de raad die wil sturen en de verschillende ambities. De praktijk is dus wat weerbarstiger.

Mevrouw **Meerding (VVD)** begrijpt dat niet alles in een hokje te vatten is, maar de Rekenkamer zegt dat het nu in feite niet te volgen is. Dat is een serieus signaal en dat zou het college wel moeten oppakken.

Wethouder De Vries zou in het UPP-proces de keuzes explicieter willen maken. Daar gaat de raad overigens ook mee aan de slag. Toch is het aan de raad om die keuzes te maken. Als bijvoorbeeld 35% middenhuur altijd prioriteit nummer 1 is, wordt de raad toch een stuk sturing uit handen genomen. Maar het is de raad die de politieke keuzes moet maken in de ambities. Het klopt dat er veel ambities worden gestapeld. Dat knelt soms.

D66 stelde dat de inzet, 35%, 50% per plan, aan de voorkant goed moet worden vastgelegd en daar moet de raad ook aan vasthouden. In het traject van verbetering van het UPP kijkt de wethouder naar de mogelijkheden om de doelstelling zo vroeg mogelijk vast te leggen. Tegelijkertijd worden doelstellingen of ambities in de loop van jaren soms toch bijgesteld, soms doordat de politieke werkelijkheid verandert. Het rapport gaat over middenhuur en niet over betaalbare koop. Daar kan de wethouder nu niet veel meer over zeggen. Het college neemt uit het rapport mee dat het de keuzes die voorliggen, specifieker moet maken, ze moeten laten terugkomen in gebiedsontwikkelingen en een indicator moet opnemen voor opgeleverde woningen. De 35% voor 25 jaar in het actieplan Middenhuur zou de wethouder willen vastleggen op het moment dat het actieplan wordt geactualiseerd – in 2024. In lijn met het actieplan blijft de gemeente zich hard maken voor het realiseren van nieuwe middenhuurwoningen.
De PvdA informeerde naar de samenhang UPP en het meervoudig sturen. Op verschillende niveaus wordt gestuurd. In het UPP wordt richting gegeven aan beleid en vraagstellingen. Dat is complex, gezien de tijdspanne, gezien de ambities.
Zo'n proces is heel breed en begint met een aantal vragen als het gaat om gebiedsontwikkeling. Vervolgens is het aan de raad om daarin een specificering aan te brengen en de belangen af te wegen. Dat valt samen met meervoudig sturen, want dat gaat over het gebruik van de ruimte, de invulling van de ruimte en het participatieproces.
De ChristenUnie informeerde naar de samenhang tussen de verschillende segmenten en op een logische plek rapporteren. Het college komt met een plan van aanpak en neemt dat hierin mee.

De heer **Van der Graaf (CU)** hoorde al van de Rekenkamer dat de aanbevelingen ook toepasbaar zijn op de andere segmenten. Hij hoort graag of de wethouder daarnaar wil kijken in het plan van aanpak.

Wethouder De Vries zegt toe daarnaar te kijken. Het moet wel 'helpend' zijn, want het vergt natuurlijk wel ambtelijke capaciteit. De raad kan dat plan van aanpak voor de zomer verwachten.

De heer **Venhoeven** merkt op dat een plan van aanpak binnen zes weken moet komen.

Wethouder De Vries zal zich hard maken om dat plan over zes weken te leveren.
GroenLinks vroeg hoe het college stuurt op doorrekening van projecten. Dat begint heel breed en wordt vervolgens steeds smaller. Daar heeft dit een plek in.
BIJ1 hield een betoog dat de wethouder herkent: er is een grote groep in de stad die niet in aanmerking komt voor sociale huur maar voor wie middenhuur wel heel dure huur is. In het wetsvoorstel Betaalbare huur gaat het ook over regulering. Er is nu een dwingende bovengrens van 1123 euro en daaraan is de gemeente gebonden. De gemeente kan sturen op middenhuur, en tegelijkertijd is de gemeente actief aan het proberen de rol van corporaties daarin groter te maken. Die krijgen middenhuur op dit moment vaak nog niet gefinancierd. De gemeente hoopt dit jaar nog een plan rondom woningcorporaties met de raad te kunnen delen om woningen betaalbaar te houden. Landelijk wordt hier actief voor gelobbyd, juist voor bestaande projecten.
De PvdD vroeg naar de afweging bij de ambities. Dat is echt politiek en dat is dus aan de raad.

Veegronde:
Mevrouw **Zwinkels (CDA)** had nog gevraagd naar de omgevingsvisies. De wethouder is ingegaan op omgevingsvisies die aanstaande zijn, maar ze zou ook willen terugkijken naar vastgestelde omgevingsvisies. In het kader van gemengde wijken zou ze misschien middenhuur willen toevoegen aan bepaalde wijken.

Wethouder De Vries benadrukt dat een omgevingsvisie een enorm proces is dat met de wijk wordt doorlopen. Het zou wel heel complex zijn dat op dit punt weer open te breken in een bestaande omgevingsvisie. Hij bepleit dit proces in de nieuwe omgevingsvisies zorgvuldig te doorlopen. Er komen nog heel wat wijken aan. Uiteindelijk kan de ambtelijke capaciteit maar een keer worden ingezet.

Mevrouw **Snippe (PvdD)** vond de beantwoording van de wethouder erg summier. Het wordt afgedaan als 'politiek.' De wethouder heeft aangegeven dat er wel onderscheid gemaakt gaat worden, maar dat dat ten koste zal gaan van andere ambities. Ze wil weten hoe de wethouder dat gaat prioriteren.

Wethouder De Vries werkt in opdracht van de raad en de raad stelt de ambities. Het college voert die uit. In elk deel van het proces is het de politieke afweging.

Tweede termijn:

Mevrouw **Passier (Volt)** denkt dat de essentie van de vierde aanbeveling is: achteraf kunnen achterhalen waar verschuiving in prioriteit vandaan is gekomen.

Wethouder De Vries denkt dat het goed is zo'n verschuiving te analyseren. Dat heeft enerzijds met de lengte van zo'n proces te maken, maar ook met politieke verhoudingen en veranderende wetgeving. Van tevoren is ook niet voorzien dat er nu een landelijk actieplan Middenhuur komt.

De heer **Venhoeven** licht toe dat de vierde aanbeveling de structuur in het sturen betreft. De wethouder geeft aan dat het complex is en dat de wereld steeds verandert, maar juist daarom moet er een heldere structuur zijn.

De heer **Bakker (D66)** blijft puzzelen op het punt dat Volt noemde. Dat komt wellicht nog weer aan de orde bij de raadsbehandeling. Hij begrijpt dat het altijd om politieke afwegingen gaat, maar de kaders moeten wel heel duidelijk zijn. Het is hem niet helder wat er nu verandert door dit concrete Rekenkamerrapport. De oproep is volgens hem niet te veel regels, maar wel superscherp.
Hij hoort nog graag of de indicator in de programmabegroting voor het hele middensegment geldt, dus of de opgeleverde woningen worden uitgesplitst naar betaalbaar en goedkoop.

Wethouder De Vries verzekert dat dit juist gebeurt: dat is het UPP-proces dat wordt doorlopen. Daar worden expliciet de keuzes en belangen voorgelegd.
De wethouder meent zich te herinneren dat het middensegment inderdaad zou worden uitgesplitst – op aanbeveling van de Rekenkamer.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** kondigt een aantal voorstellen aan inzake de omgevingsvisies en de monitoringssystematiek. Ze hoort nog graag of het pijlerschema van de Woonvisie wordt aangepast.

Wethouder De Vries geeft aan dat het pijlerschema nu nog niet wordt aangepast.

Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** worstelt met de vierde aanbeveling. Waarschijnlijk kan de sturing beter, maar ze verwacht niet van de ambtelijke organisatie daarvoor nu binnen zes weken een nieuwe structuur op te zetten. Ze kondigt wel een amendement aan.

De heer **Van der Zweth (PvdA)** heeft een punt van orde. Het raadsvoorstel volgt de aanbevelingen van de Rekenkamer. Als de raad het raadvoorstel van de Rekenkamer aanneemt, gaat dat gebeuren en dat maakt moties op aanbevelingen die het college anders uitlegt, overbodig.

Mevrouw **Meerding (VVD)** beaamt dat in het raadsvoorstel een deel van de aanbevelingen wordt overgenomen. Als de raad wil dat het college de vierde aanbeveling ook aanneemt, vergt dat amendering.

De **VOORZITTER** inventariseert hoe de partijen hierin staan:

Commissielid **Minnaert (BIJ1)** overweegt een motie maar denkt hier nog even over na;
Mevrouw **Zwinkels (CDA)** komt met drie moties;
De heer **Bakker (D66)** overweegt een aanpassing in verband met de vierde aanbeveling;
De heer **Temming (Stadsbelang Utrecht)** beraadt zich;
De heer **Usta (DENK)** eveneens;
Mevrouw **Hellevoort (GroenLinks)** komt met een amendement;
Mevrouw **Passier (Volt)** vindt het stuk in de huidige vorm een A-punt;
Mevrouw **Meerding (VVD)** wil alle aanbevelingen overnemen, dus als de vierde aanbeveling blijft staan, volgt er geen actie.

De **VOORZITTER** stelt voor 30 minuten uit te trekken voor agendering. De toezeggingen zijn niet concreet genoeg om ze op te nemen in de toezeggingenlijst, maar ze staan wel opgenomen in het verslag.

Wethouder De Vries heeft verschillende zaken toegezegd. De derde aanbeveling neemt het college over. In alle nieuwe omgevingsvisies wordt dit gedaan en komt dit terug. Er is een planning van de momenten wanneer dit naar de raad komt.

De **voorzitter** bedankt alle participanten voor hun bijdragen.

8. Raadsbrief tijdelijk wonen

Dit punt is doorgeschoven naar de volgende raadscommissievergadering.

9. Studentenhuisvesting Rubenskwartier IBB-complex 4e fase De Kwekerij

De voorzitter ziet dat de fracties van D66, PvdA, CDA, CU, Volt, de VVD en Student&Starter een commissiedebat wensen over de status van de plannen op het gebied van studentenhuisvesting in het Rubenskwartier-Oost. Dat gaat met name over de urgentie rondom de ontwikkeling bij het IBB-complex in de vierde fase van De Kwekerij.
Bij de bespreking wordt de beantwoording op de schriftelijke vragen betrokken: 2005 IBB Bouwen aan studentenhuisvesting, en de inzichten van het werkbezoek van de commissie d.d. 19 januari jl.

De heer **Bakker (D66)** benadrukt de kern van de zaak: de gemeente wil in dit gebied veel: veel tegelijk, veel ambities en veel doelen. Veel partijen vragen om keuzes, om snelheid en misschien om wat voorrang. In de RIB kwam enkele malen aan de orde dat in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) een keuze is gemaakt om hier te mengen. Dit kan de voortgang van de gebiedsontwikkeling bemoeilijken. In de beantwoording kwam naar voren dat er nog veel gesprekken moeten worden gevoerd en de heer Bakker vreest dat dit allemaal veel tijd gaan vergen. In de RSU leest hij dat er een transformatie en intensivering nodig zijn in het nu monofunctionele Rubenskwartier en iets over een ondergrens. Het gebied staat op de kaart ingetekend als gemengd stedelijk milieu. D66 onderschrijft de ambitie voor een goede mix, maar die lijkt hier een beetje in de weg te zitten. Het lijkt nu alsof er met de RSU al concrete keuzes zijn gemaakt maar dat die in de RSU behoorlijk abstract staan. Dat lijkt in de praktijk te wringen. De raad heeft veel ambities, dus de opdracht vanuit de raad is soms echt lastig.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** is benieuwd of de heer Bakker achter de twee uitgangspunten van de RSU staat.

De heer **Bakker (D66)** leest dat het nu monofunctioneel is: twee middelbare scholen, een ziekenhuis, zusterflat, winkelcentrum, megastudentencomplex. Dat klinkt eerder megagemixt. De wooncrisis is zeker voor studenten zo groot, dat die vraagt om keuzes. Bij dit project ging het over bezoekersparkeren, maar de afspraken tussen SSH en het Diakonessenhuis over bezoekersparkeren lijken hem echter prima. Wat de heer Bakker betreft kan hier gewoon tempo worden gemaakt. Hij roept op het IBB-complex als een ecosysteem voor en door studenten te behouden en de toekomst met hen vorm te geven.

Mevrouw **Meerding (VVD)** hoort nu geen oplossing voor de parkeerproblemen.

De heer **Bakker (D66)** begrijpt dat er een afspraak is met het Diakonessenhuis over het bezoekersparkeren, een mooi dubbel gebruik van de parkeerruimte. Dat scheelt heel veel geld voor het aanleggen van een eigen, al dan niet ondergrondse, parkeerplaats. Die afspraak geldt voor drie jaar, maar voldoet niet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Het lijkt hem legitiem om hier een andere afweging te maken. De afspraak houdt niet zomaar op na drie jaar, maar de Diakonessen hebben de mogelijkheid om er na drie jaar niet mee door te gaan. Wellicht kunnen daarover andere afspraken worden gemaakt. Voorop staat dat de bouw van die honderden

studentenwoningen voorrang moet krijgen op het maken van keiharde afspraken over bezoekersparkeren veel later in de tijd.
De bijdragen van Vidius en BoKS tijdens de RIB waren helder. De nood is zo hoog dat er echt aan de slag moet worden gegaan. Maandenlang praten over bredere visies is niet aan de orde. De plannen van de SSH, ook met gefaseerde vernieuwing en met tijdelijke woningen, spreken D66 sterk aan. Hij hoopt dat het college toezegt deze keuze te maken. De gemeente is al een tijd bezig met deze gebiedsvisie maar een aantal partijen gaf aan nog helemaal niet benaderd te zijn. Dat vergt een toelichting.
BoKS en SSH gaven aan de prestatieafspraken niet te tekenen als gevolg van deze casus. Daarop krijgt hij graag een reflectie van de wethouder.

De heer **Stam (PvdA)** ziet dat een student gemiddeld 8 maanden voor het einde van zijn master een studentenkamer kan betrekken. Een hbo-student is dan al drie maanden aan het werk en een mbo-student al meer dan een jaar. De wooncrisis is duidelijk. De PvdA wil dat dit college 5.000 studentenkamers extra bouwt voor 2030. Dat gaat alleen lukken als er snel wordt gebouwd – ook op De Kwekerij.
De IBB is een unieke plek in de stad en de identiteit moet behouden blijven. Hij hoort graag van de wethouder of het IBB op haar eigen waarde kan worden getoetst. Hij krijgt graag de toezegging dat het behoud van het unieke karakter van de IBB leidend is bij de herontwikkeling. In het IDOC kan het college kijken wat er mogelijk is met behoud van de huidige gebouwen en de verduurzaming daarvan. Daarmee kunnen de sfeer en het groen gemakkelijker behouden blijven. Sloop mag niet het eerste uitgangspunt zijn.
Op De Kwekerij kunnen nu nog 382 woningen extra worden gebouwd. Alleen die parkeerdruk vormt nog een horde. Hij roept het college op met SSH om de tafel te gaan en creatief te zijn. Deze woningen heeft Utrecht heel hard nodig. Ook de heer Stam heeft zich verbaasd over de reactie van de gebiedspartners en hij sluit zich dus aan bij de vraag van D66 over het proces.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** is blij met de extra studentenwoningen die op deze plek staan gepland. De nood is inderdaad hoog. Ze ziet dat er geen tempo wordt gemaakt. Versnelling is nodig. Rond het IDOC werd uitgelegd dat men de verschillende opgaven met elkaar wilde combineren. Natuurlijk kunnen daar win-winkansen ontstaan, maar het moet niet complexer worden dan het is. Een aantal partijen zit echt te wachten om die woningen toe te voegen. De gemeente moet dat niet vertragen.
Vooral de functie werken werd genoemd in de RSU en ze is bang dat dat een knelpunt gaat worden. Het is al best een gemengd gebied. Ouderenwoningen toevoegen aan de IBB lijkt haar onverstandig. Ook het CDA verbaast zich erover dat de participatie met omwonenden niet goed georganiseerd zou zijn.
Tot slot geeft ze aan dat de school graag meer ruimte voor sport en spel in de directe omgeving zou willen. Wellicht kan het college daarin meedenken. Naar verluidt wordt er gewerkt aan een mobiliteitshub voor parkeren op afstand voor bezoekers. Daarover krijgt ze graag een update.

Mevrouw **Passier (Volt)** verbaast zich over de bespreking van dit punt in deze commissie. Wellicht kan de wethouder daar iets over zeggen. Tijdens de RIB vorige week vond ze het opvallend hoe ver de verschillende leefwerelden uit elkaar lagen en hoe ze tegen dit project aankeken. SSH en Jebber menen dat ze al heel lang bezig zijn en de gemeente staat aan het begin van een proces. Een bewoner gaf aan graag op de hoogte te worden gehouden van de plannen – en dan van het begin af. Ze is benieuwd hoe het kan dat partijen zo verschillend tegen zo'n proces aankijken. Zelf zou ze graag per brief worden geïnformeerd over plannen in haar wijk met informatie over het proces en op welk moment ze zou kunnen meepraten. Als voorbeeld van een goed participatieproces noemt ze Tilburg waar sociale partners en bewoners helemaal aan het begin input konden geven. Dat werd uitgewerkt tot een schetsontwerp waarna bewoners in een ontwerpatelier mee konden denken en tekenen aan de invulling van het ontwerp. Ze is benieuwd hoe de wethouder hierover denkt en waar in het proces hiervoor ruimte zou zijn.

De heer **Bakker (D66)** kent het specifieke voorbeeld niet. Het lijkt hem in Utrecht zeker toepasbaar, maar D66 zou nu juist andere keuzes willen maken om de wooncrisis op te lossen, tempo te maken en studenten een dak boven het hoofd te bieden.

Mevrouw **Passier (Volt)** denkt dat een dergelijk proces de voortgang juist kan helpen. SSH kreeg tijdens de RIB nog nieuwe informatie. Dat leidt tot onbegrip bij de stakeholders. Het gaat hier wel om een hele wijk en alle informatie hangt samen. Zo'n participatieproces kan hierbij helpen.
Tot slot begreep ze dat SSH als initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het participatieproces, best een zware taak. Omdat het een groot project betreft, lijkt het haar beter als de gemeente die verantwoordelijkheid op zich neemt. Dat houdt het tempo erin.

Mevrouw **Meerding (VVD)** stelt vast dat de ontwikkeling in het Rubenskwartier nu al de nodige reacties oproept terwijl alles nog helemaal aan het begin van het proces zit. Verwarring en boosheid voeren de boventoon. Dat zou ermee te maken hebben dat deze gebiedsontwikkeling erg onverwacht kwam, bijvoorbeeld voor de studenten en studentenhuisvesters. Die hadden het idee dat ze al lang in gesprek waren en dat het vooral om studentenhuisvesting ging. Nu wordt er plotseling een bredere verkenning gedaan om allerlei andere functies toe te voegen.
Ouderenhuisvesting op de IBB is wel iets heel anders. Ze wil weten hoe het kan dat er bij de studenten en studentenhuisvesters zo'n andere beleving is van wat er op deze plek zou gebeuren. Het terrein van de IBB is echt een terrein van studenten en dat karakter wil de VVD behouden. Toch is de buurt eigenlijk al sterk gemixt en dat maakt de buurt ook mooi.

Mevrouw **Zwinkels (CDA)** wil graag weten wat de RSU aan dit gebied toevoegt.

Mevrouw **Meerding (VVD)** is geen groot fan van de RSU maar in de RIB kwam onvoldoende naar voren dat het al een gemengd gebied is. Het is niet zo dat het hele Rubenskwartier alleen maar voor studenten is. Er zijn diverse andere functies dus op dat punt wordt de RSU al nageleefd.
Snelheid is geboden. Het lijkt erop dat de gebiedsontwikkeling het maken van tempo in de weg zit. Ze hoort graag hoe de wethouder denkt nog meer snelheid te kunnen maken.
Vertraging zit bij De Kwekerij 4e fase vanwege het parkeren. Dat is lastig. De SSH draagt verschillende oplossingen aan, maar de VVD oppert toch genoegen te nemen met de afspraak die SSH nu met het Diakonessenhuis heeft gemaakt. Als dat niet kan, dan graag een toelichting hoe het verder moet.

Mevrouw **Oudejans (Student&Starter)** wijst op het coalitieakkoord waarin staat dat er prioriteit aan studentenhuisvesting moet worden gegeven. Prioriteit is er voor meer onzelfstandige studentenhuisvesting. De vaart in dit project is ver te zoeken. In 2021 zou het IDOC al klaar zijn en zou de SSH van start kunnen met de bouw. Het IDOC ligt er nog niet en de SSH heeft te horen gekregen dat het niet zeker is of ze het plan überhaupt kan uitvoeren. De wachtrijen bij de SSH lopen al op tot meer dan vier jaar, wat betekent dat studenten soms pas na hun studie een studentenkamer kunnen krijgen. De gemeente loopt achter met het toevoegen van studentenwoningen, mede omdat het voor investeerders aantrekkelijk zou zijn om zelfstandige eenheden te realiseren. De SSH wil graag toevoegen, maar krijgt geen beweging. Ze is benieuwd of de wethouder de noodzaak voor studentenhuisvesting ook voelt en hoe dat terugkomt in deze planvorming. Het plan om een integraal IDOC te maken zou goed passen om alle ambities uit te voeren, maar die keuze voor een integraal IDOC in plaats van separate IDOC's kwam erg laat. Er zijn slechts beperkt gesprekken gevoerd met de verschillende initiatieven. Alleen de SSH is goed in gesprek met de gemeente. Ze hoort graag waarom er niet eerder, dus voor 2021, gesprekken zijn gevoerd met betrokken partijen over een gezamenlijk IDOC. Ze krijgt graag een toelichting op het proces tot nu toe.
Mevrouw Oudejans wil graag constructief vooruitkijken. Wat zijn de mogelijkheden om toch te kijken naar aparte IDOC's en hoeveel tijd zou dit opleveren? Ze is benieuwd hoe het verdere proces eruit gaat zien. Ze heeft behoefte aan een duidelijke tijdlijn met daarin te nemen stappen.
Ze onderschrijft de vragen van D66 en de PvdA over de IBB om die als ecosysteem te beschouwen en om het karakter leidend te laten zijn tijdens de planontwikkelingen.
Ruimte is schaars en dat vraagt om creatieve oplossingen. Ze hoopt dat de wethouder naar de parkeermogelijkheid bij het Diakonessenhuis wil kijken als een oplossing en niet als een probleem.
De SSH heeft bovendien een noodplan voor het realiseren van een noodlocatie wanneer het Diakonessenhuis de huur opzegt. Graag een reflectie hierop.
Ze sluit zich aan bij de vraag over de mobiliteitshub.

De heer **Van der Graaf (CU)** ziet dat er veel speelt in dit gebied en dat er veel partijen zijn die hier iets willen: een zusterflat, studentenhuisvesting, maar ook verduurzaming van de IBB. Misschien is het noodzakelijk om met elkaar tot een IDOC te komen zodat er samen een plan wordt

gemaakt. Dat staat op gespannen voet met de ideeën van allerlei lossen partijen die snel stappen willen zetten. Hij vreest dat het een het ander in de weg staat en dat er veel extra vertraging komt voor de partijen die hier willen ontwikkelen als er eerst een IDOC moet komen alvorens aan de slag te kunnen.

De heer **Zwanenberg (GroenLinks)** vindt jongerenhuisvesting van groot belang, met name onzelfstandig. Hij ziet graag die extra woningen bij bijvoorbeeld De Kwekerij. Hij is benieuwd hoe het zit met dat parkeren en met het Diakonessenhuis. Misschien is het mogelijk de parkeernorm toch bij te stellen. Een bovengrondse parkeergarage is wat GroenLinks betreft een laatste optie. Kan het alleen zo, dan moet het wel een multifunctioneel gebouw worden dat makkelijk aan te passen is aan andere functies.
Gaat het om de herontwikkeling van de IBB, dan is het van belang het DNA van de IBB te behouden. Het is goed om meer woningen toe te voegen en dat zou toch ook zonder sloop mogelijk moeten zijn. Het IBB is toch een sociaal monument. Het is het oudste studentencomplex in de stad en het gebouw markeert een kentering in de ontwikkeling van de stad Utrecht: van een relatief slaperig provinciestadje met een religieus centrum tot een heel ander soort stad. Hij pleit er voor (een deel van) het complex te behouden.

De heer **Temming (Stadsbelang Utrecht)** sluit zich aan bij de partijen die zich zorgen maken over de studentenhuisvesting. Als het gaat om participatie, citeert hij graag uit het verkiezingsprogramma van Stadsbelang Utrecht: Zeggen wat je doen, doen wat je zegt. Zo simpel zou het moeten zijn. Als de gemeente beter communiceert, was het proces hier niet zo uit de hand gelopen. Participatie van onderaf. Hij vindt het niet vreemd dat mensen zich hiertegen verzetten, want ze waren niet geïnformeerd. Hij hoort graag wat de wethouder doet om ervoor te zorgen dat dit niet nog eens gebeurt.

De heer **Usta (DENK)** vindt het belangrijk dat er vaart wordt gemaakt. Huisvesting is een basisbehoefte. Hij wil concreet horen wat de belemmeringen zijn om ze te kunnen aanpakken. Hij is benieuwd naar de ontwikkelingen.

De **voorzitter** stelt voor na de lunch verder te gaan met de termijn van de wethouder.

Schorsing van 13.00 tot 14.00 uur

Verslag openbare middagvergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Datum 23 maart 2023
Locatie Raadzaal, stadhuis
Verslag door F. van Vlodrop (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

Geen informatie gekregen; alleen de voorzitter en de wethouders zijn opgenomen.
De voorzitter, dhr. Van Steeg, de wethouders, dhr. Eerenberg, mevr. Van Hooijdonk, dhr. De Vries de leden,

Afwezigen

-

Verslag openbare middagvergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

9. Studentenhuisvesting Rubenskwartier IBB-complex 4e fase De Kwekerijen mededelingen.....16
10. Raadsbrief Verduurzaming particuliere woningen bij 'gespikkeld bezit' en SV 2022 nr. 226 Uitsluiten verduurzaming huurwoningen 19

9. Studentenhuisvesting Rubenskwartier IBB-complex 4e fase De Kwekerijen mededelingen

De voorzitter heropent de vergadering van de commissie om 14.10 uur en geeft het woord aan de wethouder voor zijn eerste termijn.

Wethouder Eerenberg stelt een aantal herkenbare rode draden vast in de opmerkingen van de fracties in de eerste termijn. Zo zijn er opmerkingen gemaakt over fase 4 van het te ontwikkelen blok van De Kwekerij. Eerder waren er twijfels of het college wel behoefte had aan die studentenwoningen. Het college wil natuurlijk ook studentenwoningen en wil die graag in die vierde fase realiseren. Daarvoor moet echter het parkeerprobleem, binnen de spelregels, worden opgelost. Dat is ook in het belang van de SSH. Het bestemmingsplan is al eerder na bezwaren van omwonenden voorgelegd aan de Raad van State. Zij zijn destijds op het gebied van parkeren in het gelijk gesteld. Het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst (waarin is opgenomen dat de parkeerproblematiek ondergronds en op eigen terrein moet worden opgelost) zijn op basis

daarvan aangescherpt. Het is dan ook een groot risico om in te gaan tegen de gemaakte afspraken. De fracties vragen om het probleem creatief te benaderen. Dat is slechts mogelijk binnen de gemaakte afspraken. Het Diak zou een oplossing kunnen zijn, echter slechts binnen het eigen parkeerbeleid en de jurisprudentie daarover, met een maximale doorlooptijd van tien jaar. Het Diak wil die garantie echter slechts voor maximaal drie jaar geven. Dat betekent feitelijk dat er geen oplossing is voor parkeren. Een andere suggestie was om de parkeernorm aan te passen. Dat is gezien de gerechtelijke uitspraak niet mogelijk.
De wethouder zegt toe de problematiek, samen met SSH, grondig aan te pakken.

De heer Bakker (D66) begrijpt dat er een overeenkomst voor een periode van tien jaar mogelijk is, maar er is een risico dat de overeenkomst na drie jaar wordt opgezegd. Gaat de wethouder dat met het Diak bespreken (en oplossen)? De SSH is van mening dat er een risico bestaat dat er geen sociale huur- en studentenwoningen meer worden gebouwd als het parkeren ondergronds moet worden gerealiseerd. Ook dat moet in het algemeen belang worden meegewogen.

Wethouder Eerenberg legt uit dat het beleid een alternatieve parkeeroplossing voor een periode van minstens tien jaar eist. Het Diak wil zich daar echter niet langer dan drie jaar aan committeren. Bezwaarmakers hebben in dat geval een grote kans om gelijk te krijgen van de rechter. De wethouder vindt het onverstandig om die gok te wagen. Hij zegt toe daarover met Diak en SSH in gesprek te gaan, maar kan op het Diak slechts een dringend beroep doen. Als het Diak daar niet op ingaat, komt de oorspronkelijke afspraak met SSH (over een ondergrondse oplossing) of een ander alternatief weer in beeld. De ondergrondse oplossing is duur. SSH besteedt dat geld ook liever aan woningen. Het is echter wel de afspraak. De wethouder is bereid om enkele suggesties van de fracties, bijvoorbeeld parkeren op afstand, te onderzoeken mits deze Raad van State-proof zijn.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt in verband met de mogelijkheid voor parkeren op afstand naar de stand van zaken van de parkeerhub in dat gebied.

Wethouder Eerenberg zegt toe die informatie beschikbaar te stellen, maar benadrukt dat er sprake is van tijdsdruk. Een alternatief is niet direct beschikbaar. Hij herhaalt zijn toezegging om dat met betrokkenen te bespreken.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt dat na een tijdelijke oplossing van drie jaar, parkeren op afstand een oplossing kan zijn voor de langere termijn.

Wethouder Eerenberg herhaalt dat hij daar (continu) over in gesprek is met SSH. Hij gaat er ook over in gesprek met het Diak. Het ziekenhuis wil echter zijn handen vrij houden om er in de toekomst zelf zaken te ontwikkelen. Een (op korte termijn gerealiseerde) parkeerhub op redelijke afstand kan zorgen voor een overbrugging. Hij begrijpt het verzoek om af te wijken van de afspraak voor een ondergrondse parkeergarage, maar herhaalt dat het moet voldoen aan het beleid en Raad van State-proof moet zijn. Hij benadrukt zijn uiterste best te zullen doen om een oplossing te vinden. Als dat niet lukt, moet met SSH gesproken worden over de oorspronkelijke afspraak.
Er zijn verder vragen gesteld over de ontwikkelingen van De Kwekerij. Zowel met SSH en Jebber zijn gesprekken geweest over mogelijke oplossingen. Een pijnloze oplossing bestaat echter niet. De wethouder benadrukt dat de gemeente ook zelf die woningen wil realiseren.
Enkele fracties hebben gevraagd om tempo te maken met het IBB. De wethouder zegt daarop toe de betrokkenen eind deze maand nog een concept-idoc (intentiedocument) voor te leggen. Hij benadrukt dat er sprake is van conflicterende wensen op het gebied van wonen, vergroening en sportvelden. Dat leidt ongetwijfeld tot spanningen. Hij wil snel de dilemma's op tafel krijgen en samen met betrokkenen van een richting voorzien. Hij zegt toe de fracties, wellicht nog voor de zomer, te informeren over de ontwikkelingen. Naast allerlei – voor Utrechtse gebruikelijke – nevengeschikte doelstellingen staan bovenaan de studentenwoningen met behoud van sfeer en karakter.

De heer Stam (PvdA) wil weten of ook wordt gekeken naar mogelijkheden voor optoppen en verduurzamen als alternatief voor sloop.

Wethouder Eerenberg durft nu niet te zeggen of het ook zonder sloop kan. Het is aan de gemeenteraad om dat als kader mee te geven, maar dan zal er een aantal zaken niet kunnen doorgaan.

De heer Stam (PvdA) geeft de voorkeur aan informatie over de mogelijkheden vooraf aan het politieke debat. Daarop kunnen fracties hun eigen politieke afwegingen maken.

Wethouder Eerenberg deelt mee dat dit ongetwijfeld een van de dilemma's zal zijn in zijn eerder aangekondigde brief. Het gaat dan om het toevoegen van woningen versus het behoud van het karakter in relatie tot bijvoorbeeld optoppen en renoveren.
Participatie vindt – conform het eerder afgesproken proces – pas plaats nadat het idoc is vastgesteld. Die afspraak levert echter soms ongewenste neveneffecten op. Er is sprake van conflicterende belangen. De betrokkenen zeggen dus terecht dat zij er nog nooit iets over hebben gehoord. Verder moeten de initiatiefnemers (de SSH, samen met andere betrokkenen) zelf de participatie verzorgen. Dat zijn de spelregels. Die leveren echter in een op de tien gevallen (zoals nu) een ongemakkelijke kramp op. Daarom wordt in het gehele gebied een wijkbericht verstuurd met informatie over de stand van zaken, het doorlopen proces en de aankondiging van een informatieavond. De wethouder zegt toe de spelregels nogmaals met het UPP te bespreken. Hij neemt de suggestie van Volt over om onderzoek te doen naar de ervaringen hiermee in Tilburg. Dat geldt niet voor De Kwekerij; daarvan is de gerechtelijke procedure al achter de rug.
Er is gevraagd waarom er een ouderenflat moet komen. De wethouder benadrukt dat dergelijke woningen niet in het studentencomplex worden gerealiseerd, maar wellicht wel in de buurt van het winkelcentrum.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt naar de reikwijdte van het wijkbericht en wil weten of in die communicatie ook informatie over de ouderenflat wordt meegenomen. Er wordt per slot van rekening al jaren nagedacht over de herontwikkeling van IBB.

Wethouder Eerenberg zegt toe onderzoek te doen naar de gewenste reikwijdte van het wijkbericht. Hij benadrukt dat bijvoorbeeld de problematiek van Kwekerij 4 anders is. Daar heeft ook al participatie plaatsgevonden. Over het IBB wordt inderdaad al langer gesproken en over de wijk bestaan allerlei (flarden van) ideeën. De wethouder kiest voor een zo groot mogelijk verspreidingsgebied met wellicht voor de verschillende schillen verschillende informatie.
De wethouder herhaalt zijn inzet op snelheid en participatie. Hij zal erop toezien dat de huidige studenten op IBB daarbij betrokken worden. Hij stelt voor om later in het proces nog te spreken over de inpassing van sportvelden voor de scholen, waar het CDA aandacht voor vroeg. Het is nu belangrijk om tempo te maken met IBB en De Kwekerij.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is van mening dat de sportvelden samenhangen met de plannen voor studentenhuisvesting. De fractie heeft slechts gevraagd om ruimte voor sport en spel. Dat zou juist in het participatieproces door de betrokken partijen kunnen worden ingevuld.

Wethouder Eerenberg legt uit dat extra vragen en verzoeken leiden tot vertraging. Dat is tegengesteld aan de wens om snel woningen te realiseren en het IBB te herontwikkelen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt dat deze twee zaken met elkaar samenhangen. Door ze apart te behandelen, gaat de integrale aanpak van de gemeente weer overboord. Met bijvoorbeeld de mogelijkheid van parkeren op afstand kan ruimte voor sport en spel worden vrijgemaakt.

Wethouder Eerenberg beaamt dat laatste, maar benadrukt dat dit weer leidt tot een nieuwe onderzoeksvraag en vragen over bijvoorbeeld financiering. Één idoc voor het hele gebied met antwoorden op alle vragen kost extra tijd en gaat ten koste van de snelheid. Dan bepaalt het tempo van de moeilijkste vragen, het tempo van de ontwikkelingen.

De heer Bakker (D66) begrijpt dat het idoc wordt gefaseerd, niet geknipt. Er komen dus geen apart idocs voor IBB en het andere gebied.

Wethouder Eerenberg beaamt dat dat wellicht een uitkomst zou kunnen zijn. Hij herhaalt dat hij alleen het gevraagde tempo kan maken als de problematiek wordt verkleind met een knip in de gebieden of in de tijd.

De heer Bakker (D66) begrijpt dat de overeenkomst met Jebber over het parkeren is gesloten voor een periode van tien jaar. Er bestaat een mogelijkheid dat het Diak de overeenkomst na drie jaar opzegt. Hij wil weten op welke punten dit niet overeenkomt met het vastgestelde beleid.

Wethouder Eerenberg legt uit dat het Diakonessenhuis zich slechts voor een periode van drie jaar wil vastleggen om ontwikkelingen op hun eigen parkeerterrein mogelijk te maken. Dat zorgt voor een grote onzekerheid. Het gaat dan niet meer om een structurele oplossing van de met SSH overeengekomen parkeerbehoefte. Bovendien is die oplossing niet Raad van State-proof.

De voorzitter geeft ruimte voor behandeling van gemiste vragen.

Mevrouw Meerding (VVD) heeft eerder gevraagd naar een terugblik. Zij wil weten hoe het mogelijk is dat bij de studentenhuisvesters een ander beeld leeft over de ontwikkelingen van IBB. Zij geven aan overvallen te zijn door de nieuwe gebiedsontwikkeling.

Wethouder Eerenberg kan niet in de hoofden kijken van mensen die zeggen overvallen te zijn. Hij benadrukt dat er veel contact is geweest met SSH en Jebber, onder andere naar aanleiding van uitspraken in de media. Verder is er een discussie over zelfstandig versus is onzelfstandig. SSH wil in De Kwekerij zelfstandige eenheden; de gemeente geeft de voorkeur aan onzelfstandige wooneenheden (met minder huuropbrengsten). Het college heeft getracht om allerlei initiatieven voor het IBB-terrein samen te brengen. Dan gaat het onder andere over zaken als vergroenen en het gebruik van het surplus aan opgewekte elektriciteit door omliggende gebouwen. Daarmee werd de problematiek steeds ingewikkelder. De wethouder heeft getracht de problematiek weer eenvoudig te maken. Hij stelt voor om dat proces te verlaten en nu snel vooruit te gaan.

Mevrouw Meerding (VVD) deelt mee dat Jebber aangeeft dat er al in 2021 sprake was van een idoc. Daarop heeft Jebber haar verwachtingen gebaseerd.

Wethouder Eerenberg stelt voor dat Jebber daarover contact met hem opneemt. Hij beaamt dat er in 2021 vergevorderde gesprekken zijn gevoerd. Daarna is er gesproken over verschillende andere initiatieven. Die hebben geleid tot de eerder genoemde complexe problematiek.

Mevrouw Meerding (VVD) begrijpt nu waar het verkeerde beeld en de onvrede van Jebber vandaan komen. Zij steunt de oproep van de wethouder om nu vooral vooruitkijken.

De voorzitter sluit de bespreking van het onderwerp af aan. Hij geeft een overzicht van de toezeggingen.

- Wethouder Eerenberg heeft de raad in Q2 of Q3 een brief met informatie over de dilemma's toegezegd.

De voorzitter vraagt de fracties om hun wensen over het vervolg van de bespreking van het onderwerp.

De heer Bakker (D66) kondigt aan de ontwikkelingen te blijven volgen en het onderwerp te agenderen als daar aanleiding toe is.

De voorzitter stelt vast dat het onderwerp in een latere raadsvergadering op de agenda kan komen.

10. Raadsbrief Verduurzaming particuliere woningen bij 'gespikkeld bezit' en SV 2022 nr. 226 Uitsluiten verduurzaming huurwoningen

De voorzitter deelt mee dat de fracties van Volt, D66, GroenLinks, de PvdA, D66, Student&Starter, de Partij voor de Dieren, de ChristenUnie, de VVD, Stadsbelang Utrecht, het CDA en EenUtrecht over dit onderwerp in debat willen met de wethouder.

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) roept op om het verduurzamen van woningen te stimuleren en zo gemakkelijk mogelijk te maken. In de brief over het gespikkeld bezit staan duidelijk de drempels voor particulieren om mee te doen aan renovatie en verduurzaming door corporaties. De conclusie lijkt echter te zijn dat op dezelfde voet wordt voortgeborduurd. GroenLinks pleit voor meer ambitie en stelt voor om meer out-of-the-box te denken en heeft daarvoor enkele suggesties.

- Als nu minder dan 10% van de koopwoningen tussen corporatie-woningen ligt, mogen de koopwoningen meeliften op de renovatie. GroenLinks pleit voor een hoger percentage. Hoe kan de gemeente de corporaties helpen om dat mogelijk te maken?
- Uit de pilots blijkt dat vooral de kosten een groot probleem zijn. Voor particulieren is het zelfs goedkoper om het zelf te doen dan aan te haken bij de corporaties. Grote bedrijven rekenen bij particulieren een hoge bouwopslag. De gemeente of de corporatie kan die opslag wellicht overnemen.
- Naast het in de brief genoemd gespikkeld bezit is er ook sprake van een gespikkeld bezit bij vve's (vereniging van eigenaren). Het is ook daar ingewikkeld om verduurzaming van de grond te krijgen. In de prestatieafspraken met de corporaties is opgenomen dat zij in die gevallen actief moeten meewerken. Gaat de wethouder de corporaties hierop aanspreken?
- Zijn de regels voor vve's ook van toepassing op gespikkeld bezit? Kan een gespikkelde vve ook gebruikmaken van een duurzaamheidsregeling? Het blijkt dat het voor hen moeilijk is om een lening af te sluiten zonder dat dat leidt tot een grote verhoging van de servicekosten.
- Een corporatie zou ook extra geld kunnen storten in het onderhoudsfonds van een vve. Daar kan een deel van de verduurzaming van betaald worden. Kan de wethouder dit voorleggen aan de corporaties?
- De Woonbond heeft onlangs onderzoek gedaan naar de positie van bewoners bij duurzaamheidsprojecten. Daaruit blijkt dat, als bewoners vroegtijdig actief worden betrokken bij de plannen, zij achteraf veel tevredener zijn. Helaas blijken de plannen nog te vaak van bovenaf te worden opgelegd met bedroevende resultaten op het gebied van draagvlak. Gaat de wethouder dit aan de corporaties voorleggen in gesprekken over prestatieafspraken?

Mevrouw Smit (Volt) is blij dat het college hard aan de slag is gegaan met het verduurzamen van woningen. In de brief wordt een groot aantal haken en ogen genoemd, maar is er ook een overzicht van wat er wel allemaal lukt?
Energiecoöperaties en bewonersinitiatieven hebben geen winstoogmerk en kunnen daarmee door het leveren van goedkope energie helpen om armoede terug te dringen. Hebben energiecoöperaties ook een rol bij het verduurzamen gespikkeld bezit, zoals een collectief zonnedak of collectieve inkoop?
Volt heeft eerder bij het debat over erfgoed vragen gesteld over verduurzaming. Wat zijn de doelen van de gemeente op het gebied van verduurzaming van buurthuizen en gemeentelijk erfgoed en welke sturing is mogelijk op verduurzaming van particulier erfgoed?

De voorzitter deelt mee dat de laatste vragen geen onderwerp zijn van dit debat.

De heer Cornielje (PvdA) stelt vast dat het debat over het verduurzamen van gespikkeld bezit complex is en veel dilemma's kent. Het is daarom van groot belang dat de gemeente haar cijfers goed op orde heeft. Over hoeveel woningen gaat het bij gespikkeld bezit? Die informatie is van groot belang bij het berekenen van de kosten van verduurzaming van gespikkeld bezit.
In het verleden is in een aantal gevallen de sociale huurwoning verkocht aan de (wellicht niet vermogende) oorspronkelijke huurder. Het aantal is echter onbekend. Ook die informatie is van belang bij de berekening van de kosten.

De heer Te Hoonte (VVD) zet er vraagtekens bij dat kopers van sociale huurwoningen (de oorspronkelijke huurders) altijd een laag inkomen hebben.

De heer Cornielje (PvdA) legt uit dat er aan de koop van een sociale huurwoning een inkomenseis wordt gesteld. Hij beaamt dat het niet allemaal mensen zijn met een laag inkomen, maar benadrukt dat er ook kopers zijn die geen hoog inkomen hebben.

De heer Te Hoonte (VVD) legt uit dat op het moment dat de huurder de koop aanging, hij getoetst is aan de inkomenseis. Dat zegt niets over het inkomen van de eigenaar op dit moment.

De heer Cornielje (PvdA) herhaalt dat de huidige eigenaren niet altijd welvarend zijn.

De PvdA wil dat de gemeente elke inwoner meeneemt in de verduurzamingsopgave. Daarvoor moeten de corporaties naast de bewoners staan en tegemoetkomen aan hun behoeften. Vaak hebben huurders zelf al verduurzamingsmaatregelen genomen, die vervolgens door de corporaties weer opnieuw worden gedaan. Ook zijn de vereiste maatregelen in een straat met gelijke huizen niet overal gelijk. De PvdA pleit dan ook voor een aantal simpele maatregelen, waardoor alle inwoners kunnen worden meegenomen, bijvoorbeeld met dubbel glas of een beter isolerende deur. Daarmee krijg je gemakkelijker meer bewoners mee en kun je snel grote stappen zetten.

De heer Te Hoonte (VVD) benadrukt dat het gaat om gespikkeld bezit; hoe kun je de particuliere woningbezitters helpen bij grote en complexe projecten als gevel- en dakisolatie? Ze kunnen zelf wel zorgen voor dubbel glas.

De heer Cornielje (PvdA) merkt op dat het debat ook gaat over de aanpak van sociale huurwoningen. In sommige gevallen worden huurders in een hoek gedrukt door een alles-of-nietsbenadering. Hij stelt voor om hen te helpen met kleine maatregelen.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat het debat gaat over eigenaren van particuliere woningen met een woning tussen een aantal sociale huurwoningen.

De heer Cornielje (PvdA) deelt mee dat ook de PvdA dit debat heeft aangevraagd en daarbij aandacht heeft gevraagd voor sociale huurwoningen. De fractie vraagt op dat gebied meer flexibiliteit van de corporaties.

Mevrouw Sasbrink (Partij voor de Dieren) sluit zich wat betreft het onderwerp van dit debat aan bij de PvdA.

Mevrouw Zwinkels (CDA) benadrukt dat bij de bespreking van de agendering van dit onderwerp veel gesproken is over het gespikkeld bezit en niet over allerlei prestatieafspraken met de corporaties en het verduurzamen van sociale huurwoningen.

De voorzitter stelt voor om de bespreking beperkt houden. Eerder is gekozen voor een behandeling van negentig minuten. Dan is er geen ruimte voor bespreking van andere thema's.

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) benadrukt dat bij de bespreking van de amendering ook gesproken is over de rol van de corporaties bij verduurzaming bij zowel de huurwoningen als gespikkeld bezit.

De heer Te Hoonte (VVD) is het daarmee eens, maar merkt op dat dubbel glas in de prestatieafspraken met de corporaties kan worden opgenomen. Dat heeft niets te maken met gespikkeld bezit.

De heer Cornielje (PvdA) merkt op dat voor de aanpak van verduurzaming van gespikkeld bezit gebruikgemaakt kan worden van geld uit het Nationaal Isolatieprogramma en de provinciale USET. Hij roept op om naast de bewoners te blijven staan.

De heer Temming (EenUtrecht) beaamt dat onbekend is om hoeveel gespikkeld bezit het gaat in de stad, maar benadrukt dat al veel informatie op dat gebied is voortgekomen uit de pilot. Daaruit blijkt onder andere dat de kosten veel hoger zijn dan geschat.

De heer Cornielje (PvdA) deelt mee dat er veel afwegingen moeten worden gemaakt, bijvoorbeeld over het aantal maatregelen. Maar het is ook belangrijk te weten om hoeveel woningen het gaat. In verband met de hoge kosten pleit de PvdA voor een flexibele inzet van de maatregelen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) merkt op dat de kosten voor particulieren vaak hoger zijn. Is de PvdA bereid om hiervoor, naast bijdragen van de landelijke en provinciale overheden, ook in de gemeente financiële ruimte vrij te maken?

De heer Cornielje (PvdA) is benieuwd naar de reactie van de wethouder op deze vraag.

De heer Bakker (D66) vindt het van belang dat de woningen in Utrecht zo snel mogelijk worden verduurzaamd. Het zicht op het aantal gespikkelde woningen is echter nog niet goed. Kan het college dit beter in kaart brengen?
Woningcorporaties hanteren nu de 10%-regel. Moet er niet ingezet worden op hun ruimere regel, waardoor meer particuliere eigenaren de gelegenheid krijgen om mee te liften op de verduurzaming? Het is voor hen op dit moment vaak niet financieel aantrekkelijk.
Verduurzamingsplannen moeten samen met woningeigenaren worden opgesteld in plaats van hen een vooraf uitgestippeld plan voor te leggen. Ook kunnen er met de corporaties afspraken over worden gemaakt.
De renovatieprocessen van de corporaties zijn leidend. Die zijn gebaseerd op efficiency en kostenbesparing. D66 pleit ervoor om duurzaamheid als leidend principe te nemen. Welke rol kan de gemeente hierbij spelen?
Uit de pilots komt naar voren dat corporaties op een ander moment starten met de renovatie dan de woningeigenaren. Op welke manier kan de wethouder deze momenten dichter bij elkaar brengen?

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de aandacht voor duurzaamheid (als leidend principe) leidt tot extra kosten. Gaat de gemeente daar de corporaties voor compenseren?

De heer Bakker (D66) antwoordt dat ook de minister heeft gezegd dat geld niet het probleem is, maar de mensen om de aanpak te realiseren. Hij blijft bij zijn mening dat duurzaamheid leidend moet zijn. De kosten spelen daarbij inderdaad een rol, maar voor de langere termijn is het lonend om te investeren in duurzaamheid.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat daarover met corporaties moet worden gesproken, onder andere over een oplossing voor de problemen die gemeente veroorzaakt.

De heer Bakker (D66) ziet uit naar een reactie van de wethouder.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft in 2019 in een motie opgeroepen om corporaties aan te sporen om te verduurzamen met kosteneffectieve investeringen. D66 heeft die motie ondertekend. Is efficiency nu voor de fractie niet meer aan de orde?

De heer Bakker (D66) zegt toe zich nog eens te verdiepen in de destijds ondertekende motie. Hij herhaalt dat het voor de fractie om duurzaamheid gaat. In de pilots draait het echter vooral om efficiency en kostenbesparingen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) stelt voor om de corporaties te bewegen om zo kostenbesparend mogelijk met hun budget om te gaan om daarmee zoveel mogelijk duurzaamheid te realiseren.

De heer Bakker (D66) vindt dat het de ambitie moet zijn dat corporaties zo snel mogelijk gaan verduurzamen met onder andere de financiële ruimte die ontstaat door het wegvallen van de verhuurdersheffing en omdat de markt het waardeert. Daaruit blijkt dat verduurzaming loont.
Voor woningeigenaren met gespikkeld bezit is het lang niet altijd interessant om mee te liften. Die conclusie wordt goed onderbouwd in de brief van het college. D66 mist daarbij voornemens om het wel aantrekkelijk te maken. Het gaat om een systeemtransitie waarbij corporaties en gemeenten zaken anders moeten aanpakken. D66 pleit voor onderzoek naar nieuwe mogelijke samenwerkingen tussen woningeigenaren, gemeenten en corporaties met gezamenlijke verduurzamingsplannen.

Mevrouw Oudejans (Student&Starter) sluit zich aan bij de opmerking van onder andere GroenLinks en D66 over het ophogen van de 10%, de gespikkelde vve's en de collectieve inkoop.
Het natuurlijk moment voor duurzaamheidsmaatregelen van corporaties (met een collectieve aanpak) moet overeenkomen met die van particuliere woningeigenaren (met het stap voor stap nemen van maatregelen). Kan de gemeente bijvoorbeeld meer flexibiliteit creëren? En is het mogelijk om (in plaats van twee pakketten) een breder scala aan mogelijkheden voor de bewoners aan te bieden?

Mevrouw Sasbrink (Partij voor de Dieren) vraagt naast de aandacht voor woningeigenaren om mee te liften met corporaties, ook aandacht voor corporaties die met elkaar kunnen meeliften met bijvoorbeeld een gezamenlijk opdrachtgever. Zij heeft verder signalen ontvangen dat niet alleen de eigenaar van gespikkeld bezit achterblijft bij verduurzaming, maar ook de huurder van een corporatiewoning in een buurt met woningen die op de nominatie staan om verkocht te worden. Zij kunnen bijvoorbeeld geen gebruik maken van een regeling voor zonnepanelen. Zij vraagt de wethouder om dit aspect mee te nemen in de gesprekken met de corporaties.
Als huurders zelf willen investeren in duurzaamheid, krijgen zij niet altijd toestemming van de corporatie. Als ze er dan zelf in investeren (en het bezit van de corporatie meer waard wordt), worden zij daar niet voor gecompenseerd. Op welke manier kan aan hen tegemoet worden gekomen?
Huurders kunnen en willen zelf ook meedenken. Vaak hebben ze ook zelf expertise en kennis. Het is daarom goed om hen bij de verduurzaming van woningen te betrekken.
In 2021 zou gestart worden met pilotprojecten met aandacht voor groenbehoud, diervriendelijk bouwen en bouwen in zelfbeheer. Wat is de stand van zaken en wanneer kunnen de acties worden opgeschaald?
Huurders van woningen van corporaties die hun dak willen vergroenen, lopen ook vaak vast. Corporaties hebben daar geen beleid voor opgesteld en geven daardoor geen toestemming. De Partij voor de Dieren vraagt de wethouder om ook dit mee te nemen in de gesprekken met de corporaties.
Verhuurders willen bij woningen met parkeerplaatsen soms geen laadpalen plaatsen. Huurders met elektrische auto's zijn dan aangewezen op laden op straat. Er zijn nu nog voldoende laadpalen in de straat, maar met de invoering van betaald parkeren zal dat tot problemen leiden. Kan de wethouder verhuurders aansporen om laadpalen te plaatsen als een huurder erom vraagt?

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) is ook net als andere partijen voorstander van zoveel mogelijk zonnepanelen op daken. Corporaties blijken het plaatsen van zonnepanelen soms tegen te houden. Kan dat niet meegenomen worden in de prestatieafspraken? De fractie pleit voor een lobby richting het Rijk voor strengere eisen op dat gebied.
Keuzevrijheid is belangrijk, maar dat geldt ook voor het verduurzamen van woningen. Corporaties moeten er in de eerste plaats zijn voor hun huurders en zouden actief moeten meewerken aan hun wensen voor verduurzaming. Is er ruimte om de corporaties daartoe te verplichten?
Sommige huurders hebben in hun huis zelf al geïnvesteerd in duurzaamheid, omdat acties van de corporaties lang op zich lieten wachten. Het is daarom belangrijk om snel over te gaan tot actie zodat huurders niet meer zelf kosten hoeven te maken. Kunnen corporaties daartoe worden verplicht?
Verder, zijn er subsidies mogelijk om de hoge kosten van particuliere eigenaren te compenseren? Ook kan preferred suppliers (van corporaties) worden gevraagd om geen extra kosten in rekening te brengen bij particulieren. Is het mogelijk om daar afspraken over te maken?

Mevrouw Zwinkels (CDA) merkt op dat extra begeleiding (van particuliere eigenaren) geld kost. Ziet de ChristenUnie daarbij een gedeelde opgave voor de gemeente?

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) roept de wethouder op om met de corporaties ook over dit onderwerp afspraken te maken. Hij stelt verder voor om kopers van huurwoningen te informeren over de plannen van corporaties, zodat zij zelf goed gefundeerde keuzes kunnen maken en kunnen anticiperen op bestaande plannen.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat bij het vele gespikkeld bezit in een straat, de andere woningen beter ook kunnen worden verkocht. Dan kan verduurzaming aan de kopers worden overgelaten.
De aanpak van duurzaamheid van gespikkeld bezit in een rijtjeswoning is duur. De VVD pleit voor meer flexibiliteit van het aantal maatregelen, maar ziet het als een voldongen feit als de eigenaar niet meedoet. Een andere (veelvoorkomende) situatie is een vve met een groot aantal woningen van een corporatie. De corporatie kan dan de renovatie via de vve afdwingen.
Er bestaan ook vve's met een minderheid aan corporatiewoningen. Het is in dat geval belangrijk dat corporaties meewerken aan de wensen van de vve. Dat zou onderdeel moeten zijn van de prestatieafspraken. Hij roept verder op om investeringsbeslissingen aan de corporaties te laten met afwegingen tussen investeringen in duurzaamheid en in woningbouw.

Commissielid Minnaert (BIJ1) gaat in op de overlast door duurzaamheidsmaatregelen en de huurverhoging die het gevolg is van de maatregelen in de Portaalflats aan onder andere de Ibisdreef. Duurzaamheidsmaatregelen hebben in theorie veel voordelen, zoals goed geïsoleerde woningen, minder stookkosten en het is beter voor het klimaat. In de praktijk blijkt het echter minder mooi te zijn. Na decennialang te weinig onderhoud staat de schimmel op de muren en kiert het aan alle kanten. Portaal gaat er nu mee aan de slag, nu er subsidies voor beschikbaar zijn. Het wordt geen renovatie genoemd, want dan zou de huur niet mogen worden verhoogd. Voor verduurzamingsmaatregelen mag dat wel. Na verzet gaat de huurverhoging voor een flat niet door. Het verduurzamen van woningen is een verantwoordelijkheid van de verhuurder. Hij mag de kosten dan ook niet doorberekenen. Gaat de wethouder zich hiervoor inzetten?
Voor de vrijkomende woningen in de flat waar de huur niet wordt verhoogd, wordt de huur wel verhoogd. Dit leidt tot gentrificatie met schadelijke gevolgen voor de wijk en haar bewoners. Kan de wethouder afspraken maken om de huur ook voor deze nieuwe bewoners niet te verhogen?

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt BIJ1 naar de relatie tussen het verhogen van de huur en gentrificatie.

Commissielid Minnaert (BIJ1) antwoordt dat het ging om sociale huurwoningen. Door de prijsverhoging kunnen mensen met een laag inkomen (bijvoorbeeld de kinderen van de eerdere bewoners) er niet meer wonen. Dat zorgt voor gentrificatie.

De heer Te Hoonte (VVD) legt uit dat de huur voor kinderen van de eerdere bewoners niet meer verhoogd mag worden. Dat is een landelijke maatregel. Hij merkt verder op dat de mensen die er eerder woonden, er nu niet meer wonen.

Commissielid Minnaert (BIJ1) legt uit dat mensen met een laag inkomen door de huurverhogingen niet meer in de wijk kunnen wonen. Dat zorgt voor gentrificatie. Het maakt niet uit of het gaat om (dezelfde) eerdere bewoners.
Door de werkzaamheden worden veel investeringen van bewoners (bijvoorbeeld in een nieuwe keuken) vervangen door standaard en goedkoop materiaal. Ook kan het zijn dat gordijnen en bijvoorbeeld meubels niet meer passen. De bewoners worden daar niet voor gecompenseerd. Kan de wethouder hen tegemoetkomen?
Veel nieuw geplaatste apparatuur vertoont gebreken en moet vervangen worden. Verduurzaming betekent ook een goede kwaliteit. Kan de wethouder eisen stellen aan de kwaliteit van de maatregelen?

De heer Temming (Stadsbelang Utrecht) is alleen voorstander van de energietransitie als deze vrijwillig en betaalbaar is en juicht het daarom toe dat eigenaars van gespikkeld bezit meeliften met de acties van de corporaties. De kosten zijn voor hen echter veel te hoog en de planning van de corporaties en de eigenaren komt niet overeen. Het college blijft echter vasthouden aan de eerder vastgestelde aanpak. Waarom is deze keuze gemaakt? Welke oplossingen zijn er mogelijk om de problemen omtrent de planning weg te nemen? Kan de gemeente deze eigenaren verleiden tot verduurzaming van hun woning, bijvoorbeeld door samenwerking met energysaving company's en vve's?
Stadsbelang Utrecht blijft de aanpak van verduurzaming een verantwoordelijkheid vinden van eigenaren en de corporaties. Zij moeten dat zelf oplossen. De gemeente kan (gelukkig) niemand dwingen tot verduurzaming, slechts verleiden. Stadsbelang Utrecht stelt keuzevrijheid voorop.

Mevrouw Zwinkels (CDA) ziet verduurzaming als een gezamenlijke opgave. De verschillende systemen sluiten echter niet goed op elkaar aan. Het CDA heeft eerder al aandacht gevraagd voor onder andere collectieve trajectbegeleiding. De fractie vraagt net als de Partij voor de Dieren om een vervolg te geven aan de eerder uitgevoerde pilots waarin corporaties van elkaar kunnen leren. Ook moet er aandacht zijn voor ervaringen elders in het land.
Hoe kan de gemeente de samenwerking tussen corporaties verbeteren?

De heer Usta (Denk) benadrukt dat verduurzaming niet alleen leidt tot besparingen, maar ook tot comfortabel wonen en het levert een bijdrage aan een beter milieu. De gemeente Tilburg heeft samen met woningbouwcorporaties een concrete procesaanpak voor gespikkeld bezit ontwikkeld. Wellicht kan dat een inspiratie zijn voor de gemeente Utrecht.

Wethouder Van Hooijdonk legt uit dat het gaat om de verschillende eigenaren van vastgoed zoals corporaties, professionele vastgoedbeheerders, vve's en particuliere eigenaren. Zij gaan zelf over hun eigendom. De gemeente kan hoogstens helpen en stimuleren, totdat de landelijke overheid hiervoor normeringen oplegt. Als reactie op de vraag van de Partij voor de Dieren hierover meldt de wethouder dat het voor corporaties moeilijk is om verder op te schalen. Veelal passen de planningen en programma's van eisen niet op elkaar. Ook wordt het er niet altijd per se goedkoper op.
De gemeente vraagt de corporaties vooral om heel goed voor hun huurders te zorgen. Alle extra kosten komen niet ten goede aan de sociale huurdersgroepen. De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen door middel van een tweevoudig proces. De corporaties moeten nu conform de afspraken binnen vijf jaar alle slechte labels wegwerken.
Als eigenaren juridisch niet met elkaar verbonden zijn, bijvoorbeeld door een vve, kunnen ze apart maatregelen nemen.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat particuliere woningbezitters een aparte omgevingsvergunning moeten aanvragen als de corporatie een dergelijke vergunning aanvraagt voor verduurzaming. Kan de gemeente daar iets aan doen?

Wethouder Van Hooijdonk deelt mee dat daar al aan gewerkt wordt. Als het gaat om gelijkwaardige woningen en gelijkwaardige maatregelen kunnen de vergunningaanvragen worden gebundeld. Bij vve's wordt het ingewikkelder. Dat is een verhaal en een zorg apart, zeker gezien de huidige regelgeving.
Bijna alle vragen gingen over de situatie met een gespikkeld bezit en geen vve. GroenLinks en D66 vroegen om de 10%-regel te verhogen. De wethouder zegt toe met de corporaties de mogelijkheden te verkennen. Verder hebben meerdere partijen gesproken over de opslag. Dat is echter niet de kern van het probleem. De corporaties werken met totaalpakketten en ook met wat duurdere partijen. Dat maakt het ook duurder voor particulieren. Zij voeren ook vaak aparte maatregelen in en werken met goedkopere aannemers.
De PvdA vroeg om subsidies als NIP in te zetten voor gespikkeld bezit. De wethouder zegt toe de mogelijkheden daartoe te verkennen, maar benadrukt dat de gemeente slechts helpt met het proces en niet bijdraagt aan de kosten van maatregelen. Zij zegt toe het geld van de landelijke overheid in te zetten voor maatregelen bij gespikkeld bezit.
Volt wilde weten wat er wel lukt. De wethouder verwijst daarvoor onder andere naar het programma Besparen, waarin wordt getracht om zoveel mogelijk winst te behalen op verandermomenten als een verhuizing, maar ook de start van de werkzaamheden van een corporatie.
De wethouder is van mening dat meer informatie over gespikkeld bezit niet nodig is. Dat kost capaciteit die niet kan worden ingezet om mensen te helpen. Ook levert het niet veel op. De corporaties kunnen die informatie leveren als zij projecten opstarten. In andere situaties kunnen eigenaren van gespikkeld bezit terecht bij de gemeente voor begeleiding.
Verder is gevraagd in hoeverre eigenaren van gespikkeld bezit (niet zijnde van een vve) kunnen meeliften op de acties van de corporatie. Het aanbod van de corporaties past niet altijd in de planning van de eigenaren. Enkele fracties vroegen voor meer flexibiliteit op dat gebied. De wethouder stelt voor om de huidige aanpak verder te verfijnen met aandacht voor de ervaringen elders, onder andere in Tilburg. Maar als dat niet samen kan, kan het ook – met hulp van de gemeente – apart.
Als er wel sprake is van een vve, is het ingewikkeld onder meer op het gebied van leningen. Utrecht werkt daarom aan een lening die aantrekkelijker is dan een landelijke lening. Met corporaties is afgesproken dat zij meewerken, ook als zij een minderheid aan aantal woningen hebben.
Voor het erfgoed dat niet van de gemeente is, zijn de eigenaren zelf verantwoordelijk. De gemeente kent een speciale (subsidie)regeling voor advies en er wordt gewerkt aan een vereenvoudiging van de regels. Deze zal volgens planning in Q2 aan de raad worden voorgelegd.

Wethouder De Vries benadrukt dat de corporaties hun eigen bedrijfsvoering hebben, ook op het gebied van verduurzaming. Vanuit de opdracht van de gemeente worden er met de corporaties en huurders prestatieafspraken, ook over verduurzaming, gemaakt. Die bevinden zich nu in een afrondende fase. De wethouder zegt toe de raad hierover te informeren in een verzamelbrief.

GroenLinks vroeg om de bewoners te betrekken bij plannen voor verduurzaming. Dat gebeurt in principe al. Bewoners worden in een vroeg stadium betrokken bij het opstellen van het algemeen sociaal plan.
Volt vroeg naar de stand van zaken van de aanpak van gemeentelijk vastgoed. Er wordt gewerkt aan een plan voor verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Dat wordt in Q2 aan de raad voorgelegd.
De PvdA stelde voor om bewoners keuzepakketten aan te bieden. De wethouder zegt toe dat met de corporaties te bespreken met aandacht voor efficiency en voor de kosten. Hij verwijst verder naar de landelijke prestatieafspraken voor het verduurzamen van woningen. De woning met E-, F- en G-labels moeten voor 2028 worden aangepakt. De Partij voor de Dieren vroeg aandacht voor het meeliften op projecten van de corporaties. Dat kan onder andere met de renovatieversneller. Dat wordt landelijk gestimuleerd. Verder is gevraagd of inwoners nog gebruik kunnen maken van de regeling Zon op Dak, ook al is er een verduurzamingsronde geweest. De wethouder zegt toe dat met de corporaties te bespreken en de raad daar met de eerder genoemde brief over te informeren.
Sommige zelf aangebrachte voorzieningen door huurders vallen onder het beleid Zelf aangebrachte voorzieningen, maar niet alle corporaties bieden die mogelijkheid. De wethouder zegt toe om met hen daarover in gesprek te gaan.

Mevrouw Sasbrink (Partij voor de Dieren) vraagt in dat kader aandacht voor huurders van wie de woning op de nominatie staat om verkocht te worden.

Wethouder De Vries zegt toe ook die situaties mee te nemen in het gesprek met de corporaties.
Over de pilot Groenbeheer heeft de wethouder contact gehad met de corporaties. Door corona is dat traject vertraagd. Er wordt wel aan gewerkt door bijvoorbeeld tuinen na een verhuizing intact te laten en bijvoorbeeld gezamenlijk tuinieren. Dergelijke zaken zijn ook opgenomen in de prestatieafspraken met het principe groen, tenzij. Daar wordt de komende tijd meer werk van gemaakt.
Het plaatsen van laadpalen valt onder de projectspecifieke afspraken met de corporaties. De plaatsing is onder andere afhankelijk van de verkeerssituatie. De ChristenUnie wilde weten op welke manier huurders zelf kunnen meewerken aan de verduurzaming door de corporaties. De corporatie is in principe verantwoordelijk voor de grotere maatregelen. Daarnaast zijn er kleinere maatregelen mogelijk, zoals de energiebox voor de huurder.
Er zijn eerder al afspraken gemaakt over zonnepanelen op het dak, met name binnen de landelijke prestatieafspraken. De wethouder zegt toe bij de corporaties na te vragen of nieuwe kopers worden geïnformeerd over hun plannen voor duurzaamheid.
BIJ1 haalde een specifieke casus aan, de Ibisdreef. Daar is inderdaad veel onvrede over de renovatie/verduurzaming. De wethouder zegt toe daarover met de corporatie en de huurders het gesprek aan te gaan en om opheldering te vragen. Over het verhogen van de huren na renovatie/verduurzaming zijn landelijke afspraken gemaakt.

Commissielid Minnaert (BIJ1) beaamt dat hierover afspraken zijn gemaakt bij isolatiemaatregelen, maar bij andere verduurzamingsmaatregelen is een huurstijging wel toegestaan.

Wethouder De Vries deelt mee dat Utrecht zich conformeert aan de landelijke prestatie-uitspraken, maar de gemeente kijkt ook naar kwaliteit van de woning en naar betaalbaarheid. Na verduurzaming van de woning mag de huur niet worden verhoogd. Hij zegt toe dat expliciet na te gaan en de raad zijn bevindingen in de brief te informeren.
De wethouder beaamt dat nieuwe huurders soms een hogere huur moet betalen, maar benadrukt dat de corporaties vanuit een bepaald volkshuisvestelijk perspectief hun eigen keuzes maken. Hij zegt toe met hen daarover het gesprek aan te gaan en daar in de eerder aangekondigde brief (in Q4) op terug te komen.
Soms moeten huurders nieuwe spullen kopen als hun huis is verduurzaamd. Er is gevraagd om hen tegemoet te komen. Daarbij is het belangrijk te weten om wat voor spullen gaat en om wat voor de renovatie. Daarover zijn afspraken gemaakt in het algemeen sociaal plan, onder andere over de kosten van een nieuwe pannenset.
Het CDA vroeg om de communicatie tussen de corporaties en de gemeente te verbeteren. De gemeente heeft al een eigen pagina op Jouw huis slimmer. Daar kunnen huurders bijvoorbeeld

energieboxen aanvragen. Ook is onlangs een webinar georganiseerd voor huurders. Daarbij waren ook de corporaties betrokken.

De voorzitter geeft ruimte voor het herhalen van gemiste vragen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) herhaalt haar verzoek voor een goede communicatie tussen de corporaties en de eigenaren van gespikkeld bezit. Zij wil verder weten op welke manier de gemeente Utrecht gaat leren van ervaringen elders in het land.

Commissielid Minnaert (BIJ1) herhaalt haar vraag over de eisen aan de kwaliteit van apparaten, bijvoorbeeld van de inductieplaten en de pannensets.

Mevrouw Smit (Volt) herhaalt haar vraag over de rol van de energiecoöperaties.

Wethouder Van Hooijdonk deelt mee dat zij de ontwikkelingen in het land volgt, zoals de aanpak in Tilburg en de ontwikkelingen met vve's in Amsterdam bekijkt. Zij merkt verder op dat eigenaren van gespikkeld bezit binnen een vve de informatie van de vve moet krijgen. Van de andere eigenaren van gespikkeld bezit is bekend waar de corporaties aan de slag gaan met verduurzaming. Daarover wordt de gemeente geïnformeerd. Als er geen activiteiten zijn op dat gebied, kunnen de eigenaren gebruikmaken van de reguliere regels.
De energiecoöperaties kunnen mensen adviseren en helpen. Daarbij is het niet relevant of het gaat om gespikkeld bezit of niet.

Mevrouw Smit (Volt) ziet in de inzet van deze energiecoöperaties een manier om mensen op weg te helpen. De gemeente kan mensen daarbij faciliteren.

Wethouder Van Hooijdonk legt uit dat de gemeente een subsidieregeling kent voor het ondersteunen van collectieve acties in het algemeen. Met het voorliggende heeft de wethouder getracht om bij duurzaamheid de belangen van de eigenaren van gespikkeld bezit te behartigen.

Wethouder De Vries herhaalt dat ook corporaties een bedrijfsvoering kennen. Daarvoor wordt samen met de bewoners een sociaal plan opgesteld met onder andere afspraken over de kwaliteit van materialen. De wethouder zegt toe daarover, nu het niet goed gaat, het gesprek aan te gaan met de corporaties.

Mevrouw Zwinkels (CDA) wil weten op welke manier de eigenaar van gespikkeld bezit geattendeerd kan worden op zaken als Jouw huis slimmer.

Wethouder Van Hooijdonk legt uit dat de eigenaar (niet zijnde lid van een vve) bij de gemeente bekend is als de corporatie activiteiten in zijn omgeving heeft aangekondigd. Als de corporatie in die omgeving geen plannen heeft, kan hij op eigen initiatief – eventueel samen met buren – maatregelen nemen. Op Jouw huis slimmer is vervolgens allerlei informatie te vinden.
In dat kader is gevraagd naar mogelijkheden om de planning van de corporaties en de eigenaren van gespikkeld bezit te synchroniseren. Dat is ingewikkeld. Bovendien nemen de corporaties voornamelijk besluiten in het belang van sociale huurders.

De voorzitter geeft een overzicht van de toezeggingen.
- Wethouder De Vries legt de raad in Q4 2023 een verzamelbrief voor.

De voorzitter stelt vervolgens vast dat de commissie de besprekingen over dit onderwerp voldoende vindt, bedankt de aanwezigen voor hun bijdragen en sluit het overleg om 16.21 uur.

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd12 april 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(62/700) 23/T26	EtDW 19-01-23	Raadsvoorstel Zienswijze Ontwerp wijzigingsbesluit Gemeenschappelijke Regeling AVU	Circulaire Economie	Wethouder Schilderman zegt toe dat in Q4 2023 een raadsbrief inzake uitkomst evaluatie volgt.	29-12-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(63/700) 23/T25	EtDW 19-01-23	Raadsvoorstel Zienswijze Ontwerp wijzigingsbesluit Gemeenschappelijke Regeling AVU	Circulaire Economie	Wethouder Schilderman zegt toe dat in Q2 2023 een update raadsbrief met o.a. up circle center en samenwerkingsverband AVU volgt.	30-06-23 *(stand van zaken) Gestreefd wordt om in Q2 2023 de raad een update te geven over de uitwerking van deze toezegging.*
(83/700) 22/T478	Vragenuur 08-12-22	Vragen van de heer Vasters (D66), de heer Van Heuven (PvdD), mevrouw Raaijmakers (PvdA), de heer Te Hoonte (VVD), mevrouw Oudejans (Student & Starter), mevrouw Vermeulen (GroenLinks) en mevrouw Alblas (ChristenUnie) inzake Zero Waste Cities	Circulaire Economie	Wethouder Schilderman zal in de nieuwe visie ter vervanging van de visie 'Utrecht Circulair', die mogelijk al in 2023 beschikbaar wordt, de mogelijkheden en de wenselijkheid van de certificering 'zero waste cities' afwegen en aan de raad voorleggen	23-06-23 *(stand van zaken) De visie 'Utrecht Circulair' zal eind 2023 aangeboden worden aan de raad. Deze toezegging zal dan worden meegenomen. Graag termijn dus volledigheidshalve aanpassen naar 31-12-2023.*
(173/700) 22/T414	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Circulaire Economie	Wethouder Schilderman zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief volgt inzake afvalscheiding drankkarton en plastic.	31-03-23 *(stand van zaken) Wij verwachten de raad hier in het eerste kwartaal 2023 over te informeren.*
(245/700) 22/T335	Raad 10-11-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Circulaire Economie	M327 Kringloop studenten	10-02-23 *(stand van zaken) Gestreefd wordt om in Q2 2023 de raad een update te geven over de uitwerking van de motie.*
(253/700) 22/T329	Raad 10-11-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Circulaire Economie	M315 GFT-inzameling in de gehele gemeente	31-03-23 *(stand van zaken) Wij verwachten de raad hier in het eerste kwartaal 2023 over te informeren.*
(383/700) 22/T192	EtDW 23-06-22	Voorjaarsnota	Circulaire Economie	Wethouder Schilderman Eind Q4 2022 volgt een raadsbrief met eerste ervaringen aanbieden regels bedrijfsafval.	30-12-22 *(stand van zaken) Wij verwachten de raad hier in het eerste kwartaal 2023 over te informeren.*
(404/700) 22/T154	Vragenuur 02-06-22	Vragen van de heer Bos (Stadsbelang Utrecht) inzake "Wat is waar betreffende de dieselgeruchten over twintig nieuwe kraantrechtercombinaties?"	Circulaire Economie	Wethouder Voortman zal de raad uiterlijk in het derde kwartaal van 2022 per raadsbrief informeren over de keuze voor kraantrechtercombinaties met een brandstofmotor voor het legen van afvalcontainers in plaats van (volledig) elektrische exemplaren in de recente aanbesteding. In de brief neemt zij tevens de specificaties van de aanbesteding en een voertuigenvergelijk met de gekozen en elektrische exemplaren op.	30-09-22 *(stand van zaken) We verwachten de raad hier in het eerste kwartaal 2023 over te informeren.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd12 april 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(652/700) 20/T400	Raad 05-11-20	RV Nota Inkoop	Circulaire Economie	M332 Maak Utrecht Circulair concreet en controleerbaar	29-12-23 *(stand van zaken) Dit zal worden meegenomen bij de 'beleidsnota Utrecht Circulair 2030'. Gestreefd wordt dat dit raadsvoorstel begin 2024 ter besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd.*
(655/700) 20/T385	cie. S&R 29-10-20	Raadsvoorstel Utrecht Circulair 2020-2023	Circulaire Economie	De wethouder zegt toe de raad in Q2 2022 de evaluatie van circulaire inkoop te sturen.	01-07-22 *(stand van zaken) Zie Tussenbericht: Raadsbrief "Duurzaamheidsverslag, Voortgangsrapportage Energie van de stad Bomenbalans en Meerjaren Groenprogramma 2021". Verstuurd op 17 mei 2022 met als kenmerk 9796315/20220412IK. Na de zomer volgt evaluatie over circulair inkopen.*
(541/700) 21/M366	Raad 11-11-21	Programmabegroting 2022	Energie	M366 Verken zorgvuldig windenergie op Lage Weide rekeninghoudend met de buurt	30-12-22 *(stand van zaken) Volgt bij de bespreking van de klimaatvisie.*
(561/700) 21/M318	Raad 07-10-21	Raadsvoorstel Regionale Energiestrategie 1.0	Energie	Motie 318 RES Zonnethermie van regionaal belang	07-01-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(611/700) 21/M105	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	M105 Nieuwe biomassacentrales zijn niet-wenselijk	31-12-21 *(stand van zaken) Wordt meegenomen in de klimaatvisie*
(641/700) 20/T599	Raad 17-12-20	LIS raad 17 december 2020	Energie	Raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij. De in de brief genoemde toezegging wordt toegevoegd aan toezegging 20/T336 in de lijst van toezeggingen: De raad ontvangt eind 2021 het wijkuitvoeringsplan voor de energietransitie in Overvecht-Noord.	30-09-22 *(stand van zaken) Het Programma Overvecht-Noord aardgasvrij volgt in Q4 2023, zie raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij van 13-12-2022.*
(642/700) 20/T598	Raad 17-12-20	LIS raad 17 december 2020	Energie	Raadsbrief Toelichting 3,75 miljoen voor Overvecht-Noord. De raad ontvangt in het 3e kwartaal 2021 de uitkomsten van deelonderzoeken om tot een sluitende businesscase te komen voor diverse alternatieve warmteoplossingen in Overvecht-Noord.	30-09-22 *(stand van zaken) Het Programma Overvecht-Noord aardgasvrij volgt in Q4 2023, zie raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij van 13-12-2022.*
(663/700) 20/T336	Raad 17-09-20	LIS raad 17 september 2020	Energie	Het Wijkuitvoeringsplan (WUP) voor Overvecht Noord zal in concept en op hoofdlijnen naar verwachting eind 2021 gereed zijn.	30-09-22 *(stand van zaken) Het Programma Overvecht-Noord aardgasvrij volgt in Q4 2023, zie raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij d.d.13-12-2022.*
(667/700) 20/T260	Raad 20-02-20	LIS/ Raadsbrief Elektrisch koken Overvecht-Noord	Energie	De wethouder zegt toe de raad eind 2020 een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ter besluitvorming voor te leggen geldend voor Overvecht-Noord om daar onder voorwaarden geen kookgas meer te kunnen gebruiken.	31-12-20 *(stand van zaken) De raad heeft 1 december het voorstel Chw bestemmingsplan kookgasvrij Overvecht aangenomen. De toezegging is daarmee afgehandeld.*
(668/700) 20/M195	Raad 16-07-20	Actuele moties	Energie	M195 Inkoop gemeentelijk gas	31-12-20 *(stand van zaken) Raadsbrief volgt in Q2 2023.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd12 april 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(672/700) 20/T229	Raad 09-07-20	Raadsvoorstel Visie en uitnodigingskader Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop	Energie	M185 Nedereindse plas	30-12-22 *(stand van zaken) De raad wordt in Q2 2023 geïnformeerd over de stand van zaken.*
(673/700) 20/M176	Raad 09-07-20	Raadsvoorstel Visie en uitnodigingskader Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop	Energie	Motie roei-, sport- en recreatiewater in Rijnenburg	31-12-20 *(stand van zaken) Stavaza in raadsbrief Selectiebesluit Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop van 19-02-2021 met als kenmerk4445445/20210216/HK*
(692/700) 19/T541	Raad 21-11-19	Lijst Ingekomen Stukken	Energie	In december 2020 raadsvoorstel over de mogelijke besluitvormingstrajecten bij aardgasvrij maken van Overvecht-Noord, met specifieke rollen en taken van de raad daarin.	30-09-22 *(stand van zaken) Het Programma Overvecht-Noord aardgasvrij volgt in Q4 2023, zie raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij van 13-12-2022.*
(59/700) 23/T30	EtDW 19-01-23	Raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij	Energie en Klimaat	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat in Q1 2024 een raadsbrief inzake evaluatie geleerde lessen/lokale initiatieven volgt	31-03-24 *(stand van zaken) Loopt*
(149/700) 22/T438	ROGV 17-11-22	7	Energie en Klimaat	In Q1 2023 volgt een raadsbrief inzake planning en evaluatie; 'terug- en vooruitblik'	31-03-23 *(stand van zaken) De raadsbrief over kookgasvrij volgt conform toezegging van de wethouder in Q2 2023.*
(172/700) 22/T415	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Energie en Klimaat	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat in Q2 2023 een raadsbrief volgt inzake rol markt/overheid/bewoners warmtenetten	30-06-23 *(stand van zaken) De brief volgt conform toezegging in Q2 2023.*
(222/700) 22/T356	Raad 01-12-22	Debat Raadsbrief doorlopend Klimaatpanel	Energie en Klimaat	M375 Tolken voor het klimaatpanel	01-03-23 *(stand van zaken) De raad wordt in het tweede kwartaal geïnformeerd over de uitvoering van deze toezegging.*
(264/700) 22/T320	EtDW 06-10-22	7	Energie en Klimaat	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief volgt inzake meldpunt particuliere verhuur.	31-03-23 *(stand van zaken) De uitwerking van deze raadsbrief vergt iets meer tijd. Wij streven ernaar om de brief in Q2 2023 te sturen aan uw raad.*
(385/700) 22/T187	EtDW 23-06-22	Voorjaarsnota	Energie en Klimaat	Wethouder Van Hooijdonk Sociaal besparingsoffensief (doelen klimaatvisie) volgt in Q4 2022 en bij 1e herziening programma in Q2 2023.	30-12-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(386/700) 22/T184	EtDW 23-06-22	Voorjaarsnota	Energie en Klimaat	Wethouder Van Hooijdonk In Q4 2022 volgt een raadsbrief inzake uitkomst juridisch onderzoek zon op dak.	30-12-22 *(stand van zaken) Volgt rond de zomer van 2023. Vertraging vanwege ambtelijke capaciteit.*
(471/700) 22/T37	EtDW 20-01-22	Raadsvoorstel Zienswijzemogelijkheid Kadernota RUD Utrecht 2023	Handhaving Milieu	De raad ontvangt 3e kwartaal 2022 een brief met reflectie op de taken van de RUD na invoering omgevingswet en de taakverdeling tussen gemeente en RUD. (termijn op voorwaarde van inwerkingstelling omgevingswet per 1 juli 2022)	30-09-22 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd12 april 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(613/700) 21/T176	cie. S&R 29-04-21	Raadsvoorstel Zienswijzemogelijkheid ontwerp programmabegroting Regionale uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht 2022	Handhaving Milieu	De wethouder vraagt de RUD om een plan toe te sturen voor 1 september over de meerkosten van de omgevingswet, en stuurt dit plan in Q3 naar de raad.	30-09-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(700/700) 17/Br38	Raad 26-10-17		Handhaving Verkeer en Milieu	Een ingekomen brief d.d. 5 oktober 2017, van C.v.O, alhier, over artikel 5, 'Vrijstellingsverordening inrichtingen milieubeheer'. 17 br. 38 Besloten raad 2 november 2017: besloten is deze brief in handen te stellen van b&w, ter afdoening en een kopie hiervan te sturen aan de raad.	07-12-17 *(antwoord niet aangegeven)*
(177/700) 22/T410	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Handhaving Wonen	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q2 of Q3 een raadsbrief volgt uitgangspunten verhuurdersvergunning (via WH Eerenberg).	29-09-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(21/700) 23/T56	EtDW 16-02-23	Beantwoording SV 2022 nr. 154 vragen over Uitsterfbeleid Fossiele Tankstations Gevaar van afschalen tankstations met toename aantal auto's	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters zegt toe dat in Q2 een visie uitfaseren tankstations inclusief waterstof en LPG volgt.	30-06-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(34/700) 23/M36	Raad 09-03-23	Actuele moties	Milieu en Emissieloos Vervoer	M36 Stop de vierde aanvliegroute	09-06-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(80/700) 22/T481	Vragenuur 08-12-22	Vragen van mevrouw Smit (Volt), de heer Te Hoonte (VVD), de heer Bos (Stadsbelang Utrecht), de heer Sungur (DENK), mevrouw Sasbrink (PvdD) en mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) inzake Zelf opladen elektrische auto op openbare parkeerplaatsen	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters zal bekijken hoe de gemeente Soest inwoners faciliteert bij het opladen van hun elektrische auto op een openbare parkeerplaats vanuit hun woning en de raad daarvan een terugkoppeling geven in uiterlijk Q2 2023	30-06-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(174/700) 22/T413	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters zegt toe dat in Q1 2023 de raadsvoorstellen nota externe veiligheid en nota geluid volgen. Dit hangt wel samen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd12 april 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(182/700) 22/T404	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026s	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters zegt toe dat het college in de jaarstukken zal ingaan waar de gemeente staat ten opzichte van de nieuwe WHO-advieswaarde van 2021.	30-12-22 *(stand van zaken) Er is een nieuwe visie luchtkwaliteit in de maak in afstemming met de klimaatvisie. Planning q423*
(183/700) 22/T403	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters zegt toe dat de raad in Q1 2023 de Nota Externe veiligheid en het raadsvoorstel Nota Geluid en Trillingen zal ontvangen.	31-03-23 *(stand van zaken) Planning is Q12023*
(411/700) 22/T142	Raad 07-07-22	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022	Milieu en Emissieloos Vervoer	M164 Meer ambitie in laadinfrastructuur	07-10-22 *(stand van zaken) Is uitgevoerd-afgedaan bij brief van 23 september 2022 inzake Plan Laadinfrastructuur 2030 kenmerk 4239706-20220211MK*
(412/700) 22/T141	Raad 07-07-22	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022	Milieu en Emissieloos Vervoer	M163 De Groene Verantwoordingsdag	07-10-22 *(stand van zaken) Wordt gezamenlijk opgepakt vanuit raad/college. Is besproken bij begrotingscommissie 20-10-22 naar aanleiding van vragen.*
(447/700) 22/LIS18	Raad 31-03-22		Milieu en Emissieloos Vervoer	LIS raad 12/19/5 Aanbieding ontwerp Programmabegroting 2023 RUD Utrecht voor zienswijzeprocedure. Voor concept zienswijze in handen stellen van het college en de raad hierover informeren	12-05-22 *(stand van zaken) Graag overzetten naar VTH.*
(545/700) 21/T411	Raad 11-11-21	Programmabegroting 2022	Milieu en Emissieloos Vervoer	M347 Extra subsidie voor U-pas houders voor verwijderen rookkanaal of vervangen kachel	10-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(656/700) 20/T379	Raad 15-10-20	LIS raad 15 oktober 2020, raadsbrief Handhavingsvoorbeeld Rotterdam aanpak geluidsoverlast van verkeer	Milieu en Emissieloos Vervoer	Het college zegt toe de raad te informeren over de mogelijkheid om een zogenaamde 'Lawaaiflitspaal' in te zetten zodra de technische en juridische randvoorwaarden voldoende duidelijk zijn.	30-06-22 *(stand van zaken) Planning q1 2023*
(180/700) 22/T406	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Samen voor Overvecht	Wethouder Streefland zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief volgt inzake overzichtsrapportage (incl. wijkaanpak) Samen voor Overvecht.	31-03-23 De toezegging is beantwoord met de raadsbrief Prioritering Samen voor Overvecht van 21 maart 2023.
(181/700) 22/T405	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Samen voor Overvecht	Wethouder Streefland zegt toe dat het college in Q1 2023 meer inzichtelijkheid en sturingsmogelijkheden zal bieden bij de wijkaanpak.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(127/700) 22/T457	Raad 10-11-22	Programmabegroting	Vastgoed	Wethouder De Vries zal, nadat de consequenties van de vraag over Buurtstroom op gemeentelijke daken in beeld zijn gebracht, daar in het eerste kwartaal bij de raad op terugkomen, bij het Plan van aanpak herijking energie, transitie gemeentelijk vastgoed.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd12 april 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(189/700) 22/T395	ROGV 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Vastgoed	Wethouder De Vries zegt toe dat de raad in Q2 2023 een schriftelijke terugkoppeling ontvangt over de stand van zaken van de toegankelijkheid van het eigen vastgoed.	30-06-23 *(stand van zaken) In Q1-Q2 wordt de raad hierover geïnformeerd*
(205/700) 22/T372	ROGV 03-11-22	12	Vastgoed	-In Q1 2023 volgt een raadsbrief inzake VJN krediet (beeld investeringen/opbrengsten).	31-03-23 *(stand van zaken) De raadsbrief wordt aangeboden in Q1-Q2 2023.*
(206/700) 22/T371	ROGV 03-11-22	12	Vastgoed	-In Q1 2023 wordt de raad vertrouwelijk geïnformeerd over de gesprekken met partijen.	31-03-23 *(stand van zaken) De raad is geïnformeerd over de nieuwe huurder van Magazijn de Zon in de brief van 17 maart 2023.*
(207/700) 22/T370	ROGV 03-11-22	12	Vastgoed	-In Q1 2023 volgt een raadsbrief inzake analyse voorstel risicovolle projecten.	31-03-23 *(stand van zaken) In de commissie is besproken dat t.a.v. de regeling risicovolle projecten tegelijk met het investeringsvoorstel van Magazijn De Zon bij VJN een voorstel wordt gedaan.*
(263/700) 22/T321	EtDW 29-09-22	7	Vastgoed	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1-Q2 2023 een raadsvoorstel volgt inzake transitie gemeentelijk vastgoed.	30-06-23 *(stand van zaken) In Q2 wordt de raad nader geïnformeerd over de verduurzamingsagenda gemeentelijk vastgoed.*
(282/700) 22/T300	ROGV 30-06-22	6	Vastgoed	de commissie begin 2023 een plan voor de uitvoering van de verduurzaming sturen.	30-01-23 *(stand van zaken) In Q2 wordt de raad nader geïnformeerd over de verduurzamingsagenda gemeentelijk vastgoed.*
(283/700) 22/T299	ROGV 30-06-22	6	Vastgoed	De commissie een overzicht sturen van welke panden verduurzaamd gaan worden tot 2023.	30-11-22 *(stand van zaken) In Q2 wordt de raad nader geïnformeerd over de verduurzamingsagenda gemeentelijk vastgoed.*
(319/700) 22/T262	Raad 07-07-22	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022	Vastgoed	Wethouder De Vries zal aangaande Magazijn De Zon per raadsbrief bij raad terugkomen op het verschil in kosten zodra de aanbesteding en de huurderselectie is gedaan.	28-04-23 *(stand van zaken) Hieraan wordt opvolging gegeven zodra deze fase is bereikt*
(440/700) 22/T96	ZWCS 10-02-22	Raadsbrief Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector	Vastgoed	De wethouder stuurt in de 2e helft van 2022 de businesscase en uitkomsten gesprekken met huurders Vlampijpateliers via een raadsbrief aan de raad.	30-12-22 *(stand van zaken) We verwachten hierover in Q1-Q2 2023 nader te kunnen informeren*
(441/700) 22/T94	ZWCS 10-02-22	Raadsbrief Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector	Vastgoed	In de kadernota vastgoed komt de wethouder terug op tarieven muziekdocenten met onderzoeksvragen zoals gesteld door D66	31-05-22 *(stand van zaken) Op dit moment worden de mogelijkheden onderzocht voor een maatschappelijk tarief voor muziekdocenten wanneer zij gebruik maken van bijvoorbeeld buurthuizen. Zodra we hierover duidelijkheid hebben, zullen we hierover nader informeren.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd12 april 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(546/700) 21/T410	Raad 11-11-21	Programmabegroting 2022	Vastgoed	M346 Als een 'lichie'	11-11-22 *(stand van zaken) In 2022 en 2023 is het helaas nog niet mogelijk de lantaarn van binnenuit te verlichten in verband met een ingepakt carillon en de omringende steiger. Bij het gereedkomen van de restauratie medio 2024 is de steiger verdwenen. Naar verwachting zal vanaf medio 2024 het dus weer mogelijk zijn om de lantaarn te verlichten.*
(582/700) 21/M291	Raad 15-07-21	18 Raadsvoorstel Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed	Vastgoed	M291 Maatschappelijke meerwaarde ook bij ander vastgoed	30-06-22 *(stand van zaken) Dit wordt meegenomen in het voorstel voor een nieuw Kadernota (voorjaar 2023).*
(588/700) 21/T251	Raad 15-07-21	18 Raadsvoorstel Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed	Vastgoed	M290 Divers leegstandsbeheer	30-06-22 *(stand van zaken) Dit wordt meegenomen in het voorstel voor een nieuw Kadernota (voorjaar 2023).*
(589/700) 21/T250	Raad 15-07-21	18 Raadsvoorstel Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed	Vastgoed	M289 Community right to bid	30-06-22 *(stand van zaken) Dit wordt meegenomen in het voorstel voor een nieuw Kadernota (voorjaar 2023).*
(648/700) 20/T498	cie. S&R 19-11-20	Programmabegroting 2021	Vastgoed	De wethouder zal in Q2 2021 een dakenvisie toe te sturen waarin opgenomen doelstellingen daken gemeentelijke panden.	30-06-21 *(stand van zaken) Hierover wordt de raad in Q2 2023 nader geïnformeerd.*
(664/700) 20/T322	Raad 17-09-20	LIS raad 17 september 2020	Vastgoed	Het college onderzoekt de alternatieven in den lande over interne huuropbrengsten en doorbelastingen en de raad wordt hierover geïnformeerd	30-06-22 *(stand van zaken) De gemeenteraad zal hierover nader worden geïnformeerd eind 2022*
(435/700) 22/T102	Raad 24-02-22	Raadsvoorstel Vaststelling Omgevingsvisie Binnenstad 2040.	Wijk Binnenstad	Wethouder Klein zal bij het MPR de raad een overzicht laten zien van de gebieden waar het college aan denkt bij het opstellen van de gebiedsprofielen.	20-06-22 *(stand van zaken) Nu de omgevingsvisie binnenstad is vastgesteld en het gebiedsprofiel Domplein is opgestart, inventariseren we de wensen voor toekomstige gebiedsprofielen. We informeren over de uitkomsten de raad met het MPR dat in Q2 2023 naar de raad wordt gestuurd.*
(470/700) 22/M56	Raad 24-02-22	Vaststelling Omgevingsvisie Binnenstad 2040	Wijk Binnenstad	M56 Starten met pilot gebiedsprofiel Domplein	24-08-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(47/700) 23/T39	Raad 02-02-23	Debat Buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn	Wijk- en Buurtaanpak	Wethouder De Vries zal in Q3 een uitvoeringsplan voor de wijk- en buurtaanpak aan de raad voorleggen.	29-09-23 *(stand van zaken) In het 3e kwartaal 2023 wordt de nota wijk- en buurtaanpak 2024 en verder naar de raad gestuurd.*
(60/700) 23/T29	EtDW 19-01-23	Raadsbrief buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn	Wijk- en Buurtaanpak	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q3 2023 een verzamelbrief met o.a. verdeling middelen en wijkwethouders volgt.	30-09-23 *(stand van zaken) Toezegging wordt beantwoord met de nota wijk- en buurtaanpak 2024 en verder die in het 3e kwartaal van 2023 naar de raad wordt gestuurd*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd12 april 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(61/700) 23/T28	EtDW 19-01-23	Raadsbrief buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn	Wijk- en Buurtaanpak	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q2 2023 een brief inzake onderzoek buurtbudget volgt	30-06-23 *(stand van zaken) Toezegging wordt net als motie 9 over buurtbudget beantwoord met de nota wijk- en buurtaanpak 2024 en verder die in het 3e kwartaal van 2023 naar de raad wordt gestuurd.*
(95/700) 23/M9	Raad 02-02-23	Debat Buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn	Wijk- en Buurtaanpak	M09 Geef de buurt boter bij de vis!	29-09-23 *(stand van zaken) Motie wordt beantwoord met de nota wijk- en buurtaanpak 2024 en verder die in het 3e kwartaal van 2023 naar de raad wordt gestuurd.*
(108/700) 23/T4	Raad 02-02-23	Debat Buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn	Wijk- en Buurtaanpak	M17 Geld van de buurtagenda's gaat straks ook naar de buurtinitiatieven	02-05-23 *(stand van zaken) Motie wordt beantwoord met de nota wijk- en buurtaanpak 2024 en verder die in het 3e kwartaal van 2023 naar de raad wordt gestuurd.*
(109/700) 23/T3	Raad 02-02-23	Debat Buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn	Wijk- en Buurtaanpak	M15 Ongelijk investeren in gelijke kansen op buurtniveau	23-06-23 *(stand van zaken) Motie wordt beantwoord met de raadsbrief over de buurtagenda's die in het 2e kwartaal van 2023 naar de raad wordt gestuurd.*
(110/700) 23/T2	Raad 02-02-23	Debat Buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Leidsche Rijn	Wijk- en Buurtaanpak	M10 'Definieer succes mét en voor de buurt!'	26-05-23 *(stand van zaken) Motie wordt beantwoord met de raadsbrief over de buurtagenda's die in het 2e kwartaal van 2023 naar de raad wordt gestuurd.*
(414/700) 22/T139	Raad 07-07-22	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022	Wijk- en Buurtaanpak	M156 Maak ruimte voor initiatieven vanuit de wijk	30-06-23 *(stand van zaken) In raadsbrief buurtagenda's Kanaleneiland, Noordwest en Ledsche Rijn van 24 november is aangegeven dat de motie betrokken wordt bij de besteding van de middelen voor de uitvoering van de buurtagenda's. Die besteding volgt uit een gezamenlijk traject met bewoners, ondernemers en partners uit de buurt. het maken van de buurtagenda's. Het opstellen van de buurtagenda's loopt vanaf eind 2022 tot en met het voorjaar 2023.*
(269/700) 22/T315	EtDW 01-09-22	6	Wijk Leidsche Rijn	Wethouder komt in Q1 2023 met een uitgebreide raadsbrief met daarin opgenomen: -Terugkoppeling gesprek met Change= -Wat we kunnen doen qua afspraken vastleggen in anterieure overeenkomst (of anderszins) over hoogte een type servicekosten? En kunnen we afspraken over totale huursom inclusief servicekosten? -Duiding hoogte servicekosten Change= -Overzicht sociaal huurmarkt in Utrecht -Is er bij zulke hoge servicekosten eigenlijk nog wel sprake van sociale huur (wat is sociaal en tellen de woningen in change= nog mee als sociaal)?	31-03-23 De raadsbrief Servicekosten Change= is op 4 april gestuurd naar de raad, waarmee aan deze toezegging wordt voldaan.

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd12 april 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(433/700) 22/T108	Raad 10-03-22	Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur	Wonen	Wethouder Diepeveen zal, indien amendement 41 wordt aangenomen, binnen een jaar terugkomen naar de raad met de effecten ervan op de bouw van middenhuurwoningen. (is aangenomen)	10-03-23 *(stand van zaken) Zoals beschreven in de raadsbrief 'Planning uitvoering maatregelen wonen 2022 - 2024' van 2 november 2022 nemen we deze toezegging mee in de MPR 2023, waarin de totale impact van de nieuwe maatregelen op middenhuur in beeld wordt gebracht.*
(451/700) 22/T77	Raad 10-03-22	RV Wijziging voorwaarden Middenhuur	Wonen	M109 Meer toegang tot middenhuur	31-12-24 *(stand van zaken) Deze motie wordt meegenomen in de actualisatie van het Actieplan middenhuur. Deze aanpassing volgt naar verwachting in Q1 2024.*
(453/700) 22/M111	Raad 10-03-22	Wijziging Huisvestingsverordening ivm wet opkoopbescherming	Wonen	M111 Huizen om in te wonen, niet voor speculanten en beleggers	31-03-23 *(stand van zaken) Deze motie wordt afgehandeld in Q2 2023 als de uitkomsten van het onderzoek over het uitbreiden van de opkoopbescherming bekend zijn.*
(459/700) 22/T70	Vragenuur 10-02-22	Vragen van de PvdA-fractie inzake voorrang voor regionale kopers bij nieuwbouwhuizen	Wonen	Wethouder Diepeveen Zal in uiterlijk Q2 2022 bij de raad terugkomen om te spreken over de inzet tijdens de wetconsultatie over de nieuwe Huisvestingswet.	30-12-23 *(stand van zaken) Wij staan positief tegenover de mogelijkheid van regionale voorrang en dit hebben we bij de wetconsultatie ook aangegeven. Momenteel onderzoeken we nog op welke manier we hier gebruik van willen en kunnen maken. We nemen de raad daar graag in mee. Een natuurlijk moment daarvoor zou de tweede helft 2023 zijn in de aanloop naar de herziening huisvestingsverordening per 1 jan 2024.*
(499/700) 21/T538	EtDW 09-12-21	Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen	Wonen	De raad ontvangt in Q1 2022 informatie over de verdere uitwerking van maatregelen uit het actieplan betaalbare koopwoningen voor de iets langere termijn (waaronder het fonds en erfpacht, alsmede informatie over de pilot koopcoöperaties.	31-03-22 *(stand van zaken) Zoals aangegeven in de raadsbrief 'Planning uitvoering maatregelen wonen 2022 - 2024' van 2 november 2022 ontvangt de Raad in Q2 2023 een nadere uitwerking van het Actieplan Betaalbare koopwoningen en het Actieplan Wooncoöperaties.*
(507/700) 21/T521	Raad 23-12-21	Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht	Wonen	M489 Huurbehoud bij van groot naar beter	23-03-22 *(stand van zaken) Deze motie wordt meegenomen in de gesprekken over de prestatieafspraken. Het proces rondom de prestatieafspraken duurt iets langer dan verwacht. Naar verwachting wordt de raad hierover in Q2 2023 geïnformeerd.*
(508/700) 21/T520	Raad 23-12-21	Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht	Wonen	M488 Definitie huishoudens	01-07-22 Op 23 maart 2023 heeft de Raad een raadsvoorstel ontvangen voor een nieuwe huisvestingsverordening. M488 over Definitie huishoudens is daarin verwerkt, waarmee aan deze toezegging is voldaan.

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd12 april 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(521/700) 21/T488	Raad 16-12-21	Discriminatie op de woningmarkt	Wonen	M456 Bestraf discriminatie woningmarkt	30-12-22 *(stand van zaken) Zoals aangegeven in de Raadsbrief Wet goed verhuurderschap van 15 maart 2023 gaan we geen verhuurdervergunning invoeren, omdat de algemene regels al een anti-discriminatiebepaling bevatten. De wet treedt naar verwachting op 1 juli 2023 in werking en daarmee krijgen we extra instrumenten om te handhaven op discriminatie op de woningmarkt.*
(640/700) 20/M452	Raad 17-12-20	Actuele Moties	Wonen	M452 Compensatie sociale huurwoningen Wilhelminawerf	31-12-21 *(stand van zaken) Het concept SPvE Archimedeslaan is in lijn met percentages woonvisie waarmee aan deze motie wordt voldaan. Naar verwachting wordt het SPvE in Q3 2023 aangeboden aan de raad.*
(646/700) 20/T534	Raad 26-11-20	LIS raad 26 november 2020	Wonen	De raad ontvangt in 2023 een voorstel voor een volledige herziening van de Huisvestingsverordening.	19-01-23 Op 23 maart 2023 heeft de Raad een voorstel ontvangen voor een herziening van de huisvestingsverordening, waarmee aan deze toezegging is voldaan.
(8/700) 23/T65	EtDW 23-03-23	Raadsbrief Verduurzaming particuliere woningen bij 'gespikkeld bezit' en SV 2022 nr. 226 Uitsluiten verduurzaming huurwoningen	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zegt toe in Q4 2023 te komen met een verzamelbrief.	31-12-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(22/700) 23/T55	EtDW 16-02-23	Raadsbrief Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zegt toe: In maart 2023 volgt een raadsbrief inzake brief van Woning aanbod 1000 tijdelijke extra woningen en locaties, conform toezegging in het mondelinge vragenuur van 9 februari jl.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(41/700) 23/T45	Vragenuur 19-01-23	Vragen van de fracties van Student & Starter, GroenLinks, PVV, D66, BIJ1, CDA en PvdA over Aanpak huisjesmelkers	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zal in een brief de raad eind Q1 2023 nader informeren over de betekenis van de Wet goed verhuurderschap voor Utrecht	31-03-23 *(stand van zaken) Op 15 maart 2023 heeft u de raadsbrief Wetsvoorstel goed verhuurderschap ontvangen, waarmee aan deze toezegging wordt voldaan.*
(79/700) 22/T482	Vragenuur 15-12-22	Vragen van mevrouw Sasbrink (PvdD) inzake Mag het licht uit bij Portaal?	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zal in het eerste kwartaal van 2023 informeren over het gesprek dat hij met de woningbouwcoöperaties zal voeren over van lichtvervuiling door buitenverlichting, zoals bijvoorbeeld aan de orde in de bloemenbuurt, aan de orde stellen en daar een terugkoppeling over geven.	31-03-23 In februari 2023 is het onderwerp lichtvervuiling besproken met de corporaties. Zij gaven aan hier aandacht voor te hebben en te gaan onderzoeken wat zij hier verder mee moeten. Voor de kwestie in de Bloemenbuurt is apart contact geweest met Portaal. Zij hebben aangegeven deze zaak verder op te pakken.

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd12 april 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(88/700) 22/T473	Raad 01-12-22	Raadsvoorstel Versnelling realisatie tijdelijke woningbouw in 2023 voor Pagelaan, Befu terrein en Wetering Zuid	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zal met de stadsnomaden in gesprek gaan om te bekijken hoe men verder kan als de woningen eenmaal gebouwd worden, en daar bij de raad per brief op terugkomen.	03-04-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(91/700) 23/T12	Raad 01-12-22	Actuele motie 368 (Vervolg Queridostraat)	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zegt toe dat er maatwerk verleend zal worden voor de bewoners die zo lang mogelijk willen blijven en zal hier in het eerste kwartaal van 2023 met een brief op terugkomen.	31-03-23 *(stand van zaken) Er wordt momenteel samen met de bewonerscommissie van de Queridostraat gekeken hoe we het beste invulling kunnen gaan geven aan het maatwerk voor de bewoners. Wij zullen u in Q2 informeren over de uitkomsten hiervan.*
(97/700) 23/M4	Raad 02-02-23	Spoeddebat Maximeer te koop periode sociale huur	Wonen en Volkshuisvesting	M04 Maximeer te koop periode sociale huur-2023	02-05-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(125/700) 22/T459	Raad 10-11-22	Programmabegroting	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zal volgend jaar met een doorstromingsplan komen om jongeren meer kansen te bieden op de Utrechtse woningmarkt.	29-12-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(128/700) 22/T456	Raad 10-11-22	Programmabegroting	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zal het gestelde in motie 340 over het aanbod van alternatieve koopconstructies meenemen in de uitwerking van het Fonds betaalbare koopwoningen, die in het tweede kwartaal van 2023 aan de raad zal worden voorgelegd.	30-06-23 *(stand van zaken) Motie 340 over het aanbod van alternatieve koopconstructies zullen we meenemen in de verdere uitwerking van het Actieplan betaalbare koop. U wordt hierover in Q2 2023 geïnformeerd.*
(175/700) 22/T412	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief algemeen sociaal plan volgt.	31-03-23 *(stand van zaken) Het traject rondom het actualiseren van het Algemeen Sociaal Plan duurt iets langer dan verwacht. Naar verwachting wordt de raad hierover in Q2 2023 geïnformeerd.*
(176/700) 22/T411	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q2 een raadsbrief onderzoek uitbreiding opkoopbescherming volgt.	30-06-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(179/700) 22/T407	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1 2023 een raadsbrief volgt inzake cijfers Woononderzoek.	31-03-23 Op 21 maart 2023 heeft u de raadsbrief Rapportage Wonen in Utrecht ontvangen, waarmee aan deze toezegging wordt voldaan.
(208/700) 22/T369	ROGV 03-11-22	11	Wonen en Volkshuisvesting	-In Q1 2023 volgt een notitie afwegingskader locaties.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(209/700) 22/T368	ROGV 03-11-22	11	Wonen en Volkshuisvesting	-In Q1 2023 volgt een raadsvoorstel inzake kwaliteit woningen.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(210/700) 22/T367	ROGV 03-11-22	11	Wonen en Volkshuisvesting	-In Q1 2023 volgt een raadsverzamelbrief met daarin o.a. opgenomen: -aantal opties, proces onderhandelingen, vakantiewoningen, rol provincies, rijk, bewoners.	31-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd12 april 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(212/700) 22/T365	Raad 01-12-22	Raadsvoorstel Versnelling realisatie tijdelijke woningbouw in 2023 voor Pagelaan Befu terrein en Wetering Zuid	Wonen en Volkshuisvesting	M392 Tijdelijk wonen met kwaliteit	01-03-23 *(antwoord niet aangegeven)*
(255/700) 22/T327	Raad 10-11-22	Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026	Wonen en Volkshuisvesting	M340 Verken aanbod van alternatieve koopconstructies zoals huurkoop	30-06-23 *(stand van zaken) Deze motie zullen we meenemen in de verdere uitwerking van het Actieplan betaalbare koop. U wordt hierover in Q2 2023 geïnformeerd.*
(384/700) 22/T189	EtDW 23-06-22	Voorjaarsnota	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries In Q3 2022 volgt een raadsbrief inzake verhuurdersvergunning.	30-09-22 Op 15 maart 2023 heeft u de raadsbrief Wetsvoorstel goed verhuurderschap ontvangen, waarmee aan deze toezegging wordt voldaan.
(402/700) 22/T158	Vragenuur 09-06-22	Vragen van mevrouw Passier (Volt), de heer Zwanenberg (GroenLinks), mevrouw Hessel (SP), de heer Van der Zweth (PvdA), de heer Sungur (Denk), mevrouw Meerding (VVD), mevrouw Van der Wilt (D66), mevrouw Oudejans (Student & Starter), mevrouw Sasbrink (PvdD), mevrouw Minnaert (Bij1), de heer Temming (Stadsbelang Utrecht), de heer Dijkstra (EenUtrecht) en de heer Bosch (PVV) inzake de Hanoidreef.	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder Streefland Zegt toe dat de gemeente bij de prestatieafspraken van 2022 niet alleen zal kijken naar het energielabel dat een woning krijgt, maar ook specifiek zal kijken of er sprake is van bovenmatig veel schimmel. De gemeente zet hierbij in op afspraken met een dwingend karakter.	30-09-22 *(stand van zaken) Beide punten zullen worden meegenomen in de gesprekken over de prestatieafspraken. Het proces rondom de prestatieafspraken duurt iets langer dan verwacht. Naar verwachting wordt de raad hierover in Q2 2023 geïnformeerd.*
(408/700) 22/M179	Raad 07-07-22	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022	Wonen en Volkshuisvesting	M179 Onafhankelijk schimmelexpert	31-03-23 *(stand van zaken) Deze motie wordt meegenomen in de gesprekken over de prestatieafspraken. Het proces rondom de prestatieafspraken duurt iets langer dan verwacht. Naar verwachting wordt de raad hierover in Q2 2023 geïnformeerd.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDVW dd12 april 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(421/700) 22/T134	Vragenuur 12-05-22	Vragen van mevrouw Assen (PvdA) inzake "Is woningvoorrang voor vitale beroepen in de praktijk een wassen neus?"	Wonen en Volkshuisvesting	Vragen van mevrouw Assen (PvdA) inzake "Is woningvoorrang voor vitale beroepen in de praktijk een wassen neus?" Wethouder Van Hooijdonk Deelt mee dat wethouder Diepenveen de gestelde vragen (“Is woningvoorrang voor vitale beroepen in de praktijk een wassen neus?” vragenuur d.d. 12 mei 2022) betrekt en beantwoord in de in september toegezegde brief over de huisvestingsverordening en het middenhuur segment.	30-09-22 *(stand van zaken) Zoals beschreven in de raadsbrief 'Planning uitvoering maatregelen wonen 2022 - 2024' van 2 november 2022 willen wij de raad hierover informeren in Q2 2023.*

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	3265
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 april 2023
Agendapunt	7
Titel	Raadsvoorstel Zienswijze ontwerp programma- en productbegroting AVU 2024
ID	3459
Behandelend ambtenaar	Anneke Buijze
Telefoon	06 39 27 68 29
E-mail	anneke.buijze@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Schilderman
Beleidsveld	Circulaire Economie
Referendabel	Nee
Reden niet referendabel	Sub i: Raadsvoorstel over stukken van een gemeenschappelijke regeling.
Raadsadviseur (lijst)	Mariska de Vos/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen/06 38628458
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**20 april 2023**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Zienswijze Afvalverwijdering Utrecht (AVU) programma- en productbegroting 2024

Beleidsveld	Circulaire Economie
Organisatieonderdeel	Stadsbedrijven
Opsteller	Anneke Buijze
Kenmerk	11017529
Vergaderdatum Raad	volgt
Referendabel	Nee (artikel 3 lid 2 onder i Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. De bijgevoegde brief aan AVU vast te stellen als zienswijze op de ontwerp-programma- en productbegroting 2024, waarin:
   a. de raad aangeeft het eens te zijn met het door AVU gevoerde beleid over afvalstoffen en financiën
   b. en AVU verzoekt de raad te voorzien van een uitgebreid aanbestedingsadvies voor de aanbesteding van restafval, grof restafval en GFT
   c. en AVU verzoekt de raad te voorzien van een plan en planning hoe de gemeenteraad te betrekken bij deze aanbesteding.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting
In de ter vaststelling voorliggende brief geeft de raad het Dagelijks Bestuur van Afvalverwijdering Utrecht (AVU) aan dat de raad het eens is met het door AVU gevoerde beleid en financiën en verzoekt AVU om de raad te informeren over de uitgangspunten voor de aanbesteding restafval, grof restafval en GFT en de raad van een plan en planning te voorzien hoe de gemeenteraad te betrekken bij deze aanbesteding.

Context
Aanleiding
De gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht (AVU) heeft op 16 februari 2023 aan de raad de concept programma- en productbegroting 2024 toegezonden. Tot 12 mei 2023 kunnen de raden van de deelnemende gemeenten hun zienswijzen indienen op de door het Dagelijks Bestuur voorlopig vastgestelde programma- en productbegroting 2024.

Juridische context
Conform artikel 33 van de statuten van de gemeenschappelijke regeling Afval Verwijdering Utrecht, worden de gemeenteraden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen op de ontwerpbegroting ter kennis te brengen van het algemeen bestuur. Krachtens artikel 34 van de Wet gemeenschappelijke regelingen dient de begroting uiterlijk 1 augustus voorafgaande aan het jaar waarvoor deze geldt te zijn vastgesteld en ingezonden aan de Gedeputeerde Staten van Utrecht.

Beslistermijn
Het besluit moet voor 12 mei plaatsvinden, zodat AVU dit kan agenderen voor het DB van 31 mei.

Beoogd effect
De zienswijze van de raad wordt betrokken bij de vaststelling van de programma- en productbegroting 2024 van de AVU.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Jaarlijks wordt de programma- en productbegroting voor het daaropvolgende jaar vastgesteld.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1	De bijgevoegde brief aan AVU vast te stellen als zienswijze op de ontwerp-programma- en productbegroting 2024, waarin: a. de raad aangeeft het eens te zijn met het door AVU gevoerde beleid over afvalstoffen en financiën b. en AVU verzoekt de raad te voorzien van een uitgebreid aanbestedingsadvies voor de aanbesteding van restafval, grof restafval en GFT c. en AVU verzoekt de raad te voorzien van een plan en planning hoe de gemeenteraad te betrekken bij deze aanbesteding.
Argumenten	
1.1	<u>De in de begroting geraamde hoeveelheden en te leveren afvalstoffen in 2024 stemmen overeen met de opgave die de gemeente Utrecht aan AVU heeft gedaan.</u>
	Hierbij is rekening gehouden met de verwachte effecten van Het Nieuwe Inzamelen, de groei van de stad en de effecten van nascheiding van het Plastic, Blik en Pak uit het restafval. AVU zet de inzet op circulariteit voort, waardoor het goed aansluit bij het beleid van de Gemeente Utrecht.
1.2	<u>De kosten voor de gemeente Utrecht vallen binnen de beschikbare gemeentelijke bijdrage.</u>
	De programma- en productbegroting 2023 berust op de verwerkingstarieven zoals die in de meerjarige contracten zijn overeengekomen. Tarieven van andere diensten en

	fracties, zoals papier, die op marktprijzen zijn gebaseerd, zijn meer aan invloed onderhevig van de prijsstijgingen van energie en grondstoffen. Het is niet eenvoudig hierop te begroten. AVU begroot behoudend en informeert ons tijdig wanneer afwijkingen van de vastgestelde begroting groot zijn.
1.3	<u>De raad wil meerdere opties en een reactie van de marktpartijen laten onderzoeken.</u>
	ROVA organiseert het afvalbeheer voor 23 gemeenten en Circulus doet dat voor 9 gemeenten. Samen met AVU vormt deze samenwerking 'Cirkelwaarde'. AVU geeft aan dat ze in samenwerking met Cirkelwaarde de mogelijkheid onderzoekt om deze fracties restafval, grof restafval en gft te bundelen met ROVA en Circulus dit jaarlijks in kleine volumes aan te besteden. Met deze aanpak verwacht AVU dat ze een betere marktwerking creëert en door de jaren heen een stabiel verwerkingstarief. Wij zijn vooralsnog niet volledig overtuigd van deze aanpak en wij verzoeken AVU ons te voorzien van een uitgebreid aanbestedingsadvies met verschillende opties en een reactie van de marktpartijen. Het aangaan van verschillende kleinere contracten kan namelijk ook betekenen dat een groot aantal contracten beheerd moet worden. Het vaker aanbesteden en beheren van verschillende verwerkingscontracten werkt mogelijk averechts op efficiëntie van het bureau AVU.
1.4	<u>De raad wil betrokkenheid bij aanbesteding van de hoofdstromen.</u>
	Het contract van restafval, grof restafval en GFT is het eerste grote contract dat waarvan de contractperiode afloopt in 2026. Het vertegenwoordigt een groot deel van de totale hoeveelheid te verwerken afval en dus ook de AVU begroting. In de zienswijzebrief wijziging GR AVU hebben we aangegeven betrokkenheid van de raad bij aanbesteding van de hoofdstromen belangrijk te vinden. Deze opdracht leent zich goed om sturing te geven aan de prestaties van verwerkers op bijvoorbeeld duurzaamheid
1.5	<u>De AVU programma- en productbegroting 2024 voldoet aan de richtlijnen van de Wet gemeenschappelijke regelingen.</u>
	De gemeenteraad heeft minimaal 12 weken om te reageren op de conceptbegroting 2024, conform de Wet gemeenschappelijke regelingen. Hieraan is voldaan. Ook voldoet de AVU begroting aan de regelgeving vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Financiën
De in de begroting geraamde hoeveelheden te leveren afvalstoffen in 2024 stemmen overeen met de opgave die de gemeente Utrecht aan AVU heeft gedaan.
Na afloop van het begrotingsjaar worden de kosten verrekend op basis van de daadwerkelijk afgeleverde hoeveelheden afvalstoffen. De kosten worden meegenomen bij het vaststellen van de gemeentelijke begroting en de afvalstoffenheffing.

Vervolg
- Na akkoord van de raad wordt de zienswijze verzonden aan het Dagelijks Bestuur van de AVU.
- De zienswijzen worden besproken in het algemeen bestuur van de AVU.

Communicatie
Niet van toepassing.

Niet referendabel
Op dit raadsbesluit is de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht niet van toepassing omdat het een raadsbesluit betreft over stukken van een gemeenschappelijke regeling (artikel 3 lid 2 onder i Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming
- Zienswijzebrief ontwerp programma- en productbegroting AVU 2024

Bijlagen informatief
- Aanbiedingsbrief ontwerp-begroting 2024
- Ontwerpbegroting 2024

Gemeenteraad
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/gemeenteraad

Gemeente Utrecht

VERSIE VOOR BESLUITVORMING

Afval Verwijdering Utrecht
F. van Dijk
Postbus 3250
3760 DG SOEST

Behandeld door	A. Buijze	**Datum**	volgt
Doorkiesnummer	14030	**Ons kenmerk**	11017543
E-mail	anneke.buijze@utrecht.nl	**Onderwerp**	Zienswijze ontwerpbegroting 2024
Bijlage(n)			
Uw brief van	16 februari 2023	**Verzonden**	
		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte heer van Dijk,

Per brief van 16 februari 2023 heeft de secretaris van AVU ons de ontwerpbegroting 2024, bestaande uit de programma en productbegroting aangeboden. Bij deze bieden wij u onze zienswijze in op de programma- en productbegroting 2024.

Programma- en productbegroting 2023

Beleid

Er zijn vanuit AVU geen beleidsmatige ontwikkelingen die van invloed zijn op de programma- en productbegroting 2024.

Financieel

Verschillende omstandigheden hebben grote effecten op prijzen van energie en grondstoffen. We constateren dat AVU zo goed als mogelijk de ontwikkelingen van de prijzen inschat en behoudend begroot. Desondanks is niet alles ruim een jaar van tevoren te voorzien. We waarderen het dat we tijdig geïnformeerd worden wanneer er grote afwijkingen ten opzichte van de begroting worden voorzien.

Het contract voor de verwerking van restafval, grof restafval en gft loopt af op 31-12-2026. Hoewel de einddatum nog ver weg ligt, zal tijdig met de voorbereidingen van de aanbesteding van dat contract begonnen moeten worden.

ROVA organiseert het afvalbeheer voor 23 gemeenten en Circulus doet dat voor 9 gemeenten. Samen met AVU vormt deze samenwerking ‘Cirkelwaarde’. U geeft aan dat u in samenwerking met Cirkelwaarde de mogelijkheid onderzoekt om de fracties restafval, grof restafval en gft te bundelen met ROVA en Circulus en dit jaarlijks in kleine volumes aan te besteden. Met deze aanpak verwacht u een betere marktwerking en een door de jaren stabiel verwerkingstarief te creëren.

Wij zijn vooralsnog niet volledig overtuigd van deze aanpak. Het aangaan van verschillende kleinere contracten kan namelijk ook betekenen dat een groot aantal contracten beheerd moet worden. Het vaker aanbesteden en beheren van verschillende verwerkingscontracten werkt mogelijk averechts op efficiëntie van het bureau AVU. Wij verzoeken u ons daarom te voorzien van een uitgebreid aanbestedingsadvies met verschillende opties en een reactie van de marktpartijen op deze verschillende mogelijkheden.

Duurzaamheid is voor ons een belangrijk aspect in de verwerking van afval. U constateert echter ook dat de huidige tarieven voor de verwerking hoog zijn. Wij vinden het van belang dat ondanks deze hoge tariefstelling ingezet blijft worden op duurzaamheid bij de aanbesteding van de verwerkingscontracten. Zoals wij hebben aangegeven in de zienswijzebrief met betrekking tot de Wijziging GR-AVU, vinden wij betrokkenheid van de raad bij aanbesteding van hoofdstromen wenselijk. Wij willen benadrukken dat het belang van deze aanbesteding groot is, en dat het onze wens is inspraak te leveren op de afwegingen die worden gemaakt in deze aanbesteding. Wij vernemen daarom graag van u een plan en planning hoe u ons als raad gaat betrekken.

Proces

De begroting 2024 is ons later toegestuurd dan wij gewend zijn. De reden hiervoor is dat bij het DB van 16 november 2022 besloten is de conceptbegroting opnieuw vorm te geven. Dit heeft ervoor gezorgd dat de begroting beter leesbaar is en enkele producten zijn verplaatst. Inhoudelijk hebben wij geen opmerkingen op deze nieuwe opzet.

Hoogachtend,
Gemeenteraad van Utrecht,

de griffier,
Merel van Hall

de voorzitter,
Sharon A.M. Dijksma

AVU
Lange Brinkweg 81
Postbus 3250
3760 DG Soest
telefoon 035-6032303

Soest, 16 februari 2023

Aanbiedingsbrief bij de ontwerp-begroting 2024

Geachte leden van de Raad,

Uitvoering gevend aan artikel 33 van de statuten van de gemeenschappelijke regeling Afval Verwijdering Utrecht, heeft het Dagelijks Bestuur op 15 februari 2023 de ontwerp-begroting 2024 voorlopig vastgesteld en biedt deze vervolgens aan de raden van de deelnemende gemeenten aan, die in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Wij verzoeken u uw zienswijzen voor 1 mei 2023 schriftelijk en ter attentie van het Algemeen Bestuur van de AVU in te dienen, dan wel aan te geven dat u geen zienswijzen indient.

Begrotingsgegevens
In de ontwerp-begroting 2024 is uitgegaan van de afvalhoeveelheden die in de begroting 2023 zijn opgenomen. Hierbij wordt gekeken of deze in lijn zijn met de werkelijke hoeveelheden van 2022. Omdat de ontwerp-begroting 2024 al zeer tijdig is opgesteld, kan het voorkomen dat gegevens die door derden moeten worden verstrekt, nog niet voorhanden zijn of door gewijzigd gemeentelijk beleid alsnog wijzigen. De ervaring leert dat de gegevens meestal voor de behandeling van de ontwerp-begroting in het Dagelijks Bestuur, voorafgaand aan de definitieve vaststelling door het Algemeen Bestuur, - voor 2024 is dit op 28 juni 2023 -, bekend zijn. Waar dit niet het geval is, wordt op basis van jarenlange ervaring een inschatting gemaakt, of wordt indexering van de bekende gegevens (hoeveelheden en tarieven) toegepast. Voor het wijzigen van begrotingsgegevens voor zover het hoeveelheden afval betreft, behoeven overigens geen zienswijzen te worden ingediend, deze wijzigingen kunnen ambtelijk worden afgedaan met de AVU.
Over het algemeen geldt dat in 2022 de kosten voor de verwijdering en de verwerking van afval als gevolg van de economische crisis flink zijn gestegen. Deze kostenstijging vertaalt zich via indexaties door naar de begroting van 2024. Dit leidt aldus tot een hoger begrotingstotaal voor 2024 in vergelijking met 2023.

Inhoudelijk
In deze aanbiedingsbrief willen wij met betrekking tot de productbegroting een algemene toelichting geven en de opvallende ontwikkelingen kort nader beschouwen. Over het algemeen vertonen de hoeveelheden huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval weinig schommelingen over de jaren. Na een aanvankelijke piek in het coronajaar 2020 zijn deze in 2021 weer op een wat lager niveau gestabiliseerd. Vanuit deze lijn zijn de hoeveelheden voor de begroting van 2024 in concept bepaald. Bij het opstellen van de concept-jaarrekening voor 2022 is een daling van de hoeveelheid brandbaar afval van 4% en van gft van 12% geconstateerd. Belangrijk om hierbij te melden is wel dat afwijkingen tussen de begrote en de werkelijke hoeveelheden van 3% normaal zijn. Een daling van 4% van de hoeveelheid restafval ligt daar weliswaar boven, maar geeft geen aanleiding om in 2024 deze

daling ten opzichte van de stabiele lijn in te boeken. Hoewel er door alle gemeenten wel naar wordt gestreefd, is gemiddeld genomen nog geen scherpe daling van de hoeveelheid restafval ingezet.
Ook de grote daling van de hoeveelheid gft in 2022 geeft nog geen aanleiding de hoeveelheid gft in 2024 fors te verminderen. De daling in 2022 kan goed worden verklaard met seizoensinvloeden en er is op dit moment niet te zeggen of deze daling zich in 2024 ook weer zal voordoen. Ook bij de bepaling van de hoeveelheid gft wordt er daarom niet afgeweken van de stabiele lijn.
Wel lopen in het bijzonder de hoeveelheden glas en oud papier (lees: oud papier en karton) terug. Na aanvankelijk een piek in 2020, volgde een lichte corrigerende daling in 2021 en vervolgens een forse neerwaartse correctie in 2022. Deze correctie is met zekerheid het gevolg van het koopkrachtverlies van de consumenten in 2022. Er wordt minder in de winkels verkocht en minder via internet besteld. Daarnaast wordt v.w.b. papier een afname in de aantallen kranten en tijdschriften geconstateerd en er wordt minder reclamedrukwerk verspreid. Dit brengt met zich mee dat er minder verpakkingen op de markt worden gebracht die als glas of oud papier worden afgevoerd. De AVU gaat ervan uit dat lagere hoeveelheden glas en oud papier ook in 2024 reëel zijn, met die kanttekening dat een aantrekkende economie een daling weer snel naar een stijging kan ombuigen.
Omdat glas en oud papier zogenaamde opbrengsten-stromen zijn, - de afnemers betalen een vergoeding per ton -, kunnen economische omstandigheden van financiële invloed zijn op de begroting. Voor wat betreft glas waarbij de inzamelkosten per ton hoger zijn dan de opbrengsten en deze laatste contractueel vastliggen voor enkele jaren, betekent meer of minder glas een evenredige verhoging of verlaging van de begrote kosten voor de inzameling en verwerking van glas.
Bij oud papier ligt dit wat genuanceerder. De begrote opbrengsten van het oud papier dekken doorgaans de inzamelkosten en laten soms daarbij ook een plusje zien. Deze opbrengsten zijn echter gerelateerd aan de opbrengsten van het oud papier op de papiermarkt en kunnen daardoor fluctueren. In het recente verleden waren ook al forse prijsschommelingen te zien. Was de prijs en dus ook de opbrengst eind 2021 begin 2022 zeer hoog tot wel € 182,50 per ton, momenteel, - begin 2023 -, is deze al gedaald tot € 72,50 per ton, maar lijkt wel te stabiliseren. Dit is het gevolg van de verminderde vraag naar oud papier, omdat er minder vraag is naar verpakkingen en omdat de productie van gerecycled papier door enkele bedrijven is afgeschaald vanwege de hoge energieprijzen. Uiteindelijk zal ook hier vraag en aanbod wel weer in evenwicht komen, maar desondanks wordt voor 2024 de opbrengst van het oud papier conservatief geraamd op € 50,00 per ton. Dit betekent dat de inzamelkosten niet meer geheel of grotendeels worden gedekt door de opbrengsten en ook het “plusje” in veel gevallen zal verdwijnen. Kortom, minder oud papier en lagere opbrengsten betekenen voor de begroting over het algemeen minder dekking van de kosten.
In de ontwerp-begroting 2024 wordt voor het eerst de inzameling, de sortering en de verwerking van textiel benoemd. De AVU heeft deze deelstroom in 2022 aanbesteed voor 11 AVU-gemeenten. De textiel-deelstroom maakt echter nog geen onderdeel uit van de aan de AVU overgedragen afvalstromen en wordt daarom ook niet cijfermatig in deze ontwerp-begroting verwerkt. Bovendien zijn er nog geen relevante cijfers beschikbaar. Het is de bedoeling de textielstroom in de begroting van 2025 op te nemen, waarbij geldt dat de kosten en opbrengsten alleen met die gemeenten worden verrekend die deel hebben genomen aan de aanbesteding, of hierbij later aansluiten.
Voor het begrotingsjaar 2024 blijven de beheerlasten (kosten voor het AVU-bureau) voor wat betreft de opzet in lijn met de voorgaande jaren. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de personele lasten, hogere huur- en servicelasten (kantoor AVU) en hogere lasten voor het digitale gegevensbeheer, de website van de AVU.

Kadernota
Gezien het feit dat de AVU-begroting voor het grootste deel (bijna 98%) wordt bepaald door tonnages welke de deelnemende gemeenten opgeven, de tarieven contractueel zijn vastgelegd en de AVU zelf geen beleid ontwikkelt, zijn de kaders beperkt en afgebakend. Er is daarom gekozen om deze kaders niet in een aparte kadernota te beschrijven, maar om deze te combineren met de ontwerp-begroting.

Financiële kaders
Een apart hoofdstuk “Uitgangspunten van de productbegroting” is gewijd aan de uitgangspunten welke zijn gehanteerd bij het opstellen van deze ontwerp-begroting. Verder in deel 2 van deze ontwerp-

begroting voor 2024 worden de financiële kaders beschreven waarop de productbegroting is gebaseerd. In de Wet Gemeenschappelijke Regelingen is vastgelegd dat deze financiële kaders voor 15 april van het jaar voorafgaand aan het begrotingsjaar aan de raden van de deelnemende gemeenten moeten worden toegezonden. Daaraan wordt door het toezenden van deze ontwerp-begroting 2024 op of rond 15 februari 2023 voldaan.

Met deze ontwerp-begroting 2024 gaan wij ervan uit u een reëel inzicht te geven in de te verwachten financiële ontwikkelingen binnen de AVU.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur,

Was getekend,

F.A. van Dijk,
Secretaris

AVU
Afval
Verwijdering
Utrecht

PROGRAMMA–
EN
PRODUCTBEGROTING 2024

Ontwerp

(Nog niet) Vastgesteld door het Algemeen Bestuur op 28 juni 2023

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Inhoudsopgave

Aanbieding 4
Leeswijzer 5
Inleiding 6
De AVU en de afvalwereld 6
De AVU als aanbestedende dienst 7
De AVU voor de gemeenten 9
De AVU interregionaal 10
CirkelWaarde voor de gemeenten 11
Deel I: Programmabegroting 2024 12
Inleiding 12
Hoofdstuk 1: Programma's 14
Programma 1: Huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft 14
Programma 2: Glas en Oud papier 17
Programma 3: Overhead 19
Hoofdstuk 2: Financieel beleid 20
§1. Omschrijving kosten en baten 20
§2. Inflatiecorrectie - indexatie / Meerjarenbegroting 21
§3. Meerjarenbegroting 2024-2027 21
§4. Geprognosticeerde balans 2024-2027 22
§5. Verschillenanalyse 23
Hoofdstuk 3: Overige informatie 24
§1. Inleiding 24
§2. Weerstandsvermogen en risicobeheersing 24
§3. Bedrijfsvoering 25
§4. Verbonden Partijen 25
§5. Treasury c.q. financiering 26
Grafiek : Ontwikkeling afvalhoeveelheden 30
Deel II: Productbegroting 31
Inleiding 31
Uitgangspunten van de productbegroting 31

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 1: Hoeveelheden, tarieven en kosten....34
§1. Hoeveelheden per AVU-deelnemer....34
§2. Tarieven voor AVU-deelnemers....35
§3. Tarieven en kosten voor huishoudelijk rest- en grof afval....36
§4. Tarieven en kosten voor gft-afval....37
§5. Kosten injectienaalden/oude medicijnen....37
§6. Infrastructurele kosten....38
§7. Kosten sorteeranalyses....38
Hoofdstuk 2: Beheerskosten....39
Deel III: Overige activiteiten welke de AVU uitvoert....40
Administratie kunststof verpakkingen, drankenkartons en blik....40
Textiel....40
Verhuur containers....40
Afval van Utrecht....40
Bijlagen....42

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Aanbieding

Voor u ligt de ontwerpbegroting 2024 - 2027 van de Afvalverwijdering Utrecht. Een begroting wordt vaak een lastig leesbaar stuk gevonden. Veel getallen en evenzoveel saaie tekst. Ook wij vonden dat de AVU-begroting wel een make-over kon gebruiken, waarmee de worsteling tussen de inhoudelijke vereisten volgens de BBV-regels en de wens voor een luchtig leesbare én informatieve begroting begon. Met deze ontwerpbegroting zijn we er nog niet, maar hebben we al wel enkele stappen gezet. Oordeelt u zelf, wij horen graag uw mening!

Een begroting geeft een getrouw beeld van de financiële verwachtingen bij de vastgestelde kaders. Bij de AVU, - een uitvoerende organisatie -, zijn deze kaders weinig veranderlijk. Het grootste deel van de uitgaven, bijna 98%, ligt vast in de vorm van hoeveelheden x tarieven. Op de hoeveelheden heeft de AVU geen invloed, die worden door de gemeenten opgegeven en de tarieven liggen contractueel langjarig vast, echter wel met een mogelijkheid om te indexeren of bij te stellen als externe omstandigheden dat rechtvaardigen.

Juist op het moment dat wij een prognose moeten doen van de financiële situatie van de AVU over een jaar, hebben wij te maken met exorbitant gestegen en nog steeds sterk fluctuerende energieprijzen als gevolg van de grote vraag naar energie en de oorlog in Oekraïne. De dure energie werkt ook door in recyclingprocessen van grondstoffen en afvalverwerking, alsmede in de overslag en het transport. Daarbij komt ook nog de krapte op de arbeidsmarkt, waardoor lonen stijgen; als er al personeel te vinden is. Ook bij de AVU worden de gevolgen merkbaar in een hogere indexatie van de tarieven dan in voorgaande jaren. Het brede, en vooral ongewisse perspectief maakt daarom het aanbieden van een robuuste begroting kwetsbaar. Wij zullen het bestuur en onze deelnemende gemeenten wanneer dat nodig is, op actieve wijze blijven informeren over de ontwikkelingen. Met alle huidige onzekerheden bieden wij u de uitgewerkte ontwerpbegroting 2024 - 2027 op basis van actuele inzichten en beste vermogen aan.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Leeswijzer

Deel I omvat de Programmabegroting 2024. Daarin wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- een omschrijving van de activiteit (de “wat” vraag);
- de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de activiteit (de “hoe” vraag);
- kosten en baten;
- een aantal paragrafen, welke op basis van de comptabiliteitsvoorschriften (BBV) verplicht moeten worden opgenomen.

Deel II omvat de Productbegroting 2024, waarin onder meer zijn opgenomen kerngegevens en specificaties van de door de gemeenten (individueel) te betalen vergoedingen.

Deel III betreft activiteiten die niet voor alle gemeenten worden uitgevoerd: de verhuur van containers, de inzameling en de verwerking van textiel en overige activiteiten die niet onder de kostenverevening vallen.

! Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, zijn alle in deze begroting weergegeven bedragen exclusief BTW.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Inleiding

De AVU is de gemeenschappelijke regeling van 25 Utrechtse gemeenten[1]. Een kleine bureau-organisatie die “in een notendop gezegd”, regelt dat het afval dat de gemeenten inzamelen op een verantwoorde wijze wordt afgevoerd en wordt verwerkt. In de statuten van de gemeenschappelijke regeling zijn de onderlinge afspraken tussen de gemeenten vastgelegd, kortom het “wat en het hoe”. De AVU betekent meer voor de gemeenten, naast het vervullen van haar basistaak adviseert zij de gemeenten over allerhande afvalonderwerpen én vergaart zij kennis op het vakgebied. Kennis, die de gemeenten weer ten goede komt.

De AVU en de afvalwereld

De afvalwereld is complex, dynamisch en verandert in rap tempo. De zinken vuilnisbak en de vuilnisbelt behoren inmiddels tot een antiek verleden. Op dit moment gaat het over duurzaam, recycling en circulair. Waar eerst werd gesproken over afvalland, wordt nu gesproken over afvalwereld, globalisering heeft ook op dit vakgebied zijn intrede al gedaan. Bekend zijn de export van oud papier naar China en textiel naar Afrika, maar ook export van diverse deelstromen tussen West-Europese landen is gemeengoed geworden.
Dit betekent dat niet alleen nationale wetgeving en nationale ontwikkelingen van invloed zijn op de afvalverwerking en de grondstofrecycling, maar dat deze activiteiten ook onderhevig zijn aan buitenlandse en globale invloeden.
Zo heeft China jaren geleden een “green fence” opgetrokken, - een soort theoretische muur – en accepteerde slechts brandschoon oud papier, waardoor in Europa de oud papiermarkt ineenstortte. Ook heeft bijvoorbeeld de Chinese aanwezigheid in Afrika een enorme invloed op de export van textiel, deze is nagenoeg nul omdat China daar nu zelf nieuw en gebruikt textiel levert en import vanuit Europa daarmee nagenoeg heeft stilgelegd.
Een deelstroom die wereldwijd serieuze problemen veroorzaakt wanneer deze in het milieu terechtkomt, is het kunststof verpakkingsafval, pmd. De pmd-keten is in Nederland goed in beeld, echter niet overal ter wereld wordt er zorgvuldig mee omgegaan. Ook op deze deelstroom worden wereldwijd overheden kritischer en zullen wereldwijd wetgeving en gerichte aanpak de problematiek met betrekking tot de afvalfase van de verpakkingen moeten oplossen. Dat alle ketenpartners hierbij een grote verantwoordelijkheid hebben, moge duidelijk zijn.
Er zijn dus (globale) ontwikkelingen gaande die de afvalwereld veranderen. Die variëren van producentenverantwoordelijkheid en preventie tot duurzaam hergebruik en recycling.

Het ultieme doel is alle afval tot grondstof verwerken. We zijn daar echter nog niet.

Deze ontwikkelingen maken de afvalwereld complex en vragen om lange termijnoplossingen. Hierin denkt de AVU landelijk mee en geeft zelf het goede voorbeeld door voor oud papier en textiel in de verwerkingscontracten transparantie te eisen en verwerking binnen Nederland hoger te beoordelen.

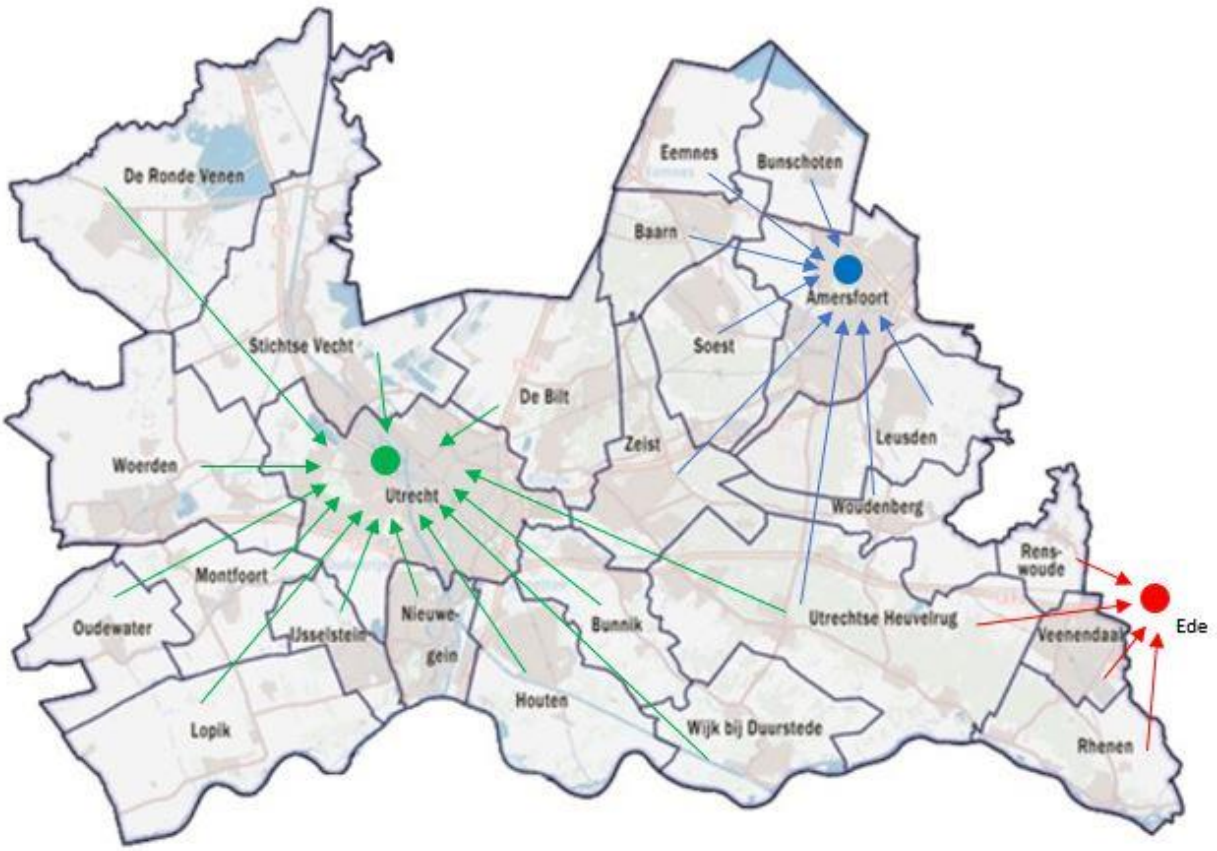
[1] De gemeente Vijfheerenlanden waarvan na de herindeling de voormalige Utrechtse gemeente Vianen deel uitmaakt, is per 1/1/2021 geen AVU-deelnemer meer. Deze gemeente neemt nu deel in de g.r. Gevudo.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Afvalorganisaties kunnen vanuit hun positie in de afval- en grondstoffenketen invloed uitoefenen, al dan niet als gevolg van wetgeving. Zo kennen we de afvalstoffenbelasting op iedere ton te verbranden afval en de CO_2-heffing welke ook bij afvalverwerking is opgelegd en mogelijk financiële consequenties gaat krijgen vanaf 2025, oplopend van € 30,00 tot € 125,00 per ton uitgestoten CO_2 in 2030. Het is belangrijk om zo min mogelijk afval te verbranden en wanneer dit wel gebeurt, CO_2-afvang te eisen.
Ook wordt in Europees verband gewerkt aan impact-rapportages conform de Europese CSRD. De Corporate Sustainability Reporting Directive is een richtlijn waarin staat dat steeds meer bedrijven vanaf 2024 verplicht worden te rapporteren over hun impact op de mens en op het klimaat. De AVU bereidt zich samen met de CirkelWaarde-partners (zie bladzijde 10, "De AVU interregionaal") hierop voor door zich in deze materie te verdiepen en deze zich eigen te maken en met het verzamelen van de benodigde data. Door het ontwikkelen van kennis en instrumenten behoudt de AVU voor de gemeenten de grip op de complexe en dynamische afvalwereld.

De AVU als aanbestedende dienst

De basistaak van de AVU, het afvoeren en verwerken van het door 25 Utrechtse gemeenten ingezamelde afval bestaat uit het overslaan het afval uit de vuilniswagen in grote transport-vrachtwagens of in schepen, waarna het naar de verwerkers gaat. Dit doet de AVU niet zelf. Voor deze werkzaamheden zijn contracten afgesloten. Deze contracten worden periodiek Europees aanbesteed. Het afval wordt overgeslagen op 3 locaties: Utrecht, Amersfoort en Ede.



Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Het plaatje laat zien waar het afval van de AVU-gemeenten wordt overgeslagen. De overslagwerkzaamheden in Utrecht zijn uitbesteed aan AVR, dit bedrijf is ook eigenaar van deze overslaglocatie. Zowel in Amersfoort als in Ede is met respectievelijk ROVA (AVU is aandeelhouder) en BV Afvaloverslag (een gezamenlijke BV van AVU en ACV Ede) een dienstverleningsovereenkomst gesloten voor de overslag en het transport naar de verwerkers, dat betekent dat deze opdrachten niet worden aanbesteed. Voor de verwerking van huishoudelijk restafval en grof huishoudelijk restafval is een overeenkomst gesloten met de bedrijven AVR en Attero die voor deze opdracht een combinatie hebben gevormd. Het huishoudelijk restafval dat in Utrecht wordt overgeslagen, wordt verwerkt door AVR in Rozenburg, het huishoudelijk restafval van de overslagen Amersfoort en Ede wordt verwerkt door Attero in Wijster. Het grof huishoudelijk restafval van alle gemeenten wordt onder de verantwoordelijk van AVR en Attero in onderaanneming verwerkt door Renewi in Nieuwegein.



Het gft-afval wordt verwerkt door Attero, op 2 locaties. Het gft-afval van de overslagen Amersfoort en Ede wordt (deels) vergist en gecomposteerd in Wilp en het gft-afval dat in Utrecht wordt overgeslagen wordt in Wijster tot compost verwerkt.

Daarnaast organiseert de AVU de verwijdering van door inwoners bij apotheken of milieustraten ingeleverde oude medicijnen en injectienaalden. Deze dienstverlening is opgezet om te voorkomen dat deze afvalstoffen in het restafval, in andere afvalstromen of op straat terechtkomen en om te voorkomen dat deze via bijvoorbeeld de riolering in het milieu terechtkomen. Stadsbedrijven Utrecht verzorgt deze dienstverlening voor de AVU op basis van een dienstverleningsovereenkomst. Oude medicijnen en injectienaalden worden op afroep opgehaald bij milieustraten, apotheken en apotheekhoudende huisartsen. De verwerking ervan wordt door Renewi gedaan.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Ook glas en oud papier behoren tot de aan de AVU overgedragen afvalstromen. De inzameling van het glas uit de glascontainers wordt voor 14 gemeenten uitgevoerd door Stadsbedrijven Utrecht, op basis van een dienstverleningsovereenkomst met de AVU. Voor de overige gemeenten wordt de glasinzameling verzorgd door ROVA, RMN of ACV. Het glas wordt op basis van een contract verwerkt door het bedrijf Maltha in Heijningen.
Voor de inzameling van het oud papier heeft de AVU een contract met het bedrijf Remondis. Gemeenten die niet zelf de inzameling in eigen beheer of op een andere wijze laten verzorgen, kunnen hiervan gebruikmaken. Het oud papier wordt op basis van een contract in de regio verwerkt door het bedrijf Smurfit Kappa op de locatie Renkum.

De AVU voor de gemeenten

De AVU ontzorgt!

De gemeenten hebben met hun deelname in de gemeenschappelijke regeling het huishoudelijk restafval, het grof huishoudelijk restafval, het gft-afval en het glas en oud papier aan de AVU overgedragen. Andere afvalstromen vallen buiten de regeling, maar ook die kan de AVU overnemen op verzoek van de gemeenten. De overgedragen afvalstromen worden door de AVU beheerd. De AVU besteed de contracten voor overslag, transport en verwerking periodiek Europees aan, beheert deze contracten en draagt zorg voor een juiste uitvoering daarvan. Tevens draagt de AVU zorg voor de financiële afwikkeling, wat inhoudt dat de opdrachtnemers dienen te worden betaald en dat de kosten en (in het geval van glas en oud papier) de opbrengsten worden doorberekend aan de gemeenten. Hiervoor wordt naast de financiële administratie ook een registratie van hoeveelheden bijgehouden.

De AVU is vraagbaak!

De AVU adviseert en ondersteunt de gemeenten desgewenst inzake het afvalbeleid, de afvalstoffenplannen en aanbestedingen op afvalgebied, dient als vraagbaak en geeft voorlichting in de vorm van notities of bijeenkomsten, al dan niet digitaal. Op de AVU-website kunnen de gemeenten informatie vinden over bijvoorbeeld de hoeveelheden. Een groot deel van de werkzaamheden voert de AVU-organisatie in eigen beheer uit. Er is echter op onderdelen ook specifieke deskundigheid vereist die waar nodig incidenteel wordt ingehuurd. Periodiek stemt de AVU in samenspraak met de deelnemende gemeenten af of gerichte communicatie over de diverse afvalstromen provinciebreed dient te worden ondersteund en zal indien gewenst daartoe bestuursvoorstellen formuleren.

De AVU vertegenwoordigt!

De AVU behartigt ook de strategische belangen van de deelnemende gemeenten. Daartoe worden wetgeving en beleidsmaatregelen inzake afvalverwijdering en afvalverwerking regelmatig gemonitord en reageert de AVU waar nodig. Steeds vaker is de AVU als representant van een groot aantal gemeenten (als ware de AVU een brancheorganisatie), in het ontwerpstadium van wet- en regelgeving en beleid betrokken.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

De AVU interregionaal

Slim samenwerken!

De afvalwereld verandert in rap tempo. Niet alleen ontwikkelen de verwerkings- en recyclingstechnieken zich steeds verder, maar ook regelgeving verandert, circulair en duurzaam zijn steeds prominenter in beeld en de verwerkingsbedrijven worden groter. Ook producenten van verpakkingen, voedsel en allerhande producten proberen een steeds meer invloedrijke rol te nemen bij de ontwikkeling van (rijks)afvalbeleid.
Om de ontwikkelingen te begrijpen, aan de discussies deel te nemen, een mede-bepaler van het beleid te zijn én tegenwicht te bieden aan de afvalverwerkers en de producenten, moet een enorme inspanning worden verricht. Een kleine organisatie als de AVU heeft daarvoor geen mensen genoeg. Uitbreiden kan, maar samenwerken is slimmer. Daarom heeft de AVU samen met de partner-organisaties ROVA (regio Zwolle) en Circulus (regio Deventer-Apeldoorn) de samenwerking CirkelWaarde opgezet, een samenwerking waarin gezamenlijk vorm en inhoud wordt gegeven aan duurzaamheid en aan de Circulaire Economie waarbij de beschikbare afvalstromen worden ingezet.

CirkelWaarde
grondstoffen alliantie

De focus ligt met name voor circulariteit hierbij op keukenafval en gft, oud papier, AEEA, textiel, en luiers. Er is het Expertisecentrum waarin kennis over afvalverwerking en recycling wordt vergaard en gebundeld, terwijl het Handelshuis gezamenlijke contracten aanbesteedt en beheert. Door deze samenwerking kunnen kosten die worden gemaakt ten behoeve van de uitbreiding van de kennis en ontwikkeling worden gedeeld en blijft deze kennis behouden voor de organisaties. Door gezamenlijke aanbestedingen staan de drie organisaties sterker ten opzichte van marktpartijen waardoor lagere tarieven en meer duurzaamheid kunnen worden behaald. De drie organisaties leveren aan CirkelWaarde een bijdrage in uren en euro’s.
Via CirkelWaarde nemen de medewerkers van de drie organisaties deel in activiteiten van landelijk opererende organisaties (NVRD, BKN, Agentschap.nl) en zijn zij aanspreekpunt voor organisaties als CBS, VNG en het Ministerie van IenM. Dit “netwerken” stelt de medewerkers in staat te participeren in en te anticiperen op bepaalde ontwikkelingen en invloed te hebben op die ontwikkelingen. Een recent voorbeeld is de betrokkenheid van CirkelWaarde in het overleg over uitgebreide producentenverantwoordelijkheid (UPV).
De AVU onderhoudt met de CirkelWaardepartners inmiddels dan ook een uitgebreid relatienetwerk met overheden en andere organisaties om te kunnen participeren in en anticiperen op de ontwikkelingen op afvalgebied. De AVU legt met CirkelWaarde in de regio verbindingen tussen kennisinstituten, brancheorganisaties, non-profitorganisaties en het bedrijfsleven ter bevordering en ontwikkeling van de Circulaire Economie en afvalpreventie. Het uiteindelijke doel is het hergebruik en effectief recyclen van afval en grondstoffen en het voorkomen van afval. Naast de inspanningen met CirkelWaarde zet de AVU ook in op afvalpreventie. Ook in 2024 zal hiervoor wanneer nodig externe expertise voor worden ingehuurd. Uiteindelijk moet een eigen AVU-medewerker deze taak geheel of gedeeltelijk gaan overnemen (Zie “Afval van Utrecht”, blz. 40).

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

CirkelWaarde voor de gemeenten

Samenwerking met resultaat!

De samenwerking van de AVU met de CirkelWaardepartners biedt kansen. Gezamenlijk breiden we de kennis van de afvalwereld uit en vergroten we de rol in de afvalketen waar het invloed betreft, maar ook gezamenlijk inkopen of aanbesteden biedt voordelen.
Zo is in 2022 begonnen met een uitruil van 25.000 ton gft met ROVA. HOVA-gft uit de regio Zwolle gaat normaliter naar een verwerker in Purmerend en het AVU-gft wordt deels verwerkt in Wijster. Dit betekent dat er door beide organisaties veel transportkilometers worden gemaakt. Door gebruik te maken van elkaars verwerkers, zonder dat contracten hiervoor behoeften te worden gewijzigd, worden nu jaarlijks zo'n 200.000 transportkilometers bespaard. Goed voor het milieu én de portemonnaie.

Ook zijn in 2022 contracten die ROVA en Circulus al in gezamenlijkheid hadden afgesloten voor de afvoer en de verwerking van de afvalstromen van de milieustraten, beschikbaar gekomen voor de AVU-gemeenten. In oorsprong beheert de AVU de milieustraatstromen niet, dat doen de gemeenten zelf. Aan de AVU-gemeenten wordt nu de mogelijkheid geboden dat CirkelWaarde de milieustraatstromen onderbrengt bij de reeds gecontracteerde transporteurs en verwerkers. CirkelWaarde besteedt die contracten periodiek aan. Maatwerk voor gemeenten, met plaatselijke of regionale transporteurs en verwerkers blijft mogelijk, CirkelWaarde ontzorgt de gemeenten en voert de contractonderhandelingen. Voor de AVU-gemeenten blijft de AVU het vertrouwde aanspreekpunt. Voor 2 AVU-gemeenten zijn op deze wijze in 2023 reeds flinke kostenbesparingen gerealiseerd. In 2023 zullen mogelijk meerdere gemeenten van deze mogelijkheid gebruik gaan maken.

Samenwerking met toekomst!

Bij aanbestedingen van de AVU, maar ook van collega-organisaties, blijkt telkens weer dat de marktwerking beperkt is. Dat heeft te maken met de beperkte overcapaciteit bij de verwerkers, waardoor grote tonnages die op de markt komen wanneer een contract afloopt, eigenlijk alleen door de verwerker kunnen worden gecontracteerd waar deze capaciteit vrijvalt. Men ziet dan ook weinig verschuiving van afval in de markt. Ook een nadeel van het huidige systeem is dat een organisatie afhankelijk is van de markttarieven die op het moment van aanbesteding gangbaar zijn. Deze kunnen laag, maar ook hoog zijn.
CirkelWaarde onderzoekt de mogelijkheid om de grote afvalstromen (rest, gft en grof) te bundelen en deze vervolgens te verdelen in kleinere volumes, die door meerdere verwerkers, - ongeacht de bestaande contracten die die verwerkers met andere organisaties hebben -, kunnen worden verwerkt. Hierdoor verwacht CirkelWaarde een betere marktwerking te creëren. Door jaarlijks een kleiner volume aan te besteden met variabele looptijden, - dus het totaal aan te besteden volume te spreiden over meerdere jaren en de tarieven vervolgens uit te middelen -, worden pieken en dalen in de verwerkingstarieven opgevangen en ontstaat er een door de jaren heen stabiel verwerkingstarief per deelstroom. De drie organisaties betalen dan gelijke tarieven voor gelijke deelstromen.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Deel I: Programmabegroting 2024

Inleiding

De programmabegroting omvat in feite de kaders waarbinnen de AVU opereert, zijnde de contracten én de bedrijfsvoering. Aanbestedingen met een looptijd van circa 4 jaar of langer en de mogelijkheid om te verlengen, garanderen stabiliteit in de begrotingen. Grote veranderingen in de contractafspraken met betrekking tot de afvalstromen of wijziging ervan door externe factoren worden, indien deze tijdig bekend zijn, in de begrotingen verwerkt of er vinden na vaststelling van de begrotingen begrotingswijzigingen plaats. Per deelstroom en voor de bedrijfsvoering volgt hieronder een overzicht van de uitgangspunten.

Huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval

Er worden voor 2024 geen wijzigingen voorzien in de regelgeving omtrent deze afvaldeelstromen die van invloed kunnen zijn op de lopende contracten en op de begroting. Met ingang van 2023 is door de Rijksoverheid naast de afvalstoffenbelasting ook een CO_2-heffing opgelegd. Momenteel bedraagt deze nog € 0,00 per ton te verbranden afval, echter dit bedrag zal met de jaren gaan oplopen.

Glas

Er worden voor 2024 geen wijzigingen voorzien in de regelgeving omtrent deze deelstroom die van invloed kunnen zijn op de lopende contracten en op de productbegroting.

Oud papier

Er worden voor 2024 geen wijzigingen voorzien in de regelgeving omtrent deze deelstroom die van invloed kunnen zijn op de lopende contracten en op de productbegroting.

Huishoudelijk textiel

In 2021 hebben 11 gemeenten interesse getoond in een door de AVU uit te schrijven aanbesteding van de verwerking van textiel, met als optie inzameling. Op basis van de aanbestedingsresultaten is gebleken dat een redelijke vergoeding per ton textiel mogelijk is. Per 1 januari 2023 is de producentenverantwoordelijkheid van toepassing. Dat wil niet zeggen dat deze al direct van invloed is op de gegunde opdracht, omdat met het van toepassing verklaren van de UPV feitelijk alleen de startdatum van de uitwerking en de effectuering van de afspraken tussen de producenten en de gemeenten is bepaald. De planning is dat in de periode 2023 tot 2025 de UPV wordt ingevuld. De invloed op de gegunde opdracht valt daarom nu nog niet te voorspellen. De AVU streeft ernaar de deelstroom textiel uiteindelijk in beheer te krijgen overgedragen van de gemeenten. Vooralsnog wordt textiel nog niet opgenomen in de programma- en de productbegroting voor 2024.

AVU-bedrijfsvoering

Er worden voor 2024 geen wijzigingen voorzien in de AVU-bedrijfsvoering die van invloed kunnen

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

zijn op de productbegroting.

Relatie met de productbegroting

Ter onderbouwing van de geraamde uitgaven in de programmabegroting, worden in de productbegroting de gegevens verstrekt per product, zoals de geraamde hoeveelheden te verwerken afval, de tarieven per eenheid, specificatie van de beheerskosten, de toerekening aan de gemeenten en de vereveningsregeling.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 1: Programma's

Programma 1: Huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft

Wat te doen

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd dat de AVU zorgdraagt voor een goede, reguliere en milieuverantwoorde verwijdering van het door de gemeenten ingezamelde huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval.

Realisatie (hoe)

De AVU heeft op 1 januari 2024 de volgende contracten voor de verwerking van huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval:

Afvalverwerking					
Omschrijving	Contract	Ingang	Einde	Verlenging	Einde na verlenging
Verwerking restafval en grof restafval	AVR-Attero	1-1-2021	31-12-2026	2x 2 jaar	31-12-2030
Verwerking gft	Attero	1-1-2021	31-12-2026	2x 2 jaar	31-12-2030

Voor overslag en transport voor de regio's Utrecht, Amersfoort en Veenendaal heeft de AVU een contract met AVR en als aandeelhouder DVO's met ROVA en BV Afvaloverslag afgesloten:

Afvaloverslag en -transport					
Omschrijving	Contract / DVO	Ingang	Einde	Verlenging	Einde na verlenging
O&T restafval en gft regio I	AVR	1-1-2021	31-12-2026	2x 2 jaar	31-12-2030
O&T restafval en gft regio II	ROVA NV	1-1-1984	Onbepaalde tijd, opzegtermijn onbepaald		
O&T restafval en gft regio III	BV Afvaloverslag	1-1-2012	Onbepaalde tijd, opzegtermijn 2 jaar		

Met Stadsbedrijven Utrecht zijn er DVO's afgesloten inzake de inzameling van oude medicijnen en injectienaalden, maar ook voor de inzameling van luiers en incontinentiemateriaal. Met CirkelWaarde is de AVU een pilotproject gestart voor de verwerking van deze afvalstroom.

Oude medicijnen & injectienaalden en luiers & incontinentiemateriaal					
Omschrijving	Contract	Ingang	Einde	Verlenging	Einde na verlenging
Inzameling oude med. & inj.	Stadsbedrijven	1-1-2025	31-12-2025	5x 1 jaar	31-12-2030
Inzameling luiers en incomat.	Stadsbedrijven	1-4-2022	30-6-2026	5x 1 jaar	30-6-2031

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Kosten en baten

Overzicht van kosten en baten				
		2023	2024	2025
Kosten	• Afvoer, hergebruik en verwerking van afval en grondstoffen	48.046.078	53.801.365	54.780.000
	• Vereveningsregeling	-	-	-
	• Advisering en ondersteuning van gemeenten	100.000	100.000	100.000
	• Personele kosten	330.000	300.000	300.000
Totaal		48.476.078	54.201.365	55.180.000
Baten	• Bijdragen deelnemende gemeenten	48.476.078	54.201.365	55.180.000
Totaal		48.476.078	54.201.365	55.180.000
Saldo		0	0	0

Verschillenanalyse

Om dezelfde grootheden te vergelijken, moeten in feite de programma's 1 én 2 worden vergeleken met programma 1 uit de begroting van 2023. Dan vallen de kosten in 2024 8,7% hoger uit (€ 4.225.249) dan de kosten in de begroting van 2023. Dit resultaat is de som van het indexeren van de tarieven en de minderopbrengst van het oud papier. De stijging van de tarieven is tweeledig. Een deel zou feitelijk al in 2023 moeten worden zijn verwerkt. Mogelijk is de begroting voor dat jaar te laag geraamd omdat op het moment van totstandkoming van die begroting, - eind 2021 -, de forse indexaties nog niet in beeld waren. Het andere deel van de kostenstijging kent zijn oorzaak in oplopende kosten voor logistiek en personeel en in de gebruikelijke indexatie van de contracten, die ook in 2024 wat hoger lijkt te worden.
Het is goed om de toegerekende personele kosten toe te lichten. Deze lijken in het overzicht te dalen met 10%, terwijl deze in werkelijkheid toenemen. Het betreft hier de toegerekende personele kosten die in 2023 € 330.000 bedroegen in één programma voor alle deelstromen. In 2024 is dit programma gesplitst in 2 programma's en dienen de personele kosten van de 2 programma's te worden opgeteld en bedragen derhalve voor 2024 € 350.000. Een stijging van € 20.000 of 6%.

Beleidsindicatoren
Gezien het beleidsarme karakter van de AVU-taken, zijn geen beleidsindicatoren voor dit programma geformuleerd. Wel wordt bij de aanbesteding van de opdrachten naar zoveel mogelijk duurzaamheid gestreefd, met name beperking van de CO_2-uitstoot, de duurzaamheid van het verwerkingsproces, uitstoot-arm transport en de transportafstand hebben hierbij de aandacht. Daarnaast maken PSO (de Prestatieladder Sociaal Ondernemen) en/of SROI (Social Return On Investment) altijd deel uit van de gunningscriteria.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Informatie en verwijzing

- De aan overslag, transport en verwerking van huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval verbonden kosten en baten zijn vermeld in hoofdstuk 2: Financieel beleid, in deel II: De productbegroting en in bijlagen 1.1 en 1.2;
- Een overzicht van het ingezamelde pmd in bijlage 1.5 is slechts ter informatie opgenomen ter vaststelling van de administratieve bijdrage;
- Een totaaloverzicht van de kosten wordt gegeven in bijlage 1.6;

Wijziging van de programma's

Omdat er een wijziging in de opzet van de programma's heeft plaatsgevonden en glas en oud papier in deze begroting in een apart programma zijn ondergebracht, kan er geen directe relatie met programma 1 in de begroting van 2023 worden gelegd. Het financiële verschil tussen 2023 en 2024 is hierdoor vertekend. Zoals bij de verschillenanalyse wordt opgemerkt, moeten de programma's 1 én 2 van deze begroting worden vergeleken met programma 1 uit de begroting van 2023.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Programma 2: Glas en Oud papier

Wat te doen

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd dat de AVU zorgdraagt voor een goede, reguliere en milieuverantwoorde verwijdering van het door de gemeenten ingezamelde glas en oud papier.

Realisatie (hoe)

Activiteit - omschrijving	Contract / DVO	Ingang	Einde	Verlenging	Einde na verlenging
Inzameling papier	Remondis	1-1-2018	31-12-2021	2x 1 jaar	31-12-2023
Overslag, transport, verwerking papier	Smurfit Kappa	1-1-2022	31-12-2026	2x 1 jaar	31-12-2028
Inzameling glas	Stadsbedrijven	1-1-2018	31-12-2022	4x 1 jaar	31-12-2026
Overslag, transport, verwerking glas	Maltha	1-1-2021	31-12-2023	1x 1 jaar	31-12-2024

Kosten en baten

Overzicht van kosten en baten				
		2023	2024	2025
Kosten	• Inzameling en verwerking van glas	-	626.730	590.000
	• Inzameling en verwerking van oud papier	-	-2.176.768	-2.095.000
	• Personele kosten	-	50.000	50.000
Totaal		-	-1.500.038	-1.455.000
Baten	• Bijdragen deelnemende gemeenten	-	-1.500.038	-1.455.000
Totaal		-	-1.500.038	-1.455.000
Saldo		-	0	0

Informatie en verwijzing

- De aan de inzameling, transport en verwerking van glas en oud papier en karton verbonden kosten en baten zijn vermeld in de bijlagen 1.3 en 1.4;
- Op het moment van het tot stand komen van deze begroting (januari 2023) zijn de papieropbrengsten fors gedaald ten opzichte van de opbrengsten die nog in de jaarrekening van 2021 konden worden genoteerd. Deze daling is het gevolg van een daling van de opbrengsttarieven per ton én een teruglopende ingezamelde hoeveelheid oud papier. De begrote hoeveelheid voor 2022 (57.585 ton) loopt in de jaarrekening 2022 terug naar 51.590 ton. Daarom wordt er voor 2024 bij de raming van de hoeveelheid oud papier eerder naar de jaarrekening 2022 gekeken, dan dat er wordt aangesloten op de waarschijnlijk te hoog geraamde hoeveelheid oud papier in de begroting van 2023. Gezien de volatiele papiermarkt en de periode welke tot 2024 nog moet worden overbrugd, wordt met betrekking tot de papieropbrengst conservatief geraamd. Op basis van berichten vanuit de oud papiermarkt wordt de eerdere lage geraamde opbrengst voor 2022 van € 65,00 per ton voor het jaar 2024 neerwaarts bijgesteld naar € 50,00 per ton.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

De contractueel overeengekomen bonus (= extra opbrengst) staat gedurende de contractperiode vast en kan daarom voor 2024 worden begroot op € 40,32 per ton oud papier.

Verschillenanalyse

Omdat er een wijziging in de opzet van de programma's heeft plaatsgevonden en glas en oud papier in deze begroting in een apart programma zijn ondergebracht, kan er geen relatie met eenzelfde programma in de begroting van 2023 worden gelegd. Wel is rekening gehouden met de dalende papieropbrengsten en de hogere kosten voor inzameling en transport voor beide afvalstromen.

Beleidsindicatoren
Gezien het beleidsarme karakter van de AVU-taken, zijn geen beleidsindicatoren voor dit programma geformuleerd. Wel wordt bij de aanbesteding van de opdrachten naar zoveel mogelijk duurzaamheid gestreefd, met name beperking van de CO_2-uitstoot, de duurzaamheid van het verwerkingsproces, uitstoot-arm transport en de transportafstand hebben hierbij de aandacht. Daarnaast maken PSO (de Prestatieladder Sociaal Ondernemen) en/of SROI (Social Return On Investment) altijd deel uit van de gunningscriteria.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Programma 3: Overhead

Wat te doen

Overhead betreft alle niet direct aan de programma's toe te rekenen kosten en baten.

Realisatie (hoe)

Het totaal aan beheerskosten bedraagt voor 2024 € 711.756, terwijl aan baten € 118.503 wordt verwacht. Van de directeur-secretaris wordt 0,7 fte en van de projectmanager/adviseur gemeenten en de projectmanager/adviseur circulaire economie worden van beiden 1,0 fte direct aan de programma's toegerekend, in totaal € 350.000. Daarnaast worden kosten voor inhuur van derden ten laste van de overige kosten begroot op € 100.000. Deze mogen conform de BBV ook worden toegerekend aan de programma's. In totaal kan naar schatting € 450.000 van de beheerskosten aan de programma's worden toegerekend, waardoor de uiteindelijke bruto-overhead op € 261.756 komt (beheerkosten minus de aan de programma's toegerekende kosten) oftewel 0,50% van het begrotingstotaal. Na verrekening van de administratieve vergoedingen (baten) voor glas en papier en verpakkingsafval, blijft netto over € 143.253.

Verschillenanalyse

In het oog springen de toegenomen huisvestingskosten als gevolg van de energiecrisis met € 7.000 en de bureaukosten met € 7.000 vanwege een intensievere digitale informatievoorziening voor de gemeenten middels de website van de AVU. Met een verwachte toename van de personele kosten met circa 8% tot 9% (in 2 jaar) komen de aan de overhead toe te rekenen personele kosten uiteindelijk € 8.376 hoger uit ten opzichte van 2023 (3,6%).

Kosten en baten

Overzicht van kosten en baten				
		2023	2024	2025
Kosten	• Personele kosten	233.380	141.756	150.000
	• Huisvestingskosten	35.000	42.000	43.000
	• Bureaukosten	14.500	21.500	22.000
	• Overige kosten	54.000	56.500	60.000
Totaal		336.880	261.756	275.000
Baten	• Overige inkomsten	126.160	118.503	118.503
	• Bijdragen deelnemende gemeenten	210.720	143.253	156.497
Totaal		336.880	261.756	275.000
Saldo		0	0	0

Er zijn m.b.t. de bruto-overheadkosten geen beleidsfactoren gedefinieerd

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 2: Financieel beleid

§1. Omschrijving kosten en baten

Ruim 97% van de kosten die de AVU-begroting kent zijn de kosten voor de verwijdering en de verwerking van het gemeentelijke afval. Een kleine 3% betreft de beheers- en overige kosten. De baten zijn de bijdragen van de deelnemende gemeenten en dienen de kosten 100% te dekken. Los van de bijdragen van de gemeenten staat de uitbetaling van de opbrengsten van het glas en oud papier die eén op één worden doorberekend aan de gemeenten. De AVU is niet bedoeld om winst te maken.

De begroting van de AVU kent – behoudens een reservering voor onderhoud en risico voor de containers[2] – geen reserves of voorzieningen. Alle in enig jaar gemaakte kosten worden in datzelfde jaar verrekend met de deelnemende gemeenten. Omdat rente en dividend ROVA niet vooraf kunnen worden bepaald, worden deze op nihil vastgesteld.

Kosten voor overslag, transport en verwerking van huishoudelijke afval- en grondstoffen

De kosten van de AVU betreffende de overslag, transport en verwerking van de afvalstoffen worden bepaald door met derden gesloten overeenkomsten. Het is gebruikelijk dat in dit soort overeenkomsten bepalingen zijn opgenomen voor een jaarlijkse aanpassing van de tarieven aan de hand van een indexcijfer.

Beheerskosten

De beheerskosten bestaan voornamelijk uit uitgaven ten behoeve van het exploiteren van de bureau-organisatie, waarbij circa 80% niet direct beïnvloedbaar is, zonder gevolgen voor de organisatie. Het gaat hierbij om personele lasten, huisvesting en accountantskosten. Een conclusie is dat de personele kosten nauwelijks veranderen. Niet-personele kosten zijn markt- en economieafhankelijk. In het bijzonder zijn in de voorgaande jaren de accountantskosten fors toegenomen. Niet zozeer vanwege de stijgende tarieven, maar omdat de wetgever een steeds intensievere en meer uitgebreide controle vereist.

Personele lasten

Met de invoering van de WNRA volgt de AVU met ingang van 1 januari 2020 de Cao-sgo. Organisatie-eigen afspraken worden in een aanvullend handboek vastgelegd. De personele administratie is uitbesteed aan de afdeling HRM van RMN.

[2] Deze reservering is komen te vervallen met de overdracht van de containers en wordt in 2024 met de gemeenten verrekend.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§2. Inflatiecorrectie - indexatie / Meerjarenbegroting

Voor de meerjarenbegroting 2024 t/m 2027 gelden ongewijzigde kerngegevens zoals opgenomen in Hoofdstuk II en de Productbegroting. Waar nog geen indexatie kan worden berekend op de met derden gesloten overeenkomsten, gold jarenlang waar van toepassing een voorlopige indexatie van 2%, ongeveer gelijk aan de inflatie destijds. Echter, in de jaren 2022, 2023 en 2024 hebben we te maken en zullen we hoogstwaarschijnlijk te maken krijgen met veel hogere indexaties als gevolg van de buitengewone economische omstandigheden. Voor deze jaren wordt, indien hieromtrent geen andere cijfers contractueel zijn vastgelegd, daarom een voorlopige index van 8% voor 2022-2023 en 5% voor 2023-2024 gehanteerd. Deze voorlopige indexeringen zijn gebaseerd op de momenteel bekende prijsverhogingen in de markt, waarbij van de gemiddelde inflatie over 2022 is uitgegaan en waarvan de verwachting is dat deze in 2023 wat lager zal liggen. In de meerjarenbegroting wordt ook rekening gehouden met een verdere stijging van de kosten voor de verwerking van brandbaar afval als gevolg van de indexatie van de verbrandingsbelasting. Daarnaast wordt de raming van de papieropbrengst op het conservatieve niveau van 2022 en 2023 doorgezet.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§3. Meerjarenbegroting 2024-2027

UITGAVEN	Rekening 2021 in €	Begroting 2023 in €	Begroting 2024 in €	Begroting 2025 in €	Begroting 2026 in €	Begroting 2027 in €
Verwijdering brandbaar afval, gft en pmd	43.235.021	47.596.544	53.223.819	54.192.000	55.283.000	56.360.000
Verwijdering glas en oud papier en containers	-	-	-1.500.038	-1.455.000	-1.455.000	-1.455.000
Verwijdering medicijnen en injectienaalden*	316.935	350.000	425.000	434.000	440.000	450.000
Infrastructurele kosten	73.073	74.534	77.546	79.000	81.000	82.000
Sorteeranalyses	129.800	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Personeelskosten	432.924	463.380	491.756	500.000	500.000	500.000
Huisvestingskosten	30.244	35.000	42.000	43.000	44.000	45.000
Bureaukosten	11.670	14.500	21.500	22.000	22.000	23.000
Overige kosten	170.519	154.000	156.500	160.000	160.000	170.000
	44.400.186	48.812.958	53.063.083	54.100.000	55.200.000	56.300.000
INKOMSTEN						
Bijdragen deelnemers	44.330.001	48.686.798	52.944.580	53.981.000	55.081.000	56.181.000
Rente opbrengsten en overige baten	207.713	126.160	118.503	119.000	119.000	119.000
	44.537.714	48.812.958	53.063.083	54.100.000	55.200.000	56.300.000

* In 2023 moet deze begrotingspost worden verhoogd met € 65.000, vanwege fors gestegen verwerkingskosten.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§4. Geprognosticeerde balans 2024-2027

Activa	31-12-2024	Passiva	31-12-2024
Vaste activa	0	Eigen vermogen	100
Voorraden	5	Voorzieningen	-
Vorderingen	13.845	Langlopende schulden	-
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	14.000
	14.100		14.100

Activa	31-12-2025	Passiva	31-12-2025
Vaste activa	0	Eigen vermogen	100
Voorraden	5	Voorzieningen	-
Vorderingen	13.845	Langlopende schulden	-
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	14.000
	14.100		14.100

Activa	31-12-2026	Passiva	31-12-2026
Vaste activa	0	Eigen vermogen	100
Voorraden	5	Voorzieningen	-
Vorderingen	14.345	Langlopende schulden	-
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	14.500
	14.600		14.600

Activa	31-12-2027	Passiva	31-12-2027
Vaste activa	0	Eigen vermogen	100
Voorraden	5	Voorzieningen	-
Vorderingen	14.345	Langlopende schulden	-
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	14.500
	14.600		14.600

(bedragen x € 1.000)

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§5. Verschillenanalyse

- De grootste hoeveelheden, - brandbaar afval en gft -, vertonen in vergelijking met die van 2023 geen spectaculaire stijging of daling. De hoeveelheden huishoudelijk restafval inclusief grof huishoudelijk restafval en gft-afval stijgen vrijwel niet. Hierbij moet wel worden gerealiseerd dat op de hoeveelheden die de AVU omzet, afwijkingen van de werkelijke hoeveelheden op de begroting van 2 à 3 % normaal zijn. Fluctuaties met deze percentages hebben geen grote invloed op de werkelijke kosten.

- De begroting voor 2024 voor de overslag, transport en verwerking van restafval, grof huishoudelijk afval, gft-afval, glas, papier en de overige kosten welke worden overgeslagen per ton, - zie "Meerjarenbegroting 2024 – 2027" -, komt € 4.250.125 (8,7%) hoger uit t.o.v. de begroting 2023. Hierbij moet worden opgemerkt dat de oorspronkelijke begrote bedragen voor 2023 nog niet zijn aangepast met een hogere index dan 2%, wat als gevolg van de economische en energiecrisis wel realiteit zal blijken te zijn. De verwachte index ligt tussen 5% en 8%.

- In 2022 is de opdracht voor inzameling en verwerking van oude medicijnen en injectienaalden aanbesteed door Stadsbedrijven Utrecht. Dit heeft tot een verhoging van de kosten geleid. Met name de verwerkingstarieven zijn fors gestegen. Deze kostenverhoging is in de begroting van 2023 nog niet verwerkt, dat verklaart het verschil van € 75.000 tussen de kosten voor 2023 en 2024.

- De verhoging van de beheerskosten in 2024 ten opzichte van 2023 wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere personele lasten, hogere huisvestingskosten en extra kosten voor digitalisering van de informatievoorziening voor de gemeenten.

- De begrote hoeveelheid verpakkingsglas voor 2024 daalt t.o.v. de begroting 2023 met 8%. Het is te vroeg om hierover conclusies te trekken. In 2021 werd nog circa 30.000 ton ingezameld, in 2022 was dat ongeveer 28.500 ton. De conclusie dat in de coronaperiode meer verpakkingsglas op de markt is gekomen, lijkt juist. In 2022 is hierop een correctie geweest én bijkomend een correctie vanwege de verminderde economische omstandigheden in dat jaar. Of de neerwaartse trend zich doorzet, daar is mogelijk pas medio 2023 iets van te zeggen. Een aantrekkende economie kan zomaar weer een stijging van de hoeveelheid verpakkingsglas laten zien.

- De hoeveelheid oud papier daalt met 10% ten opzichte van de begroting 2023. Net als bij glas geldt dat de hoeveelheden van 2021 en 2022 worden betrokken bij de berekening van de hoeveelheden voor 2024. Juist 2022 laat een scherpe daling zien als gevolg van minder papierverbruik en minder verpakkingen. Uiteraard is herstel mogelijk. De papieropbrengst wordt vanwege de daling in 2022, voor 2024 conservatief geraamd op € 50,00 per ton, omdat de oud-papiermarkt nog steeds volatiel blijkt. De contractueel vastgelegde bonus staat vast op € 40,32. De totale begrote opbrengsten komen wel € 2.147.604 lager uit dan begroot in 2023.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 3: Overige informatie

§1. Inleiding

Op grond van de comptabiliteitsvoorschriften en het Besluit Begroting en Verantwoording dient in de begroting een aantal verplichte paragrafen te worden opgenomen. Dit betreft:

a. Weerstandsvermogen en risicobeheersing;
b. Bedrijfsvoering;
c. Verbonden Partijen;
d. Treasury c.q. financiering;
e. Onderhoud van kapitaalgoederen;
f. Grondbeleid;
g. Lokale heffingen.

De verplichte paragrafen onder e., f. en g. zijn niet van toepassing op de gemeenschappelijke regeling AVU.

§2. Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Het weerstandsvermogen kan worden gedefinieerd als het vermogen van de AVU om eventuele financiële risico's op te kunnen vangen.

Zoals al eerder aangegeven kent de gemeenschappelijke regeling AVU - behoudens een voorziening voor onderhoud en risico voor de glas-, papier-, verpakkingsafval- en textielcontainers - geen verdere reserves of voorzieningen. Dit betekent dat eventuele tegenvallers direct worden verrekend met de deelnemende gemeenten. Zie hoofdstuk 2: Financieel Beleid.

De vraag is of er tegenvallers te verwachten zijn. De overslag, het transport en de afvalverwerking zijn tot en met 2026 zeker gesteld. Ook de tarieven kunnen geen onverwachte tegenvallers opleveren. Deze staan vast tot eind 2026 en kunnen uitsluitend worden aangepast door middel van een jaarlijkse indexatie. Wanneer toch tariefsaanpassingen plaatsvinden, zal deze via een wijziging in de begroting worden verwerkt. Voorts worden bij het sluiten van de overeenkomsten de risico's contractueel bij de opdrachtnemer neergelegd. Als er al een tegenvaller kan ontstaan is dit veelal het gevolg van nieuw Rijksbeleid met name op het belastinggebied. Het moge duidelijk zijn dan tegenvallers met name in de tarieven als gevolg van verhogingen als uitkomst van een aanbesteding of van verhoging van Rijksbelastingen niet worden gedefinieerd als risico's waarvoor een weerstandsvermogen moet worden aangehouden.
Vanwege de directe doorbelasting van de kosten aan de deelnemende gemeenten, houdt de AVU reserves noch weerstandsvermogen aan.

De belangrijkste conclusie die uit de nota Weerstandsvermogen en Risicobeheersing (vastgesteld door het Algemeen Bestuur op 6 juli 2022) kan worden getrokken, is dat een discontinuïteit in de

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

afvoer en de verwerking van met name het huishoudelijk en het grof huishoudelijk restafval en het gft-afval kan worden begroot op een financieel risico van maximaal circa € 6,00 per ton restafval en gft-afval. Indien de gemeenten een voorziening willen treffen in de risicoparagraaf van de gemeentebegroting, is dit het bedrag waarmee rekening kan worden gehouden.

De Nota Weerstandsvermogen en Risicobeheersing wordt eens per 5 jaar geactualiseerd en opnieuw vastgesteld door het Algemeen Bestuur.

Volgens de BBV moeten in deze paragraaf Weerstandsvermogen de kengetallen netto schuldquote (gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen), solvabiliteitsratio en de structurele exploitatieruimte zijn benoemd. Omdat de AVU geen winstoogmerk heeft en niet van tevoren bekend is of er op 1 januari 2024 sprake is van vorderingen op of van gemeenten, worden deze op 0 begroot en in de jaarrekening berekend op basis van de dan bekende bedragen.

§3. Bedrijfsvoering

De personele bezetting van de AVU is vastgesteld op vijf formatieplaatsen, zijnde 1 directeur-secretaris, 1 projectmanager, 1 beleidsmedewerker, 1 financieel-economisch medewerker en 1 administratief (secretarieel) medewerker. Van deze formatieplaatsen worden alleen de directeur-secretaris, de projectmanager en de beleidsmedewerker met een vaste medewerker ingevuld.

Voor het financieel beheer huurt de AVU een extern bureau in. Dit bureau heeft 2 medewerkers voor de AVU ter beschikking, zodat financiële ondersteuning altijd is geborgd. De inhuur bedraagt gemiddeld een dag per week.

Het dynamisch archief en het statisch archief van de AVU worden beheerd door het Archief Eemland en zijn daar ook fysiek ondergebracht. De AVU huurt circa 1 dag per maand een archivaris in van het bedrijf DOX-Support. De kosten voor de inhuur worden ten laste van de post personeelskosten gebracht.

De salarisverwerking verloopt via RMN en wordt extern uitgevoerd door het bedrijf IJK uit Heerlen. De uitbetalingen worden door de AVU zelf gedaan.

§4. Verbonden Partijen

De AVU heeft bestuurlijke en financiële belangen bij een aantal verbonden partijen. Ten eerste zijn dat uiteraard de in de provincie Utrecht gelegen gemeenten, die deelnemen in de AVU, 25 in totaal. Bij het toetredingsbesluit in 1983/1984 hebben de gemeenten gelijktijdig hun bevoegdheden (zorgplicht) op het gebied van de verwijdering van huishoudelijke afvalstoffen overgedragen aan dit openbaar lichaam.

De deelnemende gemeenten hebben als oprichters vanzelfsprekend een grote inbreng in het door AVU te voeren beleid. Zo hebben zij inspraak in de begroting alvorens deze door het Algemeen Bestuur wordt vastgesteld. Daarnaast is elke gemeente vertegenwoordigd in het Algemeen Bestuur,

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

het orgaan dat de besluiten neemt over onder meer het aangaan van contracten en het beleid. Uit dit Algemeen Bestuur wordt vervolgens een Dagelijks Bestuur gevormd dat onder meer als taak heeft de aansturing van de ambtelijke organisatie. Voor besluiten die een grote invloed hebben op het gemeentelijk beleid of de gemeentelijke financiën, worden de raden geïnformeerd en geconsulteerd.
Voorts heeft de AVU een belang in ROVA en in de BV Afvaloverslag. Van beide organisaties is de AVU-aandeelhouder. De voorzitter van de AVU is commissaris bij de BV Afvaloverslag. De directeur van de AVU woont de aandeelhoudersvergaderingen van de BV Afvaloverslag en ROVA bij. ROVA verzorgt voor AVU voor de regio Amersfoort-gemeenten het overladen en transporteren van het restafval, het grof huishoudelijk afval, het gft-afval en het pmd-afval. De BV Afvaloverslag verzorgt dit in Ede voor de regio Veenendaal-gemeenten.

Het aandeelhouderschap van de AVU in ROVA en de BV Afvaloverslag versterkt de AVU in haar inkooppositie (gelijke kansen voor iedereen en stimulering marktwerking) bij de verwerking van afval. Beide partijen vinden de betrokkenheid van AVU van belang en voor AVU zijn er geen financiële en bestuurlijke nadelen aan verbonden. In tegendeel: AVU profiteert bij goede resultaten mee van dividenduitkeringen. In de onderstaande tabel worden de belangrijkste kengetallen weergegeven die bij het opstellen van deze begroting bekend zijn.

Verbonden partij / Vestigingsplaats	ROVA / Zwolle	BV Afvaloverslag / Ede
Eigen vermogen 01-01-2022	40.320	18
Eigen vermogen 31-12-2022	nnb	18
Vreemd vermogen 01-01-2022	41.765	488
Vreemd vermogen 31-12-2022	nnb	nnb
Resultaat 2022	nnb	0

Bedragen x € 1.000

§5. Treasury c.q. financiering

5.1. Algemene ontwikkelingen

In deze paragraaf worden de belangrijkste ontwikkelingen geschetst binnen de gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht die invloed kunnen hebben op de treasuryfunctie, de financiële posities en de geldstromen. Dit zijn :

- Externe ontwikkelingen : internationale economische indicatoren en de ontwikkeling op de Europese geld- en kapitaalmarkt. De gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht is ongevoelig voor externe ontwikkelingen omdat kosten één op één aan deelnemers worden doorberekend.
- Verwachte wijzigingen in wet- en regelgeving : de gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht is ongevoelig voor wijzigingen in wet- en regelgeving.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

- Kostenverhogingen hieruit voortvloeiend worden één op één doorberekend aan de deelnemers.
- Debiteurenrisico : de gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht is gevoelig voor dit risico. Aangezien de debiteuren alleen de deelnemende gemeenten zijn, is dit risico praktisch verwaarloosbaar.

5.2. Treasurybeheer

5.2.*1. Risicobeheer*

In de Verordening Financieel beleid c.a. zijn in het kader van het risicobeheer regels vastgelegd met betrekking tot het aantrekken van geldmiddelen of het uitzetten ervan. Conform deze verordening :

- Zullen slechts leningen uit hoofde van de publieke taak worden verstrekt aan door het Algemeen of Dagelijks Bestuur goedgekeurde derde partijen;
- Zal de uitzetting van middelen uit hoofde van de treasuryfunctie niet gericht zijn op het genereren van inkomsten door het lopen van overmatig risico;
- Is het gebruik van derivaten niet toegestaan.

- Bij de gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht zijn de volgende risico's actueel:

- Renterisico van de vlottende schuld;
- Kredietrisico van de verstrekte gelden;
- Debiteurenrisico met betrekking tot de achtergestelde lening aan de N.V. ROVA Holding;
- Investeringsrisico inzake de deelnemingen in de N.V. ROVA Holding en de BV Afvaloverslag.

Het renterisico van de vlottende schuld wordt in de navolgende tabel weergegeven:

Kasgeldlimiet	Bedragen per jaar
Omvang begroting 2024	€ 53.063.083
1. Toegestane kasgeldlimiet - in bedrag	€ -
2. Omvang vlottende schuld - kredietinstellingen	€ -
3. Vlottende middelen - kredietinstellingen	€ -
Toets kasgeldlimiet	
4. Totaal netto vlottende schuld (2-3)	€ -
Toegestane kasgeldlimiet (1)	€ -
Ruimte (+)/Overschrijding (-); (1-4)	€ -

Het kredietrisico van de verstrekte gelden wordt in de navolgende tabel weergegeven:

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Risicogroep	Hypothecaire zekerheid	Restantschuld in x%
Gemeenten	Nee	-
Overheidsinstellingen	Nee	-
Totaal	-	-

5.2.2. Financiering

In het begrotingsjaar 2024 zullen geen nieuwe leningen worden opgenomen. Omdat hiervoor kosten in rekening worden gebracht, houdt de AVU geen rekening-courantkrediet aan bij de Bank Nederlandsche Gemeenten. Met een adequate liquiditeitsplanning behoeft normaliter geen gebruik te worden gemaakt van een rekening-courantkrediet. Wanneer een krediet toch op enig moment nodig blijkt, kan altijd een kortlopend krediet worden aangevraagd en zullen rentekosten genomen moeten worden. In het begrotingsjaar 2024 zal financiering uit hoofde van crediteuren op hetzelfde niveau zijn als in voorgaande jaren.

5.2.3. Uitzetting

Op 21 februari 2001 heeft het bestuur een achtergestelde lening van € 69.882 met een looptijd van 10 jaar verstrekt aan N.V. ROVA Holding met een mogelijkheid van een éénzijdige verlenging met 10 jaar door ROVA. De rente bedraagt op jaarbasis 8%. In 2020 heeft ROVA aangegeven de lening te willen continueren op basis van een looptijd van 5 jaar. De AVU is hiermee akkoord gegaan.

5.2.4. Relatiebeheer

In het begrotingsjaar 2024 zullen naar verwachting geen belangrijke wijzigingen in de relatie met de BNG optreden.

5.2.5. BBV, Uniforme basisset van financiële kengetallen (Bedragen x € 1000)

Begroting 2024	**Verloop van de kengetallen**					
Kengetallen:	**Jaarrekening 2021**	**Begroting 2024**	**Begroting 2024**	**Begroting 2025**	**Begroting 2026**	**Begroting 2027**
netto schuldquote	0	0	0	0	0	0
netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	0	0	0	0	0	0
solvabiliteitsratio	0	0	0	0	0	0
structurele exploitatieruimte	0	0	0	0	0	0
grondexploitatie	0	0	0	0	0	0
belastingcapaciteit	0	0	0	0	0	0

5.2.*6. BBV, Inzicht in de toerekening van de rente aan de taakvelden*

Vanuit het taakveld *Treasury* dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze de toerekening

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

van de rente aan de verschillende taakvelden geschiedt. Omdat de AVU-begroting slechts één taakveld betreft, wordt hiervoor verwezen naar de Meerjarenbegroting 2024 - 2027 in hoofdstuk 2.

5.3. Kasbeheer

Het kasbeheer wordt voortgezet in lijn met voorgaande jaren. De totale kosten volgens de begroting 2024 ad € 53.063.083 worden onder verrekening van overige inkomsten en rentebaten doorberekend aan deelnemende gemeenten door facturering middels voorschotnota's per kwartaal. Verschillen tussen het totaal van de voorschotnota's en het totaal af te rekenen bedrag worden met de betreffende gemeenten afgewikkeld na de vaststelling van de jaarrekening over 2024 door het Algemeen Bestuur.

5.4. Organisatie

Naar verwachting zullen in 2024 geen aanpassingen plaatsvinden in de administratieve organisatie en interne controle, zoals vastgelegd in de " Verordening Financieel Beleid c.a.".

5.5. Informatievoorziening

Naar verwachting zullen in 2024 geen aanpassingen plaatsvinden in de informatie en systemen voor het beheer van de treasuryfunctie.

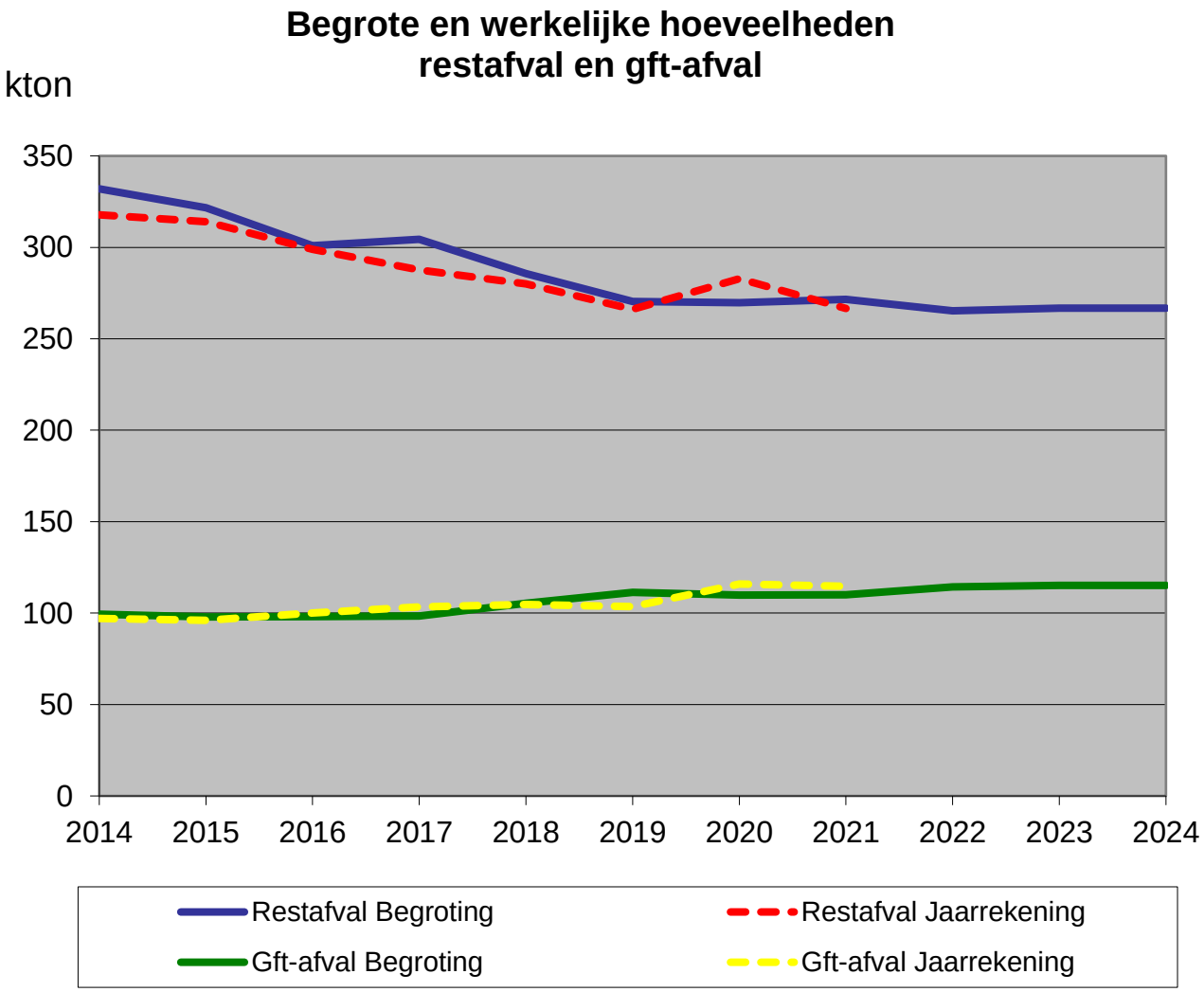
Soest, 28 juni 2023,

het Algemeen Bestuur van de AVU,

De secretaris,	De voorzitter,
Was getekend	Was getekend
F.A. van Dijk	G.J. Spelt

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Grafiek : Ontwikkeling afvalhoeveelheden



Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Deel II: Productbegroting

Inleiding

Voor de opstelling van de productbegroting worden de afvalhoeveelheden zo goed mogelijk benaderd aan de hand van de meest recente registraties van hoeveelheden. Ook worden de begrotingsgegevens vergeleken met de vastgestelde jaarcijfers van 2021 en de voorlopige jaarcijfers van 2022, met in acht name van mogelijke beleidswijzigingen van gemeenten. Uiteraard hebben de gemeenten de mogelijkheid om de hoeveelheden aan te passen voordat de begroting wordt vastgesteld.
Daarnaast gelden de contracttarieven, al dan niet geïndexeerd. De berekening van de indexatie is vastgelegd in de contracten, maar de benodigde gegevens (CPB, NEA) voor de berekening van de indexatie 2024 zijn op het moment dat deze begroting tot stand komt, nog niet voorhanden. Daarom worden de voor 2023 bekende tarieven geïndexeerd met een voorlopig percentage. De afgelopen jaren was 2% gebruikelijk, echter als gevolg van de buitengewone economische omstandigheden, is de voorlopige indexatie om te komen tot de tarieven voor 2024 berekend op 5% *(zie kader).*

> *"De energie- en grondstoffencrisis en het gebrek aan personeel (voornamelijk chauffeurs) in 2022 drijven de diverse tarieven fors op. Het is lastig inschatten of deze tendens zich tot in 2024 voortzet. Hierbij geldt dat van de laatst bekende tarieven voor 2022 en 2023 wordt uitgegaan, waarbij zal worden gekeken of sommige tarieven meer dan gemiddeld dienen te worden geïndexeerd. Vooralsnog kan worden aangehouden dat de gemiddelde indexatie over 2023 8% en over 2024 5% bedraagt".*

Tevens moet al in 2022 een inschatting worden gemaakt van mogelijke overige kostenstijgingen in 2024, terwijl hierover meestal nog geen gegevens die aan die raming ten grondslag kunnen liggen, voorhanden zijn. Deze gegevens komen meestal pas beschikbaar, ná het tot stand komen van de ontwerp-begroting. Ook hier geldt dat de buitengewone economische omstandigheden een andere dan de gebruikelijke indexatie van 2% vereisen. Daarom wordt voor 2024 waar nodig een kostenstijging van 10% aangehouden ten opzichte van het jaar 2022.
In 2024 moet ook geld beschikbaar zijn voor de deelname in de samenwerking CirkelWaarde en voor de stimulering van de Circulaire Economie én afvalpreventie in de regio. Een inschatting voor de genoemde activiteiten samen is € 1,77 per ton restafval en gft, omgerekend in totaal 1,3% van de AVU-begroting. Deze kosten worden in de begrotings-tarieven voor restafval en gft verwerkt.

Uitgangspunten van de productbegroting

Huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval

Er worden voor 2024 geen significante wijzigingen voorzien in de te begroten hoeveelheden ten opzichte van de geregistreerde hoeveelheden in 2022 en de begrote hoeveelheden voor 2023. De toe te passen tarieven voor overslag, transport en verwerking zijn geïndexeerd conform de contracten.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Glas

Er worden voor 2024 geen significante wijzigingen voorzien in de te begrote hoeveelheden. De toe te passen tarieven zijn conform contract. De inzamelkosten voor zover deze van toepassing zijn, worden berekend op basis van de inzamelkosten 2022 met een indexatie van 8% voor 2023 en 5% voor 2024. De kosten voor overslag en transport naar de verwerker Maltha in Heijningen worden met respectievelijk 5% en 5% voor 2023 en 2024 geïndexeerd, omdat de verwachting is dat het transporttarief over water wat minder snel stijgt dan het tarief van het wegtransport, vanwege de grotere hoeveelheden die over water in één keer kunnen worden vervoerd.

Oud papier

In 2021 is de verwerking van het oud papier opnieuw aanbesteed. Per 1 januari 2022 verzorgt het bedrijf Smurfit Kappa Recycling BV uit Renkum de verwerking van het oud papier. Omdat deze contracten uitgaan van de Marktprijs Oud papier met hierop een bonus, verandert dit voor wat betreft de begrotingssystematiek niets aan de productbegroting.
Wel is in de afgelopen jaren gebleken dat de (oud) papiermarkt fors reageert op externe factoren. In het verleden daalden de opbrengsten als gevolg van een marktoverschot toen China de import stopte, terwijl twee jaren later het marktoverschot was overgegaan naar een markttekort vanwege de toegenomen vraag naar verpakkingen. Ten tijde van het opstellen van deze begroting, - oktober 2022 -, is de oud papierprijs in enkele maanden met 50% gedaald. Als gevolg van explosief stijgende energiekosten en een afnemende verpakkingsvraag zijn enkele verwerkingsfabrieken in Europa stilgelegd en stagneert daardoor de vraag naar oud-papier. De fabrieken die nog wel oud papier verwerken krijgen meer dan voldoende aanbod. Het is niet ondenkbaar dat in het begrotingsjaar 2024 de situatie weer geheel anders is. Een waarschuwing voor de volatiliteit van de oud papiermarkt blijft dus ook voor 2024 van kracht.
De negatieve opbrengstontwikkeling welke in 2022 is ingezet lijkt verder door te werken in 2023 en mogelijk ook in 2024. Daarom begroot de AVU de opbrengst van het oud papier ook in 2024 conservatief. De inzamelkosten voor zover deze van toepassing zijn, worden berekend op basis van de inzamelkosten 2022 met een indexatie van 8% voor 2023 en 5% voor 2024.

Huishoudelijk textiel

De AVU schreef medio 2022 een textielaanbesteding uit voor 11 AVU-gemeenten. Omdat de textielstroom niet aan de AVU is overgedragen en het dus gemeentelijke contracten betreft én nog niet de benodigde gegevens beschikbaar zijn, wordt deze deelstroom niet cijfermatig in de productbegroting voor 2024 opgenomen. Wel is een paragraaf aan textiel gewijd, daar de begeleiding van de contracten een AVU-activiteit is.

AVU-bedrijfsvoering

Omdat de CAO-onderhandelingen voor 2023 nog niet zijn afgerond valt hierover en over de personele kosten van 2024 nog weinig te zeggen. Het lijkt er momenteel op dat de personele kosten in 2024 met zo'n 8 tot 10% ten opzichte van 2022 naar boven worden bijgesteld. Daar deze slechts

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

0,9% van de totale begroting uitmaken, zal dit slechts een marginale invloed hebben. Daarnaast is de verwachting dat de huur- en servicekosten zullen stijgen en dat er meer kosten zullen moeten worden besteed aan een verbeterde digitale informatieverstrekking aan de gemeenten. Ook worden in 2024 2 laptop-computers vervangen. Gedeeltelijke dekking voor die kosten wordt gevonden in de daling van de kosten voor de financiële ondersteuning. Met enkele kleine verschuivingen binnen de beheerskosten en de indexatie indachtig, blijven de totale beheerskosten in lijn met die van voorgaande jaren.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 1: Hoeveelheden, tarieven en kosten

§1. Hoeveelheden per AVU-deelnemer

Deelnemer	Overslagstation	H.H. rest-afval	H.H. Grof-afval	G.F.T. afval	Totaal
Regio I: Utrecht					
Bunnik	Utrecht	2.500	450	1.900	4.850
De Bilt	Utrecht	5.500	1.300	6.300	13.100
De Ronde Venen	Utrecht	8.150	850	4.900	13.900
Driebergen (U.H.)	Utrecht	1.250	190	2.740	4.180
Houten	Utrecht	6.800	1.300	5.150	13.250
IJsselstein	Utrecht	5.900	900	2.800	9.600
Lopik	Utrecht	1.750	550	1.900	4.200
Montfoort	Utrecht	2.250	200	1.850	4.300
Nieuwegein	Utrecht	13.950	1.600	4.250	19.800
Oudewater	Utrecht	1.400	150	1.500	3.050
Stichtse Vecht	Utrecht	11.550	1.850	5.900	19.300
Utrecht	Utrecht	91.000	11.250	13.250	115.500
Wijk bij Duurstede	Utrecht	2.550	450	3.400	6.400
Woerden	Utrecht	8.050	550	4.800	13.400
Regio II: Amersfoort					
Amersfoort	Amersfoort	27.900	4.050	12.100	44.050
Baarn	Amersfoort	3.550	650	3.050	7.250
Bunschoten	Amersfoort	2.750	1.250	2.800	6.800
Eemnes	Amersfoort	1.250	150	1.300	2.700
Leusden	Amersfoort	2.000	450	3.150	5.600
Maarn (U.H.)	Amersfoort	620	90	1.190	1.900
Soest	Amersfoort	6.400	1.000	6.450	13.850
Woudenberg	Amersfoort	1.180	20	2.150	3.350
Zeist	Amersfoort	11.050	1.800	7.050	19.900
Regio III: Veenendaal					
Amerongen (U.H.)	Ede	530	90	1.190	1.810
Doorn (U.H.)	Ede	1.750	190	1.490	3.430
Leersum (U.H.)	Ede	1.550	190	1.390	3.130
Renswoude	Ede	400	110	800	1.310
Rhenen	Ede	2.800	450	2.500	5.750
Veenendaal	Ede	6.600	1.750	7.900	16.250
Totaal-generaal		232.930	33.830	115.150	381.910

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§2. Tarieven voor AVU-deelnemers

1.1. AVU-tarieven voor afvalverwerking

De begrotingstarieven voor het verbranden van restafval en na te scheiden restafval zijn gelijk en zijn voortgekomen uit de recente aanbesteding uit 2019/2020. De begrotingstarieven zijn berekend op basis van de kosten voor de verwerking van het huishoudelijk restafval, het na te scheiden restafval en het grof huishoudelijk restafval, vermeerderd met de afvalstoffenbelasting die voor de Rijksoverheid door de verwerkers wordt geïnd en de verdere te verrekenen kosten. Het begrotingstarief voor het gft-afval is gelijk aan het verwerkingstarief met de te verrekenen kosten omdat daarin de afvalstoffenbelasting al is verrekend. De verwerkingstarieven worden jaarlijks geïndexeerd.

Afvalverwerkingstarieven in € per ton in 2024 (exclusief afvalstoffenbelasting)	Restafval verbranden	Restafval nascheiden	Grof hh. afval	GFT-afval
Alle AVU-gemeenten	88,33	88,33	217,03	69,82

Onder de voorwaarde dat het na te scheiden huishoudelijk restafval niet uit bronscheidings-gemeenten of -gebieden mag komen (dus 100% nascheiding van pmd), verleent AVR een korting van € 7,13 per ton na te scheiden huishoudelijk restafval, omdat de kosten voor de nascheidingsbewerking worden gedragen door het Afvalfonds. De korting die AVR verleent, komt aldus ten gunste van de nascheidende gemeenten, omdat een deel van het door die gemeenten aangeleverde restafval in feite pmd is en niet wordt verbrand.

1.2. AVU-tarieven voor overslag en transport

De tarieven voor overslag en transport van de overslaglocatie Utrecht komen voort uit de recente aanbesteding uit 2019 en zijn geïndexeerd met als peiljaar 2021. De tarieven voor overslag en transport van ROVA en BV Afvaloverslag zijn gebaseerd op de werkelijke tarieven voor 2023 met een voorlopige index van 5% voor 2024.

Tarieven voor overslag en transport in €/ton vanaf	Utrecht	Amersfoort	Ede
Huishoudelijk restafval naar AVR Rozenburg	18,14	-	-
Huishoudelijk restafval naar Attero Wijster		32,89	19,34
GFT-afval naar Attero Wijster	27,01	-	-
GFT-afval naar Attero Wilp	19,33	16,64	19,34
Grof huishoudelijk afval af Van Vliet Nieuwegein	-	-	-
Grof huishoudelijk afval naar Van Vliet Nieuwegein	-	18,09	19,34

<u>Toelichting op de afvalstoffenbelasting :</u>
In het Belastingplan 2021 is de afvalstoffenbelasting voor 2021 vastgesteld op € 33,15 per ton te verbranden afval. Tevens is medegedeeld dat de tarieven in de jaren hierop volgend, zullen stijgen, echter hierover is nog niets verder bekend gemaakt. Voor het begrotingsjaar 2023 is het tarief vastgesteld op € 35,70. Geïndexeerd voor 2024 wordt het tarief dan € 36,41.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§3. Tarieven en kosten voor huishoudelijk rest- en grof afval

Uitgaande van de door de gemeenten opgegeven hoeveelheden huishoudelijk restafval en grof huishoudelijk restafval (gezamenlijk ook : brandbaar afval) en de verschillende AVU-tarieven per regio voor overslag, transport en verwerking zijn de gewogen gemiddelde tarieven berekend en in de onderstaande tabel weergegeven :

Brandbaar afval	Hoeveelheid ton	Tarief 2024 € per ton	Kosten 2024 €
Regio I: Utrecht			
Huishoudelijk restafval O en T	162.600	18,14	2.949.410
Huishoudelijk restafval verwerken	162.600	90,10	14.650.346
Grof huishoudelijk restafval verwerken	21.590	218,81	4.724.072
Regio II: Amersfoort			
Huishoudelijk restafval O en T	56.700	32,89	1.864.863
Huishoudelijk restafval verwerken	56.700	90,10	5.108.700
Grof huishoudelijk restafval O en T	9.460	18,09	171.131
Grof huishoudelijk restafval verwerken	9.460	218,81	2.069.927
Regio III: Veenendaal			
Huishoudelijk restafval O en T	13.630	19,34	263.604
Huishoudelijk restafval verwerken	13.630	90,10	1.228.070
Grof huishoudelijk restafval O en T	2.780	19,34	53.765
Grof huishoudelijk restafval verwerken	2.780	218,81	608.287
Totaal	266.760		33.692.177
Gemiddeld gewogen tarief HRA excl. ASB		**111,90**	
Gemiddeld gewogen tarief HRA incl. ASB		**148,31**	
Gemiddeld gewogen tarief GHA excl. ASB		**225,46**	
Gemiddeld gewogen tarief GHA incl. ASB		**252,77**	

- In dit tarief is de afvalstoffenbelasting inbegrepen.
- Restafval verbranden en nascheiden gaat tegen hetzelfde tarief
- Conform het besluit van het Algemeen Bestuur van 1 juli 2020 wordt met ingang van 1 januari 2022 een apart tarief voor de verwerking van grof huishoudelijk afval in de begroting gehanteerd.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§4. Tarieven en kosten voor gft-afval

Uitgaande van de door de gemeenten opgegeven hoeveelheden gft-afval en de verschillende AVU-tarieven per regio voor overslag, transport en verwerking zijn de gewogen gemiddelde tarieven berekend en in de onderstaande tabel weergegeven :

gft-afval	Hoeveelheid ton	Tarief 2024 € per ton	Kosten 2024 €
Regio I: Utrecht			
gft-afval O en T	60.640	29,75	1.804.050
gft-afval verwerken	60.640	71,59	4.341.240
Regio II: Amersfoort			
gft-afval O en T	39.240	16,64	652.954
gft-afval verwerken	39.240	71,59	2.809.206
Regio III: Veenendaal			
gft-afval O en T	15.270	19,34	295.322
gft-afval verwerken	15.270	71,59	1.093.185
Totaal	115.150		10.995.957
Gemiddeld gewogen tarief gft-afval		**95,49**	

§5. Kosten injectienaalden/oude medicijnen

Voor de begroting 2024 is uitgegaan van de begroting voor 2023. Op basis van de werkelijke kosten zijn voor dat jaar in overleg met Stadsbedrijven Utrecht de tarieven aangepast. Voor 2024 geldt een
indexatie voor een toegenomen hoeveelheid, lonen, brandstof en verwerkingskosten van 2%. Er worden geen wijzigingen in de DVO en de regeling verwacht. De verrekening met de gemeenten geschiedt op basis van het aantal tonnen brandbaar afval en gft-afval.

Kosten van de regeling € 425.000

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

§6. Infrastructurele kosten

Deze vergoeding is bestemd voor het gebruik van de wegen en infrastructuur rond de overlaadstations Utrecht en Nieuwegein. De vergoeding bestaat uit een vast bedrag dat ieder jaar wordt geïndexeerd voor inflatie. Rekening houdend met een inflatie van 2% per jaar wordt de vergoeding in 2024 € 77.546. Deze vergoeding wordt op basis van de aangeleverde tonnages verdeeld over de overslaglocaties Utrecht en Nieuwegein, en bedraagt € 67.341 voor Utrecht en € 10.205 voor Nieuwegein.

Kosten van de vergoeding	€ 77.546

§7. Kosten sorteeranalyses

Jaarlijks worden 56 sorteeranalyses uitgevoerd, op basis van een meerjarige aanbesteding. De verrekening geschiedt op basis van het aantal sorteeranalyses per gemeente.

Kosten van de sorteeranalyses	€ 125.000

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Hoofdstuk 2: Beheerskosten

UITGAVEN

1.	*Personeelskosten*		**€ 491.756**
	Salarissen	€ 388.756	
	Financiële administratie en archivaris	€ 66.000	
	Mobiliteit	€ 35.000	
	Representatie	€ 2.000	
2.	*Huisvestingskosten*		**€ 42.000**
	Huur en servicekosten		
3.	*Bureaukosten*		**€ 21.500**
	Bureaubenodigdheden/kantoorartikelen	€ 3.000	
	Automatisering en website	€ 15.000	
	Telefoonkosten	€ 3.500	
4.	*Overige kosten*		**€ 156.500**
	Onderzoek en adviezen	€ 100.000	
	Accountant	€ 40.000	
	Overige kosten	€ 16.500	
	TOTAAL BEHEERSUITGAVEN		**€ 711.756**

INKOMSTEN

5.	*Aandeel in de beheerskosten voor papier, glas en pmd*	**€ 118.503**
	NETTO BEHEERSKOSTEN	**€ 593.253**

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Deel III: Overige activiteiten welke de AVU uitvoert

Administratie kunststof verpakkingen, drankenkartons en blik

Per 1 april 2020 zijn de post-collection-contracten voor pmd overgedragen aan RKN. Deze organisatie handelt de gehele verpakkingsketen vanaf de acceptatie op de overslaglocaties af met het Afvalfonds. Er wordt echter wel door de aangesloten organisaties, voorheen Combinatie-Oost, nu CirkelWaarde gebruik gemaakt van registratiesoftware ten behoeve van het gegevensbeheer. Op basis van de vermarktingsgegevens 2022 kan deze vergoeding worden vastgesteld op € 31.620, zie bijlage 1.5. De vergoeding is nodig om de kosten die RKN voor het beheer en de uitvoering van de overgenomen contracten berekent, te dekken. Deze kosten betreffen administratie en de hiervoor benodigde software.

Textiel

In 2022 heeft de AVU voor 11 gemeenten de inzameling en de verwerking van huishoudelijk textiel aanbesteed. Omdat het geen overgedragen AVU-deelstroom betreft, worden de contracten tussen de opdrachtnemer en de 11 gemeenten gesloten. De uitvoering van de contracten ligt geheel bij de gemeenten. Het contractbeheer wordt door de AVU in CirkelWaarde gedaan.

Verhuur containers

Op het moment van het tot stand komen van deze begroting, verhuurt de AVU nog textiel- en glascontainers aan enkele gemeenten. Met het afronden van de overdracht van deze containers aan de gemeenten in 2023 is deze activiteit beëindigd. De begrote kosten voor 2023 á € 69.910 worden met de betreffende gemeenten verrekend en vallen buiten deze begroting.

Afval van Utrecht

De inzet van het programma Afval van Utrecht ondersteunt de deelnemende gemeenten bij verschillende uitdagingen rondom afvalcommunicatie, afvalpreventie en afvalscheiding. Doelen van dit programma zijn:

- Faciliteren van afvalpreventie campagnes en projecten;
- Vernieuwende afvalcommunicatie inzetbaar voor alle gemeenten;
- Vergroten van handelingsperspectief van inwoners;
- Verbeteren van imago ten opzichte van afval.

Het programma Afval van Utrecht geeft invulling aan de volgende uitgangspunten:

- Verschillende gemeenten hebben onvoldoende capaciteit of budget om zelfstandig (doorlopende) campagne te ontwikkelen. Door gebruik te maken van vooraf ontwikkelde formats besparen zij veel tijd en geld;

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

- Verschillende gemeenten hebben geen ervaring met het voeren van campagnes of het toepassen van frisse vernieuwende communicatie. Met de inzet van Afval van Utrecht innoveren zij hierop zonder daarvoor zelf in ontwerp of ontwikkeling te hoeven investeren;
- De ontwikkeling en het ontwerp van de campagnes wordt door de AVU betaald. Aanpassen per gemeente, maatwerk en uitvoering is voor rekening van de betreffende gemeente.

Een jaar nadat dit programma is gestart zijn de volgende ontwikkelingen aantoonbaar:

- Het programma bouwt niet alleen een sterke relatie op met de gemeenteambtenaren maar ook met inwoners uit de gemeenten. Hiermee verwerft het programma nog beter inzicht in welk handelingsperspectief nodig is en welke communicatie goed aansluit op beide belevingswerelden;
- Het programma heeft met de inzet van verschillende projecten en campagnes aangetoond dat wanneer er anders over afval gecommuniceerd wordt inwoners maar ook professionals (ambtenaren) sneller bereid zijn om in beweging te komen.

Met het programma Afval van Utrecht worden in 2022 t/m 2024 de volgende thema's uitgewerkt en onder de aandacht gebracht:

Onderwerp	Wat te doen?
Textielcontainers	Bestickering, acties ter verbetering inzameling
Wasbare luiers	Onder de aandacht brengen, verkrijgbaarheid
Bijplaatsing afval	Communicatie en maatregelen ter voorkoming
Milieustraten	Innovatie, route en logistiek en afvalscheiding
Afvalscheiding	Verbeteren kwaliteit en kwantiteit
Restafval	Preventie
Textiel, fast-fashion	Preventie
GFT en PMD	Verbeteren scheidingspercentages en aandacht voor kwaliteit
Oud papier en karton	Verbeteren scheidingspercentages en aandacht voor kwaliteit
E-waste	Verbeteren scheidingspercentages en aandacht voor kwaliteit
Afvalcoaches	Ondersteunen in brede zin

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlagen

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.1. : Raming ingezameld huishoudelijk afval, grof huishoudelijk afval en gft-afval in 2024 en bijbehorende kosten, Regio I

Deelnemer	H.H.Rest-afval (ton)	H.H.Rest-afval	Nascheiding korting	H.H.Grof-afval (ton)	H.H.Grof-afval	G.F.T. afval (ton)	G.F.T. afval	Totaal afval (ton)	Subtotaal afval (€)	Kosten medicijnen & inj nld	Kosten infra-structuur	Beheer-kosten	Kosten Sorteer-analyses	Kosten verevening (€)	Totale kosten (€)
Kostprijs per ton		€ 148,31	-€ 7,27		€ 252,77		€ 95,49			€ 1,11	€ 0,20	€ 1,55	€ 2.273		
Bunnik	2.500	370.786	0	450	113.745	1.900	181.436	4.850	665.967	5.397	985	7.534	2.273	-859	681.297
De Bilt	5.500	815.730	0	1.300	328.597	6.300	601.602	13.100	1.745.929	14.578	2.660	20.349	4.545	-53.416	1.734.646
De Ronde Venen	8.150	1.208.764	0	850	214.852	4.900	467.913	13.900	1.891.528	15.468	2.822	21.592	4.545	-100.401	1.835.556
Driebergen (U.H.)	1.250	185.393	0	190	48.026	2.740	261.649	4.180	495.068	4.652	849	6.493	1.364	-8.629	499.796
Houten	6.800	1.008.539	0	1.300	328.597	5.150	491.786	13.250	1.828.922	14.745	2.690	20.582	4.545	-48.193	1.823.292
IJsselstein	5.900	875.056	0	900	227.490	2.800	267.379	9.600	1.369.925	10.683	1.949	14.912	4.545	-10.155	1.391.860
Lopik	1.750	259.550	0	550	139.022	1.900	181.436	4.200	580.008	4.674	853	6.524	2.273	-29.280	565.051
Montfoort	2.250	333.708	0	200	50.553	1.850	176.661	4.300	560.922	4.785	873	6.680	2.273	-6.442	569.090
Nieuwegein	13.950	2.068.988	-101.453	1.600	404.427	4.250	405.843	19.800	2.777.805	22.034	4.020	30.757	6.818	37.599	2.879.033
Oudewater	1.400	207.640	0	150	37.915	1.500	143.239	3.050	388.794	3.394	619	4.738	2.273	-24.717	375.101
Stichtse Vecht	11.550	1.713.033	0	1.850	467.618	5.900	563.406	19.300	2.744.057	21.478	3.919	29.980	9.091	6.295	2.814.820
Utrecht	91.000	13.496.623	-661.807	11.250	2.843.625	13.250	1.265.275	115.500	16.943.717	128.532	23.452	179.416	13.636	-85.852	17.202.901
Wijk bij Duurstede	2.550	378.202	0	450	113.745	3.400	324.674	6.400	816.621	7.122	1.300	9.942	2.273	-65.956	771.301
Woerden	8.050	1.193.932	0	550	139.022	4.800	458.364	13.400	1.791.318	14.912	2.721	20.815	6.818	-40.308	1.796.276
Sub-totaal	162.600	24.115.945	-763.259	21.590	5.457.233	60.640	5.790.663	244.830	34.600.581	272.454	49.712	380.315	67.273	-430.314	34.940.020

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.1. : Raming ingezameld huishoudelijk afval, grof huishoudelijk afval en gft-afval in Amersfoort en bijbehorende kosten, Regio II

Deelnemer	H.H.Rest-afval (ton)	H.H.Rest-afval	Nascheiding korting	H.H.Grof-afval (ton)	H.H.Grof-afval	G.F.T. afval (ton)	G.F.T. afval	Totaal afval (ton)	Subtotaal afval (€)	Kosten medicijnen & inj nld	Kosten infra-structuur	Beheer-kosten	Kosten Sorteer-analyses	Kosten verevening (€)	Totale kosten (€)
Kostprijs per ton		€ 0,00	-€ 7,27		€ 0,00		€ 0,00			€ 1,11	€ 0,20	€ 1,55	€ 2.273		
Amersfoort	27.900	4.137.976	0	4.050	1.023.705	12.100	1.155.459	44.050	6.317.140	49.020	8.944	68.427	9.091	388.479	6.841.101
Baarn	3.550	526.517	0	650	164.298	3.050	291.252	7.250	982.067	8.068	1.472	11.262	4.545	8.294	1.015.709
Bunschoten	2.750	407.865	-20.000	1.250	315.958	2.800	267.379	6.800	971.203	7.567	1.381	10.563	4.545	935	996.194
Eemnes	1.250	185.393	0	150	37.915	1.300	124.140	2.700	347.448	3.005	548	4.194	2.273	-6.423	351.045
Leusden	2.000	296.629	0	450	113.745	3.150	300.801	5.600	711.175	6.232	1.137	8.699	4.545	18.032	749.821
Maarn (U.H.)	620	91.955	0	90	22.749	1.190	113.636	1.900	228.340	2.114	386	2.951	1.364	739	235.895
Soest	6.400	949.213	0	1.000	252.767	6.450	615.926	13.850	1.817.906	15.413	2.812	21.514	4.545	56.796	1.918.987
Woudenberg	1.180	175.011	0	20	5.055	2.150	205.309	3.350	385.375	3.728	680	5.204	2.273	1.725	398.985
Zeist	11.050	1.638.876	0	1.800	454.980	7.050	673.222	19.900	2.767.078	22.145	4.041	30.912	9.091	-18.548	2.814.719
Sub-totaal	56.700	8.409.435	-20.000	9.460	2.391.173	39.240	3.747.124	105.400	14.527.732	117.292	21.401	163.727	42.273	450.030	15.322.454

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.1. : Raming ingezameld huishoudelijk afval, grof huishoudelijk afval en gft-afval in Utrecht en bijbehorende kosten, Regio III

Deelnemer	H.H.Rest-afval (ton)	H.H.Rest-afval	Nascheiding korting	H.H.Grof-afval (ton)	H.H.Grof-afval	G.F.T. afval (ton)	G.F.T. afval	Totaal afval (ton)	Subtotaal afval (€)	Kosten medicijnen & inj nld	Kosten infrastrc.	Beheer-kosten	Kosten Sorteer-analyses	Kosten verevening (€)	Totale kosten (€)
Kostprijs per ton		€ 148,31	-€ 7,27		€ 252,77		€ 95,49			€ 1,11	€ 0,20	€ 1,55	€ 2.273		
Amerongen (U.H.)	530	78.607	0	90	22.749	1.190	113.636	1.810	214.992	2.014	368	2.812	1.364	-8.064	213.485
Doorn (U.H.)	1.750	259.550	0	190	48.026	1.490	142.284	3.430	449.860	3.817	696	5.328	1.364	-25.854	435.211
Leersum (U.H.)	1.550	229.888	0	190	48.026	1.390	132.735	3.130	410.648	3.483	636	4.862	1.364	-17.292	403.701
Renswoude	400	59.326	0	110	27.804	800	76.394	1.310	163.524	1.458	266	2.035	2.273	6.279	175.834
Rhenen	2.800	415.281	0	450	113.745	2.500	238.731	5.750	767.757	6.399	1.168	8.932	2.273	-21.999	764.529
Veenendaal	6.600	978.876	0	1.750	442.342	7.900	754.390	16.250	2.175.608	18.083	3.300	25.242	6.818	47.214	2.276.266
Sub-totaal	13.630	2.021.527	0	2.780	702.691	15.270	1.458.170	31.680	4.182.389	35.254	6.433	49.211	15.455	-19.715	4.269.026
Totaal-generaal	232.930	34.546.906	-783.259	33.830	8.551.097	115.150	10.995.957	381.910	53.310.702	425.000	77.546	593.253	125.000	0	54.531.500

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.2. : Berekening van de verevening van de transportkosten in 2024

Deelnemer	Afval totaal tonnen	Rijtijd enkele reis minuten	Verevenings-kosten € per ton	Verevenings-regeling € per jaar
Regio I: Utrecht				
Bunnik	4.850	18,0	-0,18	-859
De Bilt	13.100	24,2	-4,08	-53.416
De Ronde Venen	13.900	29,2	-7,22	-100.401
Driebergen (U.H.)	4.180	21,0	-2,06	-8.629
Houten	13.250	23,5	-3,64	-48.193
IJsselstein	9.600	19,4	-1,06	-10.155
Lopik	4.200	28,8	-6,97	-29.280
Montfoort	4.300	20,1	-1,50	-6.442
Nieuwegein	19.800	14,7	1,90	37.599
Oudewater	3.050	30,6	-8,10	-24.717
Stichtse Vecht	19.300	17,2	0,33	6.295
Utrecht	115.500	18,9	-0,74	-85.852
Wijk bij Duurstede	6.400	34,1	-10,31	-65.956
Woerden	13.400	22,5	-3,01	-40.308
Regio II: Amersfoort				
Amersfoort	44.050	3,7	8,82	388.479
Baarn	7.250	15,9	1,14	8.294
Bunschoten	6.800	17,5	0,14	935
Eemnes	2.700	21,5	-2,38	-6.423
Leusden	5.600	12,6	3,22	18.032
Maarn (U.H.)	1.900	17,1	0,39	739
Soest	13.850	11,2	4,10	56.796
Woudenberg	3.350	16,9	0,51	1.725
Zeist	19.900	19,2	-0,93	-18.548
Regio III: Veenendaal				
Amerongen (U.H.)	1.810	24,8	-4,46	-8.064
Doorn (U.H.)	3.430	29,7	-7,54	-25.854
Leersum (U.H.)	3.130	26,5	-5,52	-17.292
Renswoude	1.310	10,1	4,79	6.279
Rhenen	5.750	23,8	-3,83	-21.999
Veenendaal	16.250	13,1	2,91	47.214
				0
Gewogen gemiddelde:		17,72		
Gemiddeld per ton betalen (+) of ontvangen (-)				
Tarief 2024	€ 18,87			

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Uitgangspunten voor de vereveningsregeling

De transportkosten van de gemeenten naar de overslagstations worden verevend. De gemeenten met een meer dan (gewogen) gemiddelde rijtijd ontvangen een vergoeding terwijl de andere gemeenten betalen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten van toepassing.

De rijtijden zijn in 2018 opnieuw bepaald met de routeplanner Easy Travel. De kosten zijn gebaseerd op de tarieven van 2018, welke tevens zijn gespiegeld aan geïndexeerde tarieven van 2011. De tarieven van 2018 lagen in lijn met de geïndexeerde tarieven en zijn daarom als uitgangspunt gehanteerd.

De transportkosten zijn in 2018 als volgt gestandaardiseerd:

- belading per kraakperswagen: 7,77 ton
- bemensing per kraakperswagen: 1 chauffeur en gemiddeld 1,47 beladers
- kosten per uur: € 81,13 voor een kraakperswagen met chauffeur en € 26,08 voor een belader.

De standaardtransportkosten zijn dan € 15,38 per ton en per uur in 2018.

Rekening houdend met een indexatie van 2% per jaar vanaf 2018, met uitzondering van 2023 en 2024 waarvoor een index van 8% wordt gehanteerd, zijn de standaardtransportkosten in 2024 € 19,41 per ton en per uur.

Voorbeeldberekening gemeente Bunnik

Extra rijtijd t.o.v. gemiddelde: 17,72 - 18,0 =		0,28 minuten enkele reis Retour 0,56 minuten of 0,009 uur
Vergoeding verevening:	0,009 uur x € 18,87 =	€ 0,17 per ton.
Verevening totaal:	€ 0,17/ton x 4.850 ton =	€ 847

In de tabel komen afrondingsverschillen voor als gevolg van de weergave van de berekende getallen. Er wordt namelijk gerekend met meer dan 2 cijfers achter de komma.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.3. : Raming glasinzameling in 2024 en bijbehorende kosten en opbrengsten

Deelnemer	Ingezamelde hoeveelheid ton	Kosten Lediging, overslag en natransport (€)	Administratie-kosten AVU 0,69 (€/ton)	Glas-vergoeding (€)	Saldo glasinzameling (€)
Amersfoort	3.640	0	2.512	76.224	-73.712
Baarn	570	6.156	393	11.936	-5.387
Bunnik	390	4.212	269	8.167	-3.686
Bunschoten	440	0	304	9.214	-8.910
De Bilt	1.040	79.144	718	21.778	58.083
De Ronde Venen	1.070	72.619	738	22.406	50.951
Eemnes	420	30.247	290	8.795	21.741
Houten	1.070	100.384	738	22.406	78.716
IJsselstein	710	7.668	490	14.868	-6.710
Leusden	1.100	66.778	759	23.035	44.503
Lopik	280	19.304	193	5.863	13.634
Montfoort	300	20.784	207	6.282	14.709
Nieuwegein	1.100	11.880	759	23.035	-10.396
Oudewater	230	16.077	159	4.816	11.419
Renswoude	80	864	55	1.675	-756
Rhenen	550	41.081	380	11.517	29.944
Soest	1.140	12.312	787	23.872	-10.774
Stichtse Vecht	1.260	95.007	869	26.385	69.492
Utrecht	6.890	365.131	4.754	144.280	225.605
Utrechtse Heuvelrug	910	69.363	628	19.056	50.935
Veenendaal	1.210	13.068	835	25.338	-11.435
Wijk bij Duurstede	320	27.323	221	6.701	20.842
Woerden	1.050	56.808	725	21.988	35.545
Woudenberg	390	0	269	8.167	-7.898
Zeist	1.550	16.740	1.070	32.458	-14.648
Totaal-generaal	27.710	1.132.950	19.120	580.262	571.807

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen. Een negatief saldo betreft een opbrengst voor de gemeente.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.4. : Raming oud papierinzameling in 2024 en bijbehorende kosten en opbrengsten

Deelnemer	Ingezamelde hoeveelheid (ton)	Kosten inzameling (€)	Kosten garantieregeling (€)	Administratie kosten AVU (€)	Administratie kosten Remondis (€)	Bonus per ton € 40,32	Opbrengst per ton € 50,00	Saldo papierinzameling (€)
Amersfoort	6.424	0	0	4.626	0	259.033	321.221	-575.628
Baarn	1.120	4.841	627	1.915	3.864	45.153	55.993	-89.900
Bunnik	830	68.615	28.344	1.419	2.862	33.450	41.481	26.309
Bunschoten	946	0	0	681	0	38.151	47.310	-84.779
De Bilt	2.315	183.008	101.517	3.959	7.987	93.349	115.760	87.362
De Ronde Venen	2.420	215.545	95.501	4.139	8.351	97.594	121.025	104.917
Eemnes	457	79.297	296	782	1.577	18.430	22.854	40.667
Houten	2.358	171.061	72.058	4.033	8.136	95.089	117.918	42.282
IJsselstein	1.481	0	34.364	1.066	0	59.707	74.042	-98.320
Leusden	1.645	243.903	9.596	2.813	5.675	66.327	82.251	113.408
Lopik	978	20.443	0	1.672	3.374	39.435	48.902	-62.847
Montfoort	136	24.711	0	233	471	5.501	6.821	13.093
Nieuwegein	2.339	0	0	1.684	0	94.317	116.960	-209.593
Oudewater	505	0	0	364	0	20.367	25.257	-45.260
Renswoude	294	2.664	2.774	503	1.015	11.863	14.711	-19.619
Rhenen	910	163.550	3.444	1.557	3.141	36.709	45.522	89.462
Soest	2.292	29.528	16.964	3.919	7.907	92.407	114.592	-148.682
Stichtse Vecht	2.561	103.222	0	4.379	8.835	103.258	128.048	-114.870
Utrecht	8.793	0	0	6.331	0	354.523	439.637	-787.830
Utrechtse Heuvelrug	2.553	234.345	117.534	4.366	8.809	102.951	127.668	134.435
Veenendaal	2.979	3.767	0	5.095	10.279	120.129	148.970	-249.958
Wijk bij Duurstede	1.275	191.727	8.505	2.180	4.399	51.407	63.749	91.655
Woerden	2.183	2.148	1.096	3.733	7.531	88.011	109.141	-182.645
Woudenberg	711	334	0	1.215	0	28.657	35.537	-62.645
Zeist	2.982	76.316	29.835	5.099	10.287	120.228	149.093	-147.783
Totaal-generaal	51.489	1.819.026	522.453	67.763	104.500	2.076.047	2.574.463	-2.136.768

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen. Een negatief saldo betreft een opbrengst voor de gemeente.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.5. : hoeveelheden en administratiekosten PMD 2024

	Hoeveelheid* (ton)	Kosten (€)
Amersfoort	4.131	5.577
Baarn	739	998
Bunnik	268	361
Bunschoten (nascheiding)	0	0
De Bilt	1.309	1.768
De Ronde Venen	900	1.215
Eemnes	336	454
Houten	1.345	1.816
IJsselstein	508	686
Leusden	1.061	1.432
Lopik	517	697
Montfoort	330	445
Nieuwegein (nascheiding)	0	0
Oudewater	218	295
Renswoude	214	289
Rhenen	481	650
Soest	1.480	1.998
Stichtse Vecht	1.398	1.888
Utrecht (nascheiding)	0	0
Utrechtse Heuvelrug	1.740	2.348
Veenendaal	2.575	3.476
Wijk bij Duurstede	806	1.087
Woerden	1.257	1.697
Woudenberg	545	736
Zeist	1.265	1.708
	23.422	31.620

Administratiekosten AVU per ton	€	1,35

* Op basis van de hoeveelheden 2022

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

Bijlage 1.6. : Totale raming kosten 2024 per deelnemer in €

Deelnemer	Kosten brandbaar en gft afval en overige kosten (zie bijlage 1.1)	Saldo glasinzameling (zie bijlage 1.3)	Saldo papierinzameling (zie bijlage 1.4)	Administratie PMD (RKN) (zie bijlage 1.5)	Saldo	Voorschotnota 4x per jaar
Amersfoort	6.852.200	-73.712	-575.628	5.577	6.208.437	1.552.109
Baarn	1.015.946	-5.387	-89.900	998	921.657	230.414
Bunnik	681.272	-3.686	26.309	361	704.257	176.064
Bunschoten	996.220	-8.910	-84.779	0	902.531	225.633
De Bilt	1.733.120	63.082	87.362	1.768	1.885.331	471.333
De Ronde Venen	1.832.687	55.446	104.917	1.215	1.994.265	498.566
Eemnes	350.861	23.634	40.667	454	415.616	103.904
Houten	1.821.915	85.255	42.282	1.816	1.951.268	487.817
IJsselstein	1.391.569	-6.710	-98.320	686	1.287.226	321.806
Leusden	750.336	48.544	113.408	1.432	913.720	228.430
Lopik	564.215	14.832	-62.847	697	516.898	129.224
Montfoort	568.906	16.001	13.093	445	598.445	149.611
Nieuwegein	2.880.107	-10.396	-209.593	0	2.660.119	665.030
Oudewater	374.395	12.420	-45.260	295	341.850	85.463
Renswoude	176.014	-756	-19.619	289	155.928	38.982
Rhenen	763.900	32.530	89.462	650	886.542	221.636
Soest	1.920.609	-10.774	-148.682	1.998	1.763.152	440.788
Stichtse Vecht	2.814.999	75.484	-114.870	1.888	2.777.500	694.375
Utrecht	17.200.448	247.006	-787.830	0	16.659.624	4.164.906
Utrechtse Heuvelrug	1.786.399	55.317	134.435	2.348	1.978.499	494.625
Veenendaal	2.277.615	-11.435	-249.958	3.476	2.019.698	504.925
Wijk bij Duurstede	769.417	22.599	91.655	1.087	884.758	221.190
Woerden	1.795.124	38.892	-182.645	1.697	1.653.067	413.267
Woudenberg	399.034	-7.898	-62.645	736	329.227	82.307
Zeist	2.814.189	-14.648	-147.783	1.708	2.653.465	663.366
Totaal	54.531.500	636.730	-2.136.768	31.620	53.063.083	

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen. Een negatief saldo betreft een opbrengst voor de gemeente.

Lange Brinkweg 81
3764 AB Soest
035-6032303

1-7

28-02-2023

Aan: Griffie_MFT <Griffie@montfoort.nl>
Onderwerp: Mogelijke interesse voor gezamenlijke raadsadviescommissie voor GR AVU

Beste collega,

Uw gemeente neemt deel aan de GR AVU.

De raad van gemeente Montfoort wil onderzoeken of de raden van de deelnemende gemeenten willen anticiperen, tezamen met de raad van Montfoort, in een gezamenlijke raadsadviescommissie voor de gemeenschappelijke regeling AfvalVerwijderingUtrecht.

De gewijzigde WGR (wet gemeenschappelijke regelingen) introduceert de mogelijkheid om een adviescommissie in te stellen waarin raadsleden zitting hebben vanuit de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten bij een gemeenschappelijke regeling. Deze adviescommissie heeft tot taak om de regeling te adviseren over voorgenomen besluiten. Maar de commissie kan ook zelf aandacht vragen voor een onderwerp en hierover standpunten van de raden van de deelnemende gemeenten voorbereiden (en daarover adviseren aan de raden). De instelling van een adviescommissie is een taak van het algemeen bestuur van een regeling met openbaar lichaam, nadat de raden hiertoe het voorstel hebben gedaan.

Graag verneem ik van u of uw raad hier welwillend tegenover staat.
Mocht er voldoende draagvlak voor zijn dan zal Montfoort het voorstel bij het AB indienen.

Met vriendelijke groet,

Griffier gemeente Montfoort

E-mail: griffie@montfoort.nl

Van: Griffie_MFT <Griffie@montfoort.nl>
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 12:41
Onderwerp: RE: Mogelijke interesse voor gezamenlijke raadsadviescommissie voor GR AVU

Sorry voor de iets verlate reactie.
De raad van Montfoort beoogt de positie van de raad te versterken bij besluitvorming van de verbonden partijen. Hiervoor hebben zij onlangs een drietal besluiten genomen (eerder verleende delegatie aan college intrekken, een werkgroep instellen die specifiek de gewenste beleidsdoelen voorbereid van Montfoort op het terrein van de GR-en en te onderzoeken of andere gemeenten willen anticiperen in een gezamenlijke raadscommissie voor de AVU).

De beleidsmatige ruimte bij de AVU is niet heel groot (invloed op Programma van Eisen bij aanbestedingen en beleidsmatige keuzes voor AB op het gebied van afvalstoffen- en grondstoffenbeleid, duurzaamheid en circulaire economie), maar de impact op de inwoners is wel groot. Hier gebruik te maken van de mogelijkheid voor het instellen van een gezamenlijke raadsadviescommissie biedt kansen om te onderzoeken of zo'n gezamenlijke raadsadviescommissie bijdraagt aan meer grip op een GR.
Dus ondervinden/experimenteren of een gezamenlijke raadscommissie de grip op een GR zal vergroten op een terrein dat een ieder raakt, wellicht omdat het kan, maar juist ook omdat het kansen biedt.

Met vriendelijke groet,

Griffier gemeente Montfoort

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	3234
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 april 2023
Agendapunt	8
Titel	Raadsvoorstel Vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Utrecht
ID	3428
Behandelend ambtenaar	Simea Knip en Ronald van de Hoef
Telefoon	06 28539238
E-mail	simea.knip@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	20 april 2023

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Simea Knip | Ronald van de Hoef
Kenmerk	10920560
Vergaderdatum Raad	volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

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

1. Schaarste vast te stellen, op grond van artikel 2 van de Huisvestingswet, in alle segmenten van de woningvoorraad in Utrecht.

2. De Huisvestingsverordening gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening zijn:
   a. een nieuwe ordening zodat beter wordt aangesloten bij de VNG modelverordening;
   b. de bezettingsnormentabel is aangepast;
   c. het gebruik van het experimenteerartikel is alleen toegestaan na een raadsbesluit over het uit te voeren experiment;
   d. de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om onder voorwaarden ‘buurtvoorrang’ toe te passen is toegevoegd, waarbij de raad wordt gevraagd te benoemen voor welke groepen deze voorrang geldt;
   e. de rangorde voor de toewijzing van woningen is in overeenstemming gebracht met de praktijk;
   f. de mogelijkheid om zonder vergunning samen te wonen is opgehoogd van twee naar drie personen.

3. De verordening gelijk met die van de regiogemeenten in werking te laten treden op 1 juli 2023.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Per 1 juli 2023 vervalt de huidige huisvestingsverordening van rechtswege. De verordening vormt een belangrijke basis voor ons woonbeleid en daarom is deze nieuwe verordening nodig. De structuur van de huidige verordening stamt uit 2015 en is meerdere malen aangepast en uitgebreid met nieuwe regelingen. De leesbaarheid en begrijpelijkheid zijn hierdoor sterk afgenomen. De nieuwe verordening is qua structuur daarom volledig opnieuw opgebouwd, waarbij wel het huidige beleid grotendeels behouden is. Omdat naar verwachting later dit jaar de Huisvestingswet wordt vernieuwd, worden in 2024 grotere beleidswijzigingen doorgevoerd in de verordening. Met deze nieuwe verordening brengen we de basis op orde en scheppen we ruimte om in de nabije toekomst nieuwe elementen toe te voegen.

Context

Aanleiding

Volgens de Huisvestingswet 2014 geldt een Huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar. Als de schaarste na die vier jaar nog niet is opgelost, mag een nieuwe Huisvestingverordening vast worden gesteld. De huidige verordening loopt op 1 juli 2023 af en is aan herziening toe. Zoals aangegeven in de Raadsbrief Proces vernieuwing huisvestingsverordening gaat zorgvuldigheid boven snelheid. We kiezen daarom voor een relatief beleidsarme aanpassing, maar wel een nieuwe toekomstgerichte structuur die transparanter en leesbaarder is. Tevens verwachten we dit jaar een aangepaste Huisvestingswet en de wet Regie op de volkshuisvesting. Deze wetten geven nieuwe kaders voor beleidsaanpassingen. Daarom richten we ons nu eerst op een nieuwe structuur en vanaf 2024 willen we nieuw beleid hierin implementeren.

Huisvestingsverordening: hoe is deze opgebouwd en waar liggen de bevoegdheden?

1. De huisvestingsverordening bevat algemene bepalingen in hoofdstuk 1.
2. Hoofdstuk 2 gaat over het verdelen van zelfstandige woonruimte: sociale voorraad tot de liberalisatiegrens en sinds enkele jaren ook voor een deel tot de middenhuurgrens. Hoofdstuk 2 is afgestemd met de regiogemeenten en de corporaties, zodat de woonruimteverdeling in de regio op een zo eenduidig mogelijke manier plaatsvindt. In dit hoofdstuk worden de regels voor onder andere urgentie, voorrangsregels naar aard, grootte en prijs van een woning en voorrang op basis van economische en maatschappelijke binding vastgelegd.
3. Hoofdstuk 3 van de verordening gaat over het wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bijvoorbeeld het beleid ten aanzien van woningsplitsen en omzetten, maar ook ten aanzien van de toeristische verhuur van woningen en de opkoopbescherming. Hoofdstuk 3 van de verordening kan elke gemeente op zijn eigen manier inrichten zonder regionale afstemming. Er zijn ook gemeenten in de regio die hier geen beleid voor hebben opgenomen.

Lokaal beleid

Genoemde hoofdstukken 2 en 3 geven haakjes om een en ander ook in lokaal beleid verder uit te werken, wat dan alleen geldt voor de desbetreffende gemeente. De raad geeft via de verordening de kaders aan, waarin de raad bevoegdheden neer kan leggen bij het college. Voor hoofdstuk 2 is die lokale uitwerking vastgelegd in het “Gemeentelijk woonbeleid” en voor hoofdstuk 3 in “Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad”. De voorgestelde aanpassingen van de huisvestingsverordening zijn mede aanleiding om ook het lokale beleid dat gekoppeld is aan dat hoofdstuk, aan te passen. Er komen nieuwe beleidsregels, zowel voor hoofdstuk 2 als voor hoofdstuk 3, en nadere regels daar waar de verordening het vaststellen van nadere regels voorschrijft. Deze besluiten zullen door ons worden vastgesteld in de periode tussen bekendmaking van de Huisvestingsverordening (half mei) en inwerkingtreding (1 juli).

Juridische context

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

schaarste. De regulering moet noodzakelijk zijn om problemen op de woningmarkt uit het oogpunt van schaarste (woonruimteverdeling) of samenstelling van de woonruimtevoorraad (schaarste en leefbaarheid) aan te pakken. De gemeenteraad moet dit aan kunnen tonen. In de toelichting van de Huisvestingsverordening is de hoofdlijn van de onderbouwing opgenomen. Deze onderbouwing is gebaseerd op een onderzoek van RIGO Research en Advies dat zij vóór 1 juli 2023 op hun website publiceren. Uit dit onderzoek blijkt dat er in de gemeente Utrecht een zodanige schaarste aan woonruimte is, dat een Huisvestingsverordening, zowel voor het reguleren van de woonruimteverdeling als voor het reguleren van de woonruimtevoorraad, noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten ervan te bestrijden (artikel 2 Huisvestingswet).

Beslistermijn
De nieuwe verordening moet op 1 juli in werking treden, omdat de huidige verordening dan vervalt. Omdat dit besluit referendabel is volgens de 'Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht' moet het besluit tot vaststelling van de verordening uiterlijk vijf weken voor 1 juli 2023 genomen worden.

Beoogd effect
Met de instrumenten die de Huisvestingsverordening biedt, wordt beoogd de schaarse beschikbare woonruimte zo eerlijk, rechtvaardig en optimaal mogelijk te verdelen. Ook wordt beoogd de samenstelling van de bestaande woonruimtevoorraad zo goed mogelijk te beschermen, waarbij de afweging wordt gemaakt tussen het optimaal benutten van de woningvoorraad aan de ene kant en het beschermen van de leefbaarheid in buurten en wijken aan de andere kant. Met deze nieuwe verordening verbeteren we concreet ook vooral de leesbaarheid en transparantie en voeren we enkele verbeteringen door in het verdelen van de schaarste.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
De cyclus van het opstellen van een nieuwe Huisvestingsverordening en het tussentijds aanbrengen van wijzigingen is een doorlopend proces, zolang de schaarste op de Utrechtse woningmarkt aanhoudt.
- Raadsbesluit 23 mei 2019 Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, in werking getreden op 7 juli 2019 met diverse vervolgwijzingen

Recente besluitvorming die van belang is voor de nieuwe verordening is:
- Raadsbrief Planning maatregelen wonen 2022 - 2024
- Raadsbrief Proces vernieuwing huisvestingsverordening

Onderstaande moties zijn in dit besluit verwerkt:
- Motie M238: verlagen percentage lotingen
- Motie 488: definitie huishoudens
- Toezegging tijdens gemeenteraad van 26 november 2020 dat er in 2023 een volledig herziene verordening komt

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Schaarste vast te stellen, op grond van artikel 2 van de Huisvestingswet, in alle segmenten van de woningvoorraad in Utrecht.
Argumenten	
1.1	Het woonruimtetekort is in Utrecht in alle segmenten dusdanig hoog, dat sturing middels een Huisvestingsverordening noodzakelijk is.
	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
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Indien schaarste niet voldoende is aangetoond kan (een deel van) de huisvestingsverordening buiten werking worden gesteld door de rechter.</u>
	In de afgelopen jaren zijn diverse voorbeelden te vinden van Huisvestingsverordeningen die bij de rechter geen stand hebben gehouden op de onderbouwing van schaarste voor specifieke segmenten. We hebben daarom een extern onderzoeksbureau de schaarste laten onderzoeken en onderbouwen per segment. Hiermee onderbouwen we dat de gestelde regels nodig zijn voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.
Beslispunt	
2	De Huisvestingsverordening gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening zijn: a. een nieuwe ordening zodat beter wordt aangesloten bij de VNG modelverordening; b. de bezettingsnormentabel is aangepast c. het gebruik van het experimenteerartikel is alleen toegestaan na een raadsbesluit over het uit te voeren experiment; d. de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om onder voorwaarden 'buurtvoorrang' toe te passen is toegevoegd, waarbij de raad wordt gevraagd te benoemen voor welke groepen deze voorrang geldt; e. de rangorde voor de toewijzing van woningen is in overeenstemming gebracht met de praktijk; f. de mogelijkheid om zonder vergunning samen te wonen is opgehoogd van twee naar drie personen.
Argumenten	
2.1	<u>Hiermee is de verordening beter leesbaar.</u>
	De basis voor de huidige verordening stamt uit 2015 en deze basis is bij de vernieuwing in 2019 behouden. De afgelopen acht jaar zijn aan de huisvestingsverordening verschillende regelingen toegevoegd. Hierdoor is de begrijpelijkheid en de leesbaarheid sterk afgenomen. Het gevolg is dat de huidige 'constructie' eigenlijk niet meer geschikt is om op verder te bouwen. De structuur van de verordening is daarom aangepakt en in lijn gebracht met de VNG-modelverordening. Daarnaast zijn ook reparaties doorgevoerd die uit jurisprudentie voortkomen. Hierdoor is de nieuwe verordening weer geschikt gemaakt voor toekomst. Er is rekening gehouden met voorgenomen wetswijzigingen, zodat die eenvoudig in de structuur van de verordening ingepast kunnen worden.
2.2	<u>Door een aanpassing van de bezettingsnormentabel krijgen eenpersoonshuishoudens meer kans op een woning.</u>
	De aanpassing van de bezettingsnormentabel per 1-1-2022 was voor eenpersoonshuishoudens te beperkend in de mogelijkheden om een woning te vinden. Door een kleine aanpassing in de tabel wordt dit verholpen, hiermee kunnen

	eenpersoonshuishoudens weer reageren op appartementen >60m2 en drie kamers. Dit is nodig omdat er zeer veel eenpersoonshuishoudens actief zoeken en er niet genoeg kleinere woonruimten zijn om hen te huisvesten en daardoor hun slaagkans onevenredig kleiner is geworden.
2.3	Door de raad te laten besluiten over experimenten wordt de democratische legitimiteit van de verdeling van schaarse woonruimte geborgd.
	Op basis van de Gemeentewet mag de raad bevoegdheden delegeren aan het college. Op basis daarvan is indertijd het experimentenartikel in de Huisvestingsverordening bij het college neergelegd. Uit de evaluatie van de Huisvestingswet 2014, verschenen in 2020, blijkt dat het zeer de vraag is of het wel de bedoeling van de wetgever is om het college ruimte te geven om experimenten in te stellen. De democratische legitimiteit van een besluit over de verdeling van schaarse woonruimte wordt beter geborgd door een raadsbesluit. De vraag is dus of de huidige collegebevoegdheid houdbaar is. Daarom wordt in de nieuwe verordening deze bevoegdheid teruggelegd bij de raad. Voor door het college vastgestelde experimentregelingen, die beperkt zijn en eindig, is in de Huisvestingsverordening een overgangsregeling opgenomen.
2.4	Door buurtvoorrang toe te passen voor specifieke doelgroepen, wordt een breder belang gediend zoals doorstroming of leefbaarheid.
	Door specifieke doelgroepen voorrang te geven in bepaalde wijken of gebieden kan doorstroming worden bevorderd. Senioren die met voorrang doorverhuizen in hun eigen wijk blijven in hun sociale netwerk. De (vaak) ruimere woning die zij achterlaten komt vrij voor gezinnen. In kwetsbare buurten kunnen kansrijke jongeren met een maatschappelijke binding aan een wijk of gebied bijdragen aan de sociale cohesie van hun buurt. Voorrang voor lokaal woningzoekenden was al mogelijk, maar is nu zo opgesteld dat expliciet is gemaakt voor welke doelgroepen dit kan worden ingezet. Het college gaat graag met u in debat over welke groepen wel en niet van deze voorrang gebruiken zouden moeten kunnen maken. U wordt gevraagd specifiek aan te geven welke doelgroepen voorrang kunnen krijgen, voorstel is doorstromers, senioren en jongeren (zie artikel 25 lid 4).
2.5	Door het rangordeartikel aan te passen aan de werking in de praktijk is de onderlinge rangorde van voorrangsregelingen helder.
	De huidige verordening gaf niet in alle situaties duidelijkheid over de onderlinge volgorde van de voorrangsregels. Dit werd vooral veroorzaakt doordat er gedurende de looptijd van de verordening meerdere voorrangsregelingen zijn bij gekomen, aangepast etc. Voor het correct functioneren van het Woningnetsysteem hebben de corporaties in samenwerking met de gemeenten de voorrangsregels nader uitgewerkt. Deze praktische uitwerking is nu overgenomen in de nieuwe verordening. Zo is de rangorde transparant en inzichtelijk. Tevens hebben we nu geregeld dat deze rangorde ook geldt voor particuliere sociale huur als daar met de verhuurder afspraken over gemaakt zijn.
2.6	Een omzettingsvergunning voor omzetten tot en met drie personen is niet meer nodig, zodat woningdelen makkelijker wordt gemaakt.
	Nadat vorig jaar de leefbaarheidstoets voor omzetten tot en met drie personen lichter is gemaakt, wordt nu conform het coalitieakkoord, de vergunningsplicht voor deze categorie helemaal afgeschaft. Hierdoor wordt woningdelen makkelijker gemaakt en kan de bestaande woningvoorraad intensiever worden benut. Voor omzetten vanaf vier personen geldt de reguliere vergunningsplicht voor omzetten inclusief de leefbaarheidstoets.
2.7	Met de nieuwe verordening worden diverse juridische en technische verbeteringen doorgevoerd.
	Het gaat dan bijvoorbeeld om aanpassing van wettelijke definities en verduidelijking van begrippen.
Kanttekeningen/Risico’s	

2.1	Een nieuwe structuur voor de verordening betekent veel nieuwe teksten met kans op fouten.
	De keuze voor een nieuwe opzet is gemaakt om een goede toekomstgerichte basis te creëren voor komende jaren. Een nieuwe opzet zou kunnen leiden tot onbedoelde fouten. Kleine onbedoelde foutjes kunnen juridisch grote gevolgen hebben. Doorgaan met de huidige structuur is echter een nog groter risico, doordat de verordening door de vele regelingen en onduidelijke samenhang multi-interpretabel geworden is. Tevens is zo secuur mogelijk naar de nieuwe teksten gekeken met een extra toets door VBK-advocaten om fouten te voorkomen. Ook is gekozen voor een beleidsarme versie, zodat de nadruk van de aanpassingen ook op de structuur en juridische robuustheid ligt en niet op nieuw beleid. Mochten er na inwerkingtreding van de verordening onverhoopt onvolkomenheden aan het licht komen, dan zullen we daarvoor zo snel mogelijk een reparatievoorstel doen.
2.2	Het vergunningsvrij omzetten van woningen tot en met drie personen kan eventueel de druk op de leefbaarheid doen toenemen.
	De druk op de leefbaarheid zou op op twee manieren kunnen oplopen. Allereerst omdat de vergunningsplicht tot en met drie personen vervalt, wordt ook geen leefbaarheidstoets uitgevoerd voor deze categorie. In straten waar de leefbaarheid al ernstig onder druk staat of dreigt te komen, kunnen we op deze categorie niet meer bijsturen. Ten tweede komen andere aanvragen makkelijker door de leefbaarheidstoets. Doordat omzetten tot en met drie personen vergunningsvrij wordt, tellen alle omgezette woningen tot en met drie personen niet meer mee voor de leefbaarheidstoets op clustervorming. Hierdoor komen aanvragen voor omzetting vanaf vier personen en bouwkundig splitsen makkelijker door de leefbaarheidstoets. Dit zou kunnen leiden tot een toename van klachten van bewoners en een toename van bezwaarzaken.
2.3	Het toepassen van buurtvoorrang kan de slaagkans van woningzoekenden onevenwichtig beïnvloeden.
	Met het toekennen van buurtvoorrang voor bijvoorbeeld jongeren of senioren wordt de slaagkans voor hen vergroot, terwijl die van andere woningzoekenden wordt verkleind. Hierdoor kan het voor mensen zonder de voorrang nog lastiger worden aan een woning te komen dan nu al het geval is. We zijn daarom terughoudend met het inzetten hiervan en gebruiken het vooral, maar niet uitsluitend, bij nieuwbouwprojecten.
Beslispunt	
3	De verordening gelijktijdig met die van de regiogemeenten in werking te laten treden op 1 juli 2023.
Argumenten	
3.1	Voor de eenduidigheid richting woningzoekenden is het van belang dat de toewijzingen via Woningnet per 1 juli 2023 op regionaal niveau zo min mogelijk verschillen met de andere regiogemeenten.
	De Huisvestingsverordening moet uiterlijk 1 juli ingaan, omdat de huidige Huisvestingsverordening dan van rechtswege vervalt. Alle regiogemeenten streven er naar de verordening gelijktijdig in te laten gaan. Voor de regionaal woningzoekenden is dit aan te raden, omdat de toewijzing zo eenduidig mogelijk kan plaatsvinden. Tevens is dit voor de benodigde systeemwijzigingen het meest efficiënt.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Vervolg
Het besluit tot vaststelling van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht 2023 kan op 20 april worden besproken in de commissie EDVW en op 11 mei ter vaststelling voorliggen bij de raad. De verordening kan dan per 1 juli 2023 ingaan, onder gelijktijdige intrekking van de huidige verordening. De nieuwe beleidsregels op grond van hoofdstuk 2 en van hoofdstuk 3 en de nadere regels die op grond van de nieuwe Huisvestingsverordening nodig zijn, worden in de periode tussen bekendmaking van de nieuwe verordening (medio mei 2023) en inwerkingtreding van de nieuwe verordening (1 juli 2023) vastgesteld en treden dan eveneens op 1 juli 2023 in werking.

Naar verwachting zal de Huisvestingswet 2014 nog dit jaar worden aangepast. Om snel de mogelijkheden van de aangepaste Huisvestingswet te benutten is het streven per 1 januari 2024 of zo snel mogelijk daarna, de verordening aan te passen. Dit is via de raadsbrief Proces vernieuwing huisvestingsverordening met u op 11 januari jongstleden gecommuniceerd.

Participatie
De corporaties en regiogemeenten zijn betrokken geweest bij de voorgestelde aanpassingen conform de uitgangspunten van de Huisvestingswet. Deze afstemming heeft plaatsgevonden via de regionale bestuurstafels en het SWRU, het samenwerkingsverband van 18 corporaties in de Utrechtse regio. Daarnaast is het voorstel ook besproken in de Stuurgroep Huren waarin de Utrechtse corporaties, de overkoepelende huurdersverenigingen van deze corporaties samen met de gemeente deelnemen.

Communicatie
De gewijzigde verordening zal worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website, de U10 en via WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt deze gepubliceerd in de landelijke portalen voor wet- en regelgeving.

Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

Bijlagen informatief
- Was-wordt wijzigingen
- RIGO - Samenvatting schaarste in de gemeente Utrecht

Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht;

- gelet op de artikelen 4, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 23a, 23b, 23e, 24, 33a, 35, 40, 41, 45 van de Huisvestingswet 2014;
- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 maart 2023;
- gezien het advies van de commissie <naam commissie> van <datum>

Overwegende dat:

- artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat een Huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar kan gelden;
- en de huidige Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 dus op 1 juli 2023 vervalt;

Besluit vast te stellen de volgende verordening:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening en de daarop rustende bepalingen wordt verstaan onder:

- aangepaste woonruimte: ingrijpend aangepaste woning, die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door iemand met een fysieke beperking;
- advertentiemedium: een uitgave per verhuurder of groep van verhuurders, waarin voor toewijzing beschikbare woonruimte wordt aangeboden;
- beschermde woonruimte: een in artikel 65 aangewezen woonruimte waarvoor het verbod van artikel 41, eerste lid van de wet geldt;
- bestaande woonruimte: een woonruimte die op dit moment bewoond wordt, of in het verleden bewoond is geweest.
- campuscontract: huurovereenkomst voor studenten zoals bedoeld in artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- datum van inschrijving in de openbare registers: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- dienstwoning: woonruimte die door een werknemer bewoond moet worden om zijn uit het dienstverband voortvloeiende taken goed te kunnen vervullen;
- doorschuiver: doorstromer die binnen een doorschuifcomplex verhuist;
- doorschuifcomplex: gebouw waarin woonruimte bij voorrang wordt aangeboden aan doorstromers die in hetzelfde complex wonen;
- doorstromer: de woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig en niet op basis van de Leegstandwet een zelfstandige sociale huurwoning in de woningmarktregio bewoont, deze woning na verhuizing leeg achterlaat, en deze huurwoning is in eigendom van een verhuurder die via het in de regio gangbare platform verhuurt;

- gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte wonen, als bedoeld in NEN 2580;
- hospitaverhuur: de woonruimte wordt verhuurd aan maximaal twee personen, door iemand die voor minimaal vijftig procent juridisch 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.
- huishouden: een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren. Hierbij is er niet alleen sprake van het samen (willen) bewonen van een bepaalde woonruimte, maar ook van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling en de intentie om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen.
- Kinderen ouder dan 18 jaar gelden als inwonend als zij volgens de Basisregistratie Personen niet langer dan zes maanden uitgeschreven zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan zes maanden weer twee jaar te staan ingeschreven.
- In geval van co-ouderschap kunnen kinderen worden meegeteld als zij bij elke co-ouder minstens drie hele nachten per week of om de week een hele week bij elke co-ouder verblijven. Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak, een echtscheidingsconvenant of een ouderschapsplan.
- ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar tenminste één jaar feitelijk en rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning;
- jongere: iemand in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar; 18 tot en met 22 jaar dan wel 18 tot en met 27 jaar
- kamer: elke afzonderlijke ruimte in een woonruimte, die geschikt is voor wonen of slapen met een oppervlakte van tenminste vijf vierkante meter;
- liberalisatiegrens: de maximale huur waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, zoals weergegeven in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag;
- mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- middenhuurwoningen: woonruimte met een aanvangshuurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot en met de middenhuurgrens. De middenhuurgrens is de maximale huur die gevraagd mag worden voor middenhuurwoningen zoals uitgewerkt in het Actieplan Middenhuur.
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft, dus geen deur heeft die direct toegang geeft tot de woning en bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte. De woonruimte kan niet zelfstandig door een huishouden worden bewoond, omdat wezenlijke voorzieningen als keuken en sanitaire voorzieningen zich buiten de woonruimte bevinden;
- particuliere vakantieverhuur: vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte waar hij volgens de Basisregistratie Personen zelf woont, incidenteel, voor een korte periode en tijdens de eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt;
- particuliere verhuurders: verhuurders van woonruimte die geen toegelaten instelling zijn;
- plankwoning: woning die op de nominatie staat om ingrijpend te worden verbeterd of te worden gesloopt, en voor tijdelijke bewoning in gebruik kan worden gegeven;
- prijsgrens opkoopbescherming: de jaarlijks geïndexeerde grens die aangeeft welke woonruimten onder de opkoopbescherming vallen;
- relatiebeëindiging: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst;

- senioren: iemand van 65 jaar of ouder;
- seniorenwoning: woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder;
- sociale huurwoningen: woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de liberalisatiegrens;
- statushouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b en c van de Vreemdelingenwet 2000;
- toegankelijke woonruimte: een gelijkvloerse, rollatortoegankelijke of rolstoeltoegankelijke woonruimte die, inclusief de wezenlijke voorzieningen, zonder trap bereikbaar is voor personen met een functiebeperking;
- type woonruimte: seniorenwoonruimte, toegankelijke woonruimte, woonruimte met zorgvoorzieningen, aangepaste woonruimte, jongerenwoonruimte, wisselwoning, plankwoning, eengezinswoning, parterre-appartement, appartement vanaf eerste verdieping met lift, appartement vanaf eerste verdieping zonder lift, bovenwoning, benedenwoning, ondermaisonnette (begane grond) en bovenmaisonnette (vanaf eerste verdieping).
- van groot-naar-beter-regel: voorrang bij woonruimten met maximaal drie kamers voor doorstromers die een woonruimte van minimaal 4 kamers achterlaten, waar zij minimaal een jaar gewoond hebben;
- verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid van de wet;
- wet: Huisvestingswet 2014;
- wisselwoning: woning die voor tijdelijke bewoning wordt aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering de huidige woning moeten verlaten, maar na afronding van de werkzaamheden in deze woning terugkeren;
- woningmarktregio: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en de kernen Vianen, Hagestein, Everdingen, Zijderveld en Hoef en Haag in de gemeente Vijfheerenlanden;
- woningruil: Het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning;
- woningvorming: het verbouwen of in verbouwde staat houden van twee of meer woonruimten;
- woningzoekende; huishouden dat staat ingeschreven in het inschrijfsysteem voor woningzoekenden;
- woonadres: woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet Basisregistratie Personen;
- woongroep: door burgemeester en wethouders aangewezen groep van drie of meer huishoudens, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, samen te wonen in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband in een of meer door burgemeester en wethouders daarvoor aangewezen woonruimten.
- woonruimte met zorgvoorzieningen: zelfstandige woonruimte (aanleunwoning of beschutte woning) waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen;
- WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken;

- zelfstandige woonruimte: woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- zestigprocentmethode: De zestigprocentmethode verdeelt op basis van de WOZ-gegevens van dat jaar alle woningen van eigenaar-bewoners in Utrecht in vijf categorieën van elk twintig procent: goedkoop, middelduur (laag), middelduur, duur en zeer duur. De prijsgrens opkoopbescherming is het bedrag waarop of waaronder de categorieën goedkoop, middelduur (laag) en middelduur zich bevinden.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1. Werkingsgebied

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën woonruimte mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
    a. sociale huurwoningen;
    b. middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
    a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
    b. onzelfstandige woonruimte;
    c. dienstwoningen;
    d. zelfstandige woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30m2, verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling;
    e. woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen;
    f. wisselwoningen;
    g. woonruimten in eigendom van toegelaten instellingen, via intermediaire verhuur verhuurd aan een zorginstelling, die door die zorginstelling aan derden in gebruik worden gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract van deze zorginstelling.

Paragraaf 2.2. De huisvestingsvergunning

Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

1. Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:
    a. de leden van het huishouden hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid van de wet;
    b. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
    c. voor een sociale huurwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan de € 44.035 voor een eenpersoonshuishouden en € 48.625 voor een meerpersoonshuishouden;
    d. voor een middenhuurwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan € 64.578 voor een eenpersoonshuishouden en € 76.319 voor een meerpersoonshuishouden; en

e. als er voorrangsregels gelden, komt de aanvrager op basis daarvan als eerste in aanmerking voor de woonruimte.

2. Bij vruchteloze aanbieding wordt een vergunning verleend in afwijking van de voorwaarden uit het eerste lid onder c., d. en e.
3. De voorwaarde uit het eerste lid onder c. geldt niet voor degenen met een urgentie op volkshuisvestelijke of maatschappelijke gronden en voor degenen die uitgezonderd zijn van de inkomenstoets zoals vermeld in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1 onder A.
4. Bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder kan een huisvestingsvergunning worden verleend in afwijking van de voorwaarde uit het eerste lid onder e.
5. In afwijking van het eerste lid onder c. kan voor sociale huurwoningen met een huurprijs vanaf € 693,60 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een huishoudinkomen tot € 56.513,-.

Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomensgrenzen

De in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn de bedragen die gelden in 2023. Deze bedragen worden jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd:

a. de inkomensgrens in artikel 3, eerste lid onder c overeenkomstig artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
b. de inkomensgrens in artikel 3, eerste lid onder d overeenkomstig artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
c. de huurprijs in artikel 3, vijfde lid, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
d. de inkomensgrens in artikel 3, vijfde lid, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
e. de huurprijzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
f. de inkomensgrenzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
g. de huurprijzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
h. de inkomensgrens in artikel 24, vijfde lid, tabel 2, kolom 1, overeenkomstig artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
i. de inkomensgrens in artikel 24, vijfde lid, tabel 2, kolom 2, overeenkomstig de wijze waarop de inkomensgrens in artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt gewijzigd.

Artikel 5. Vruchteloze aanbieding

Er is sprake van vruchteloze aanbieding als de eigenaar de woonruimte tenminste dertien weken lang, gerekend vanaf de datum van de eerste advertentie, zonder resultaat heeft aangeboden aan huishoudens die er op grond van artikel 3 voor in aanmerking komen, mits:

a. de woonruimte is aangeboden tegen een redelijke huurprijs, als beschreven in artikel 17, eerste lid van de wet;
b. er tenminste driemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd; en
c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.

Artikel 6. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
    a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
    b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
    c. huishoudinkomen;
    d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
    e. kopie van het huurcontract of schriftelijke verklaring van de eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager in gebruik te geven;
    f. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
    g. als dat van toepassing is: een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening; en
    h. als dat van toepassing is: de voorrangscategorie waartoe de aanvrager behoort.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere gegevens te vragen die nodig zijn om te aanvraag te beoordelen.
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
    a. aan wie de vergunning is verleend (volledige naam, geboortedatum, geboorteplaats, geboorteland);
    b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
    c. naam en adres van de verhuurder;
    d. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
    e. en binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt.

Artikel 7. Intrekken van de huisvestingsvergunning

Naast de in artikel 18 van de wet genoemde gronden voor intrekken van de huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning intrekken als er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning.

Paragraaf 2.3. Inschrijfsysteem van woningzoekenden, bekendmaking van het aanbod

Artikel 8. Toepasselijkheid

Deze paragraaf geldt voor:

a. sociale huurwoningen in eigendom van een toegelaten instelling;
b. sociale huurwoningen van particuliere verhuurders, die zijn opgenomen in een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanwijzingsbesluit ‘particuliere sociale huur’; en
c. middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd.

Artikel 9. Inschrijfsysteem, algemene eisen

1. Verhuurders van de in artikel 8 bedoelde woonruimten zorgen voor het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem van woningzoekenden, zodat de rangorde bepaald kan worden.
2. Het inschrijfsysteem is transparant, controleerbaar, gebruiksvriendelijk en toegankelijk.

3. Als burgemeester en wethouders daarom verzoeken, legt verhuurder aan hen verantwoording af over de inschrijving voor en toewijzing van de woonruimten.
4. De administratiekosten die aan woningzoekenden berekend worden in verband met hun inschrijving, staan in redelijke verhouding tot de kosten die in verband met het inschrijfsysteem voor de woningzoekende gemaakt worden;
5. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
6. De inschrijving die resulteert in een huurovereenkomst vervalt niet als het een tijdelijke huurovereenkomst betreft, 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

1. De toegelaten instellingen in de woningmarktregio hebben een gezamenlijk inschrijfsysteem voor woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. Een woningzoekende kan een beroep doen op de regionale klachtencommissie.
4. Een inschrijving eindigt na toewijzing van een woonruimte door een toegelaten instelling, behalve als die woonruimte wordt verhuurd met een tijdelijk huurcontract, bij woningruil of als de woonruimte is betrokken met gebruikmaking van een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, met uitzondering van de terugkeerurgentie.
5. Na aanvaarding van een woonruimte in eigendom van een toegelaten instelling, behoudt een woningzoekende 75% van de inschrijfduur, mits de woningzoekende zich binnen twaalf maanden na de aanvaarding opnieuw inschrijft.

Artikel 11.Bekendmaking van het aanbod

1. Het aanbod van particuliere verhuurders wordt bekend gemaakt op de website van die verhuurder, op het in de regio gangbare platform of op een andere transparante wijze.
2. Het aanbod van toegelaten instellingen wordt op het in de regio gangbare platform bekend gemaakt.
3. Van het tweede lid kan worden afgeweken als een woonruimte bedoeld is:
    a. voor verdeling via bemiddeling of op grond van beheerdersbelang;
    b. als wisselwoning of plankwoning ten behoeve van tijdelijke huisvesting;
    c. als standplaats voor een woonwagen; of
    d. voor bewoning door een woongroep.
4. De bekendmaking van het aanbod bevat in ieder geval:
    a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
    b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend; en
    c. als dat van toepassing is: de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2.4 Woonruimteverdelingssysteem

Artikel 12.Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op:

d. sociale huurwoningen in eigendom van toegelaten instellingen in de woningmarktregio;
e. sociale huurwoningen, in eigendom van particuliere verhuurders, waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is;
f. woonruimte bedoeld voor woongroepen;
g. woonwagenstandplaatsen.

Artikel 13. Verdeling van sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen worden op de volgende wijze verdeeld:

a. De meeste woonruimte wordt verdeeld via het aanbodmodel, zoals omschreven in artikel 14;
b. Maximaal 10% van de beschikbaar komende woonruimte kan worden verdeeld via het lotingmodel, zoals omschreven in artikel 15;
c. Bemiddeling vindt plaats in de in artikel 16 genoemde situaties.

Artikel 14. Aanbodmodel

1. De woonruimte wordt aangeboden op het in de regio gangbare platform.
2. De tijdig ingekomen reacties van woningzoekenden worden gerangschikt volgens de rangordebepalingen uit artikel 45, waarna de kandidaat met de hoogste positie in de rangorde wordt geselecteerd.

Artikel 15. Lotingmodel

1. De woonruimte wordt op het in de regio gangbare platform aangeboden.
2. Bij het lotingmodel zijn de voorrangsbepalingen uit paragraaf 2.5 en 2.6 en de rangordebepaling van artikel 45 niet van toepassing behoudens dat de woonruimte voor de woningzoekende naar aard, grootte en prijs moet voldoen aan artikel 22, vierde lid, onder b (seniorenwoonruimte) en f (jongerenwoonruimte), artikel 23, eerste, tweede en derde lid en artikel 24.
3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt aselect bepaald, door het computersysteem.
4. Een woningzoekende kan per woonruimte één reactie uitbrengen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat alleen specifieke typen woonruimte via loting mogen worden verdeeld.

Artikel 16. Bemiddeling

1. Bij bemiddeling wordt een huisvestingsvergunning verstrekt aan een woningzoekende, zonder dat de woonruimte op het in de regio gangbare platform aangeboden is.
2. Bemiddeling is eenmalig, behalve als via bemiddeling verkregen woonruimte tijdelijke woonruimte betreft. Het recht op bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.
3. Bemiddeling vindt plaats in de volgende gevallen:
    a. bij aangepaste woonruimte en woonruimte met zorgvoorzieningen (artikel 22);
    b. bij statushouders (artikel 36), zowel op grond van de taakstelling als na tijdelijke huisvesting;

c. bij urgentie op maatschappelijke gronden in geval van uitstroom uit een instelling die is aangesloten bij de Vereniging Beter Wonen (artikel 35 onder b);
d. bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden met terugkeervoorrang (artikel 34, tweede lid onder d);
e. bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden (artikel 34) of bij dreigende dakloosheid (artikel 29), in beide gevallen als zelf zoeken via het aanbodmodel geen oplossing biedt;
f. als een urgent verklaarde buiten zijn schuld geen woning heeft kunnen vinden binnen de gestelde termijn (artikel 43); of
g. bij overige situaties waar bemiddeling naar het oordeel van de toegelaten instelling noodzakelijk is, bijvoorbeeld als het gaat om beheerdersbelang (artikel 17).

4. Bij bemiddeling moet de woonruimte voor de woningzoekende naar aard, grootte en prijs voldoen aan artikel 22, vierde lid onder b (seniorenwoonruimte) en f (jongerenwoonruimte), artikel 23, eerste, tweede en derde lid en artikel 24. Hiervan kan slechts bij uiterste noodzaak worden afgeweken.
5. Andere voorrangscriteria zijn bij bemiddeling niet van toepassing.

Artikel 17. Beheerdersbelang

1. Een toegelaten instelling kan, met het oog op het beheren van haar woningvoorraad, in relatie tot het belang van de wijk, openbare orde en veiligheid of de leefbaarheid, een zittende huurder of woningzoekende via bemiddeling een (andere) woonruimte uit haar voorraad aanbieden, bijvoorbeeld om overlast te beëindigen of te voorkomen.
2. Voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:
    a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie;
    b. het bleek niet mogelijk om de aanleiding, zoals overlast, op een andere wijze aan te pakken;
    c. de toegelaten instelling lost het probleem eerst binnen de eigen woonruimtevoorraad op en vervolgens pas in andermans woonruimtevoorraad.

Artikel 18. Verdeling van woonruimte voor woongroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen, na overleg met de eigenaren, een of meer woonruimten in een complex aanwijzen als geschikt voor een woongroep.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een groep woningzoekenden aanmerken als woongroep.
3. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden van de woongroep het recht van eerste bewoning krijgen of een initiatief van een eigenaar die een woongroep wil faciliteren.
4. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de eisen waaraan een woongroep moet voldoen en de wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt verdeeld.

Artikel 19. Verdeling van woonwagenstandplaatsen

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimten op een woonwagenlocatie geldt het volgende:
    a. er wordt een wachtlijst gehanteerd;
    b. toewijzing vindt plaats op de in het tweede en derde lid beschreven wijze;

c. de wachtlijst wordt beheerd door de door burgemeester en wethouders aangewezen beheerder; en
d. inschrijven op deze wachtlijst kan alleen met een geldige inschrijving bij Woningnet.

2. De toewijzing van vrijkomende woonwagenstandplaatsen gaat als volgt:
    a. De voorrangsgronden uit paragraaf 2.5 en 2.6 zijn niet van toepassing;
    b. Voor de toewijzing van een vrijkomende standplaats is een aanvullende voorrangsvolgorde vastgesteld. Deze geldt voor de eerste inschrijvers met de langste inschrijfduur op de wachtlijst;
    c. Het aantal eerste inschrijvers onder b. is afhankelijk van de grootte van de woonwagenlocatie en te bepalen door burgemeester en wethouders.
3. De rangvolgorde van de eerste inschrijvers op de wachtlijst, zoals bedoeld in het tweede lid, wordt als volgt bepaald:
    a. voor huurstandplaatsen geldt dat kinderen of kleinkinderen van degene die de plaats huurde voordat deze leeg kwam, voorrang hebben. De regel dat het alleen om de eerste inschrijvers van de wachtlijst gaat, is hierbij niet van toepassing;
    b. de woningzoekende die een standplaats huurt op de woonwagenlocatie en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, onder voorwaarde dat de eigen standplaats vrijkomt;
    c. een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op de locatie waar een standplaats vrijkomt;
    d. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond;
    e. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond;
    f. overige woningzoekenden, op basis van inschrijfduur op de wachtlijst;
    g. voor het derde lid onder b tot en met f. geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.
4. Een adviescommissie van bewoners van de woonwagenlocatie adviseert de beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde van lid 3 aangehouden.
5. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling. Als zij dat doen, vragen zij de beheerder voorafgaand om advies.

Paragraaf 2.5. Voorrangsgronden voor sociale huurwoningen

Artikel 20.Toepasselijkheid

1. Deze paragraaf geldt voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen en voor sociale huurwoningen in eigendom van particuliere verhuurders, waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor deze woonruimte kan voorrang verleend worden aan woningzoekenden die vallen onder een van de in deze paragraaf beschreven voorrangsgronden.
3. De in deze paragraaf beschreven voorrangsgronden gelden binnen de hele woningmarktregio, tenzij bij de beschrijving van de voorrangsgrond expliciet anders is bepaald.

Artikel 21.Voorrangsgronden

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen voorrang geven in verband met:

a. de aard van de woonruimte;
b. de grootte van de woonruimte;
c. de prijs van de woonruimte;
d. economische of maatschappelijke binding; of
e. een urgentverklaring.

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

1. De verhuurder kan een woonruimte labelen als:
    a. woonruimte met zorgvoorzieningen;
    b. seniorenwoonruimte;
    c. toegankelijke woonruimte;
    d. aangepaste woonruimte;
    e. woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex; of
    f. jongerenwoonruimte, bedoeld voor jongeren van 18 tot en met 29 jaar; 18 tot en met 22 jaar dan wel 18 tot en met 27 jaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen, in overleg met de verhuurder, bepaalde woonruimte aanwijzen als woonruimte voor bijzondere doelgroepen of voor woongroepen, waarbij de voorrang beperkt kan worden tot bijzondere doelgroepen en woongroepen uit de gemeente.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat in een doorschuifcomplex doorstromers die binnen dat complex doorschuiven, voorrang krijgen op andere woningzoekenden.
4. Voor de op grond van het eerste en het tweede lid gelabelde typen woonruimte geldt de volgende tabel, die aangeeft welke doelgroep voorrang krijgt voor welk type woonruimte:

Type woonruimte	Doelgroep
a. Woonruimte met zorgvoorzieningen	Huishoudens waarvan een van de leden voldoet aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde eisen om in aanmerking te komen voor deze woonruimte.
b. Seniorenwoonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden 65 jaar of ouder is.
c. Toegankelijke woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden geïndiceerd is op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze (keuze uit gelijkvloers, rollatorwoning, rolstoelwoning).
d. Aangepaste woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden fysieke beperkingen ondervindt en voor dit type woonruimte geïndiceerd is op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
e. Woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex	Doorschuivers.
f. Jongerenwoonruimte	Woningzoekenden in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar, van 18 tot en met 22 jaar of van 18 tot en met 27 jaar.
g. Woonruimte voor woongroepen	Woongroepen die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.
h. Woonruimte voor bijzondere doelgroepen	Doelgroepen die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.

5. Als de aanbieding van de woning bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep, kan de woning maximaal tweemaal opnieuw worden aangeboden aan dezelfde doelgroep. Daarna komen andere woningzoekenden in aanmerking.

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

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan de grootte past bij de grootte van de woonruimte, volgens onderstaande tabel:

		Huishouden naar personen	Huishouden naar personen
Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Eengezins-woningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1 of 2	1 of 2
2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
	> 60 m2	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
	> 60 m2	2 of meer	1 of meer
4 kamers	< 60 m2	2 of meer	2 of meer
	> 60 m2	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer
	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m2	7 of meer	7 of meer
	> 80 m2	8 of meer	8 of meer

2. Afwijking van deze tabel is mogelijk als dat in verband met de leefbaarheid nodig is.
3. Als er voor een woonruimte met vijf of meer kamers geen gegadigden zijn met de juiste huishoudensgrootte, wordt voorrang verleend op basis van aflopende huishoudensgrootte.
4. Voor woonruimten met maximaal drie kamers krijgen doorstromers die een woonruimte van minimaal 4 kamers achterlaten, waar zij minimaal een jaar gewoond hebben, voorrang (Van-groot-naar-beter-regel). Burgemeester en wethouders kunnen in een nadere regel bepalen dat de voorrang voor doorstromers niet geldt voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75m2.

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

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan het huishoudinkomen past bij de huurprijs, volgens onderstaande tabel:
   Tabel 1

Leeftijd	**Huishoudensgrootte**	**Huishoudinkomen**	**Huurprijs tot**
Tot AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 25.475	€ 647,19
	Twee personen	Tot en met € 34.575	€ 647,19
	Drie of meer personen	Tot en met € 34.575	€ 693,60

Vanaf AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 25.075	€ 647,19
	Twee personen	Tot en met € 33.800	€ 647,19
	Drie of meer personen	Tot en met € 33.800	€ 693,60

2. Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waar tabel 1 niet geldt. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van zeventig procent ligt
3. Als dat nodig is om aan de eisen van de Woningwet te voldoen, kan een toegelaten instelling huishoudens met een huishoudinkomen tot de maximale inkomensgrenzen uitsluiten voor woonruimte vanaf de aftoppingsgrenzen.
4. Lid 1 geldt niet voor woonruimte waarvan de aanvangshuur wordt verlaagd om te voldoen aan hetgeen gesteld in artikel 46, tweede lid van de Woningwet.
5. Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarbij voorrang wordt gegeven aan huishoudens met een middeninkomen, zoals aangegeven in tabel 2:

Tabel 2

Huishoudinkomen vanaf	Huishoudinkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 44.035 (eenpersoonshuishoudens) € 48.625 (meerpersoonshuishoudens)	€ 56.513,-	€ 693,60	€ 808,06

Artikel 25.Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

1. Woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan een in het tweede lid aangewezen kern hebben voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvestingvergunning voor alle woonruimte in die kern.
2. Als kern in de gemeente Utrecht wordt aangewezen de kern(en):
    a. Haarzuilens.
3. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor appartementen vanaf de eerste verdieping in de gemeente voorrang geven aan woningzoekenden met een economische binding aan de gemeente, die werkzaam zijn binnen de sectoren onderwijs, zorg, politie.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor woonruimte in een bepaalde wijk of bepaald gebied voorrang verlenen aan een of meer van de volgende categorieën woningzoekenden: doorstromers, senioren, jongeren met een maatschappelijke binding aan die wijk of dat gebied.
5. Burgemeester en wethouders werken de voorwaarden voor de voorrang als bedoeld in lid drie en vier verder uit in een nadere regel

Paragraaf 2.6. Urgentverklaring

Artikel 26.Toepasselijkheid

Deze paragraaf geldt voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen en voor sociale huurwoningen, in eigendom van particuliere verhuurders, waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is.

Artikel 27.Gronden voor een urgentverklaring

Een urgentverklaring is een verklaring van burgemeester en wethouders dat een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie, geeft voorrang voor sociale huurwoningen waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is en is uitsluitend mogelijk in de volgende gevallen:

a. Bij dreigende dakloosheid
b. Bij relatiebeëindiging
c. Door financiële omstandigheden
d. Op medische gronden
e. Bij mantelzorg
f. Op volkshuisvestelijke gronden
g. Op maatschappelijke gronden
h. Voor statushouders
i. Voor gedupeerden van het aanbodsysteem.

Artikel 28.Algemene eisen voor een urgentverklaring

1. Urgentie wordt slechts verleend als voldaan wordt aan elk van de volgende voorwaarden:
    a. de woningzoekende is ingezetene;
    b. de woningzoekende beschikt over een zelfstandige woonruimte in de woningmarktregio;
    c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
    d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien;
    e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
    f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk;
    g. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen;
    h. het huishoudinkomen is niet hoger dan het in artikel 3, lid 5 genoemde bedrag; en
    i. er wordt voldaan aan de bij de specifieke urgentiegrond genoemde voorwaarden.
2. De voorwaarden uit het eerste lid onder a. tot en met h. gelden niet bij een urgentie op maatschappelijke gronden, urgentie voor statushouders of gedupeerden van het aanbodsysteem.
3. De voorwaarden uit het eerste lid onder e. tot en met h. gelden niet bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden.
4. Voor urgentie bij mantelzorg geldt niet de voorwaarde uit het eerste lid onder a. en mag, in afwijking van het eerste lid onder b., de zelfstandige woonruimte buiten de woningmarktregio liggen.

Artikel 29.Urgentie bij dreigende dakloosheid

Van urgentie bij dreigende dakloosheid is uitsluitend sprake bij het buiten eigen schuld of toedoen:

a. onvoorzienbaar moeten verlaten van een dienstwoning, omdat de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen;
b. moeten verlaten van een woonruimte door een gerechtelijk vonnis (geen echtscheidingsvonnis), voor zover betrokkene dit niet had kunnen voorkomen; of
c. verliezen van een woonruimte door een calamiteit, zoals brand of overstroming.

Artikel 30.Urgentie bij relatiebeëindiging

1. Van urgentie bij relatiebeëindiging is uitsluitend sprake als:

a. de partners blijkens de Basisregistratie Personen meer dan twee jaar aaneengesloten hebben samengewoond;
b. de samenwoning niet langer dan drie maanden vóór de aanvraag is beëindigd;
c. er minimaal één minderjarig kind in het geding is; en
d. geen van de ouders of verzorgers in de woningbehoefte van het kind of de kinderen kan of had kunnen voorzien.

2. Onverminderd het eerste lid wordt er slechts één urgentverklaring per beëindigde relatie verstrekt en wel aan de partner die voor meer dan de helft de zorg voor een of meer minderjarige kinderen draagt en die naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet op enigerlei wijze in de woningbehoefte kan of had kunnen voorzien. Als de zorg gelijk verdeeld wordt, wordt de urgentie toegekend aan de partner met het laagste inkomen, tenzij de partners in overeenstemming met elkaar voor toekenning aan de andere partner kiezen.

Artikel 31. Urgentie door financiële omstandigheden

Van urgentie door financiële omstandigheden is uitsluitend sprake als:

a. de aanvrager de zorg heeft voor minimaal één bij aanvrager geregistreerd inwonend minderjarig kind;
b. de aanvrager buiten zijn eigen schuld financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden;
c. de aanvrager in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling voor inkomensondersteuning en naar het oordeel van burgemeester en wethouders het feitelijk besteedbaar inkomen te laag is om de woonlasten op te brengen met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar een goedkopere woonruimte; en
d. de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

Artikel 32. Urgentie op medische gronden

1. Een urgentie op medische gronden wordt uitsluitend verleend aan een ingezetene:
    a. die in een om medische redenen onhoudbare woonsituatie verkeert;
    b. die te maken heeft met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld; of
    c. waarvoor een verhuizing wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, mits verhuizen naar het oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is zoals bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
2. Onder medische gronden worden zowel fysieke als psychische klachten verstaan.

Artikel 33. Urgentie bij mantelzorg

1. Een indicatie bij mantelzorg wordt uitsluitend verleend als:
    a. mantelzorg een oplossing is voor de zorgvraag van degene aan wie mantelzorg verleend zal worden;
    b. de aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende;
    c. de reisafstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer dan vijf kilometer is en deze reisafstand na verhuizing minder dan vijf kilometer wordt; deze reisafstand wordt gemeten volgens de kortst mogelijke route;

d. er sprake is van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is, verdeeld over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren wordt verstrekt; en
e. een advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie is afgegeven over de noodzaak van mantelzorg.

2. Per mantelzorgsituatie wordt maar één keer urgentie verleend.

Artikel 34. Urgentie op volkshuisvestelijke gronden

1. Een urgentie op volkshuisvestelijke gronden kan worden verleend als de woningzoekende zijn woonruimte moet verlaten omdat die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.
2. De urgentverklaring kan op de volgende manieren worden gebruikt:
    a. om te verhuizen met gebruik van de woonduur, waarbij de woonduur wordt omgezet in inschrijftijd;
    b. regionale urgentie, voor woningzoekenden die willen verhuizen naar een regiogemeente;
    c. stadsurgentie, voor woningzoekenden die binnen de gemeente willen verhuizen;
    d. terugkeervoorrang, voor woningzoekenden die na hun gedwongen verhuizing, al dan niet met gebruik van de hiervoor genoemde urgentiemogelijkheden, willen terugkeren naar het nieuwbouw- of gerenoveerde complex.
3. Burgemeester en wethouders werken de verschillende mogelijkheden van de hiervoor genoemde volkshuisvestelijke urgentie uit in een nadere regel.

Artikel 35. Urgentie op maatschappelijke gronden

Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend als er sprake is van:

a. problemen van relationele aard of huiselijk geweld, waardoor de woningzoekende de woonruimte heeft verlaten en nu verblijft in een door burgemeester en wethouders erkende voorziening voor tijdelijke opvang van personen, of
b. uitstroom uit een instelling die is aangesloten bij de Vereniging Beter Wonen, waar de woningzoekende verblijft na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio, en de woningzoekende door de instelling is voorgedragen voor bemiddeling.

Artikel 36. Urgentie voor statushouders

Een urgentie voor statushouders wordt verleend op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en eveneens na tijdelijke huisvesting van de statushouder.

Artikel 37. Urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem

Een urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem wordt uitsluitend verleend als de regionale klachtencommissie heeft geconstateerd dat de aanvrager daadwerkelijk door het aanbodsysteem is gedupeerd.

Artikel 38. Geldigheid van de urgentverklaring

Een urgentverklaring geldt in de hele woningmarktregio, tenzij deze verordening expliciet aangeeft dat de urgentverklaring alleen in de gemeente geldt.

Artikel 39.Aanvraag urgentverklaring - waar indienen en door wie?

1. Een urgentverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente situatie is ontstaan, via een daartoe door hen vastgesteld formulier.
2. Een urgentverklaring wordt aangevraagd door de woningzoekende.
3. In afwijking van het eerste lid wordt een urgentverklaring voor mantelzorg aangevraagd in de gemeente waar de mantelzorg verleend zal worden.
4. In afwijking van het eerste en tweede lid wordt een urgentverklaring voor statushouders niet aangevraagd, maar ambtshalve toegekend door de gemeente waar de statushouder op grond van de taakstelling zal worden gehuisvest.
5. In afwijking van het tweede lid wordt een urgentie op maatschappelijke gronden wegens uitstroom uit een instelling die is aangesloten bij de Vereniging Beter Wonen, aangevraagd door die instelling. De aanvraag vindt plaats door de uitstromer te plaatsen op een voordracht voor bemiddeling, waarbij geldt dat het aantal voorgedragen woningzoekenden niet hoger is dan het vooraf met burgemeester en wethouders overeengekomen aantal.
6. In afwijking van het tweede lid wordt een urgentie op volkshuisvestelijke gronden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel 40.Indieningsvereisten en indieningstermijn

1. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende gegevens:
    a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de woningzoekende;
    b. omvang van het huishouden van de woningzoekende;
    c. urgentiegrond waarop een beroep wordt gedaan; en
    d. motivering, waarin de persoonlijke problematiek wordt geschetst, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie, argumenten waarom verhuizing binnen een half jaar nodig is en waarom de woningzoekende niet in staat is zelf binnen zes maanden op andere wijze geschikte huisvesting te vinden.
2. Bij de beoordeling van de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen adviseur.
3. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. Een aanvraag waarover in het verleden al is beslist, wordt alleen in behandeling genomen bij gewijzigde feiten en omstandigheden.
4. Een aanvraag van een urgentverklaring wegens dreigende dakloosheid wordt uiterlijk één maand na het ontstaan van de dakloosheid gedaan.
5. Een aanvraag wegens relatiebeëindiging wordt gedaan binnen de volgende termijnen:
    a. bij echtscheiding: van het moment dat een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorziening is ingediend bij de rechter, tot uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;
    b. bij beëindiging geregistreerd partnerschap: van het moment dat het partnerschap wordt beëindigd tot uiterlijk drie maanden daarna;
    c. bij samenleving zonder contract: van het moment dat de ene partij de ander door middel van een aangetekende brief kenbaar maakte de samenleving te willen beëindigen, tot uiterlijk drie maanden daarna;

d. bij een samenlevingscontract: van het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde opzegde, tot uiterlijk drie maanden daarna; of
e. bij het ontbreken van documenten om de urgentie te beoordelen: van het moment dat de samenwoning blijkens een overgelegd uittreksel uit de Basisregistratie Personen daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan, tot uiterlijk drie maanden daarna.

Artikel 41.Inhoud van de urgentverklaring

Een urgentverklaring vermeldt in ieder geval:

a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;
b. datum van het verzoek om een urgentverklaring;
c. urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld; en
d. het zoekprofiel voor de woningmarktregio en het eventuele tweede zoekprofiel voor de gemeente waar de urgentverklaring is afgegeven.

Artikel 42.Zoekprofiel

1. Het zoekprofiel geeft aan voor welke woonruimte in welke gemeenten de urgentverklaring geldt.
2. Het standaard zoekprofiel is: appartementen vanaf de eerste verdieping, in de hele woningmarktregio.
3. Bij een urgentie op volkshuisvestelijke gronden wordt het standaard zoekprofiel uitgebreid met woonruimten die qua type woonruimte vergelijkbaar zijn met de huidige woonruimte. Dit zoekprofiel geldt binnen de hele woningmarktregio.
4. Het zoekprofiel bij een urgentie wegens mantelzorg beperkt zich tot woonruimten binnen vijf kilometer van de woonruimte van de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener, gemeten volgens de kortst mogelijke route.
5. Het zoekprofiel bij een urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem beperkt zich tot woonruimte in de gemeente waar de urgentie is afgegeven.
6. Het standaard zoekprofiel kan bij een urgentie wegens mantelzorg of op medische gronden op advies van de door burgemeester en wethouders aangewezen adviseur om medische redenen worden uitgebreid tot andere typen woonruimte. Dit zoekprofiel geldt binnen de hele woningmarktregio.
7. Burgemeester en wethouders kunnen daarnaast van het standaard zoekprofiel afwijken als zij van mening zijn dat:
    a. de leefbaarheid daar aanleiding toe geeft, of
    b. huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk nodig is, maar de lokale woonruimtevoorraad geen in het zoekprofiel passende woonruimte biedt.
8. In het in het vorige lid bedoelde geval stellen burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vast. Dit tweede zoekprofiel geldt uitsluitend voor woonruimten in de gemeente waar de urgentverklaring wordt afgegeven.

Artikel 43.Vervallen, verlengen, intrekken of wijzigen van de urgentverklaring

1. Een urgentverklaring vervalt na zes maanden.
2. In afwijking van het vorige lid vervalt een urgentverklaring op volkshuisvestelijke gronden na een jaar.

3. In afwijking van de vorige leden kunnen burgemeester en wethouders op verzoek van de aanvrager de urgentie met maximaal zes maanden verlengen, als er aantoonbaar geen aanbod is geweest dat overeenkwam met het zoekprofiel.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentverklaring intrekken als de woningzoekende:
    a. niet langer aan de eisen voor een urgentverklaring voldoet;
    b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren; of
    c. eenmaal een aanbod voor een passende woonruimte heeft geweigerd.
5. Na het intrekken of vervallen van een urgentverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Paragraaf 2.7 Rangorde bij sociale huurwoningen

Artikel 44.Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op sociale huurwoningen in eigendom van toegelaten instellingen en voor sociale huurwoningen, in eigendom van particuliere verhuurders, waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is.

Artikel 45.Rangorde

1. De woonruimte wordt aangeboden aan de gegadigde die voldoet aan de eisen voor een huisvestingsvergunning. Bij het bepalen van de volgorde worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.
2. Als er voorrangsregels als bedoeld in paragraaf 2.5 en 2.6 van toepassing zijn, wordt de woonruimte in afwijking van het eerste lid, aangeboden aan de gegadigde die op grond van die voorrangsregels als eerste voor de woonruimte in aanmerking komt.
3. Als er meerdere voorrangsregels van toepassing zijn, geldt binnen de voorrangsregels de volgende onderlinge rangorde:
    a. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het seniorenwoonruimte, aangepaste woonruimte, jongerenwoonruimte, of woonruimte voor bijzondere doelgroepen betreft;
    b. Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte als bedoeld in artikel 23, met uitzondering van de voorrang in verband met de Van-groot-naar-beter-regel;
    c. Voorrang in verband met maatschappelijke binding aan de gemeente, kern of wijk, als bedoeld in artikel 25;
    d. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het woonruimte met zorgvoorzieningen betreft;
    e. Voorrang in verband met een volkshuisvestelijke urgentie als bedoeld in artikel 34, voor zover het terugkeervoorrang betreft; degene met de oudste urgentverklaring eerst en bij meer urgenten van dezelfde datum: degene met de langste woonduur;
    f. Voorrang in verband met een volkshuisvestelijke urgentie als bedoeld in artikel 34, voor zover het stadsurgentie betreft en de woning ligt in de wijk waar de urgentverklaarde voorafgaand aan de urgentie woonde; degene met de oudste urgentverklaring eerst en bij meer urgentverklaringen van dezelfde datum: degene met de langste woonduur;

g. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het een doorschuifcomplex betreft;
h. Voorrang in verband met een urgentverklaring: overige urgenties als bedoeld in de artikelen 29 tot en met 37; degene met de oudste urgentverklaring eerst en bij meer urgenten van dezelfde datum: degene met de langste inschrijfduur;
i. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het iemand met een indicatie door fysieke beperking betreft;
j. Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte als bedoeld in artikel 23, voor zover het de Van-groot-naar-beter-regel betreft;
k. Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte als bedoeld in artikel 24, eerste en vijfde lid;
l. Voorrang in verband met economische binding in verband met de sector waarin iemand werkzaam is.

4. Als op grond van deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor deze woonruimte, beslist het college aan wie van deze woningzoekenden een huisvestingsvergunning wordt verstrekt;
5. Jaarlijks mag bij maximaal vijf procent van de woonruimte die via het aanbodmodel wordt aangeboden, worden aangegeven dat hiervoor de urgentverklaring niet geldig is.

Paragraaf 2.8 Voorrangsgronden en rangorde bij middenhuurwoningen

Artikel 46.Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd en waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is.

Artikel 47.Voorrangsgronden

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 46 bedoelde woonruimte hebben doorstromers voorrang.
2. Naast of in plaats van de in de vorige leden genoemde voorrang kunnen burgemeester en wethouders in overleg met verhuurders ook andere categorieën woningzoekenden aanwijzen die voor aangewezen woonruimte voorrang krijgen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning, in verband met:
    a. de aard van de woonruimte;
    b. de grootte van de woonruimte;
    c. de dringende behoefte aan een woonruimte voor een specifieke doelgroep; of
    d. een economische of maatschappelijke binding, zoals het behoren tot een bepaalde beroepsgroep.
3. Als burgemeester en wethouders het vorige lid toepassen, leggen zij dit vast in een nadere regel en geven hierbij eveneens de voorrangsvolgorde aan, die kan afwijken van de in het volgende artikel beschreven rangorde.
4. Burgemeester en wethouders rapporteren jaarlijks aan de raad over het verlenen van voorrang op grond van het derde lid.

Artikel 48. Rangorde

1. De woonruimte wordt aangeboden aan de gegadigde die voldoet aan de eisen voor een huisvestingsvergunning en die op grond van het volgende lid als eerste voor de woonruimte in aanmerking komt.
2. Bij het bepalen van de volgorde worden alle belangstellende doorstromers op datum van inschrijving gerangschikt, daarna volgen de overige gegadigden op datum van inschrijving.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 49.Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte, vrijstelling

1. Het verbod van artikel 21, eerste lid van de wet is van toepassing op alle woonruimte in de gemeente Utrecht. Deze woonruimte mag niet zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
    a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken of onttrokken gehouden;
    b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd of samengevoegd gehouden;
    c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet gehouden;
    d. tot twee of meer woonruimten worden verbouwd of in die verbouwde staat worden gehouden.
2. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid onder a. is vrijgesteld: woonruimte die wordt onttrokken door een toegelaten instelling, als aan die onttrekking een besluit van burgemeester en wethouders ten grondslag ligt.
3. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid onder c. is vrijgesteld:
    a. Woonruimte die is of wordt omgezet voor de huisvesting van maximaal drie personen;
    b. Woonruimte waar sprake is van hospitaverhuur.
4. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid onder a, b, c en d. zijn vrijgesteld situaties waarbij de eigenaar van de woonruimte:
    a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen sinds het ontstaan onafgebroken heeft plaatsgehad, naar aard en omvang niet is geïntensiveerd en dat deze situatie:
        i. al vóór 1 mei 1975 bestond; of
        ii. in de periode 1 januari 2016 tot en met 7 februari 2019 bestond of is ontstaan en de woonruimte in deze periode een WOZ-waarde had of kreeg van €305.000,-- of meer; of
        iii. in de periode 8 februari 2019 tot en met 30 juni 2019 bestond of is ontstaan en de woonruimte in deze periode een WOZ-waarde had of kreeg van €376.803 of meer; of
    b. een schriftelijke toestemming (niet zijnde een omgevingsvergunning) van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte

toestaat en mits het gebruik sindsdien onafgebroken heeft plaatsgehad en naar aard en omvang niet is geïntensiveerd.

5. Een vergunning die is verleend voor het omzetten, samenvoegen, onttrekken of woningvormen, wordt geacht ook te zijn verleend voor het omgezet, samengevoegd, onttrokken of gevormd houden van die woonruimte.

Artikel 50.Aanvraag vergunning

1. De aanvraag wordt door de eigenaar ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.
2. Bij de aanvraag worden in elk geval de volgende gegevens verstrekt:
    a. naam en adres van de eigenaar;
    b. reden van de aanvraag;
    c. gegevens over de huidige situatie: adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft; huur- of koopprijs; aantal kamers; gebruiksoppervlakte en staat van onderhoud;
    d. gegevens over de beoogde situatie: bestemming; bouwtekening/omgevingsvergun-ning; geluidsisolatieplan of meetrapport, voorstel voor financiële compensatie;
    e. bij voorgenomen samenvoeging: verwachte huur- of koopprijs; naam van de toekomstige bewoner(s) en omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners.
3. Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.

Artikel 51.Weigeringsgronden

Behalve op grond van artikel 25 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning ook worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
b. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets, waardoor het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand;
c. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen; of:
d. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 52.Leefbaarheidstoets

1. De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:
    a. fysieke leefbaarheidseisen aan onder andere de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en normen voor geluidsisolatie; en
    b. de leefbaarheid in de omgeving van het pand in algemene zin.
2. Burgemeester en wethouders geven in een nadere regel verdere uitwerking aan de leefbaarheidstoets.

Artikel 53.Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften verbinden over onder andere:

a. de geldigheidsduur van de vergunning;
b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
c. het betalen van financiële compensatie;
d. de leefbaarheid;
e. goed verhuurderschap;
f. het voorkomen van overlast;
g. de omgevingsvergunning; en
h. het voorkomen of beperken van de aantasting van het woon- en leefklimaat (maatwerkvoorschriften).

Artikel 54.Financiële compensatie

1. De financiële compensatie als bedoeld in artikel 53 onder c. bestaat uit het betalen van onderstaande bedragen per vierkante meter gebruiksoppervlak:
    a. € 443 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;
    b. € 344 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van onzelfstandige woonruimte;
    c. € 241 voor het samenvoegen en;
    d. €120 voor het omzetten van woonruimte.
2. Als een vergunning wordt verleend die in geldigheidsduur is beperkt, wordt per jaar tien procent betaald van het bedrag genoemd in het eerste lid onder respectievelijk la, b, c of d.
3. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, wordt uitsluitend aangewend in het kader van de volkshuisvesting. Burgemeesters en wethouders stellen over de aanwending hiervan een nadere regel vast.
4. Van de financiële compensatie kan worden afgeweken als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van de aanvrager even zwaar weegt als of zwaarder weegt dan het belang van de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Artikel 55.Vervallen geldigheid vergunning

De vergunning vervalt van rechtswege als geen gebruik is gemaakt van de vergunning in de door burgemeester en wethouders daarvoor bepaalde periode, als bedoeld in artikel 53 onder a.

Artikel 56.Intrekkingsgronden

Behalve op grond van artikel 26 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming ook worden ingetrokken als:

a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd, of
d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het desbetreffende pand.

Paragraaf 3.2 Kadastrale splitsingsvergunning

Artikel 57.Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen, vrijstelling

1. Het verbod van artikel 22, eerste lid van de wet is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht die woonruimte bevatten en die op 1 januari van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd tenminste 25 jaar oud zijn.
2. Het recht op een in het eerste lid aangewezen gebouw mag niet zonder kadastrale splitsingsvergunning van burgemeester en wethouders worden gesplitst in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte. Het verbod geldt ook voor het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon voor een in het eerste lid aangewezen gebouw.
3. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid zijn vrijgesteld: gebouwen in eigendom van een toegelaten instelling, die gebouwd zijn na 1949 en voorzien zijn van een steenachtige woningscheidende vloer.

Artikel 58.Aanvraag vergunning

1. De aanvraag van een kadastrale splitsingsvergunning wordt door de eigenaar ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.
2. Bij de aanvraag worden in elk geval de volgende gegevens verstrekt:
    a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
    b. een verklaring van goede staat van onderhoud of een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
    c. de reden van de aanvraag.
3. Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.

Artikel 59.Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van kadastrale splitsingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften verbinden over onder andere:

a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
b. de gebouwde onroerende zaak waarop de kadastrale splitsing betrekking heeft.

Artikel 60.Weigeringsgronden

Behalve op grond van artikel 25 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning ook worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste groter is dan het met de kadastrale splitsing gediende belang;
b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet; of
d. sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening is verleend.
e. Er geen omgevingsvergunning is verleend voor een bouwkundige splitsing.

Artikel 61. Intrekkingsgronden

Behalve op grond van artikel 26 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning ook worden ingetrokken als:

a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, en/of
c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.

Paragraaf 3.3 Toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 62. Aanwijzing van woonruimte met een registratieplicht

1. Het verbod van artikel 23a van de wet is van toepassing op elke vorm van toeristische verhuur en voor alle woonruimte in de gemeente Utrecht.
2. De in het eerste lid aangewezen woonruimte mag niet voor toeristische verhuur worden aangeboden of gepubliceerd zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
3. Het registratienummer wordt aangevraagd door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.

Artikel 63. Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

1. Het is verboden een in artikel 62 aangewezen woonruimte voor meer dan zestig nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur.
2. Het is verboden een in artikel 62 aangewezen woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur, zonder iedere verhuring en het aantal nachten van iedere verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor particuliere vakantieverhuur.
4. Als burgemeester en wethouders een platform in kennis hebben gesteld dat een woonruimte al voor het toegestane aantal nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur, is

het dat platform voor de rest van het jaar verboden voor die woonruimte aanbiedingen voor toeristische verhuur te tonen.

Artikel 64.Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbieding

1. Burgemeester en wethouders kunnen een aanbieder voor maximaal een jaar toeristische verhuur verbieden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
    a. de aanbieder heeft de eisen aan toeristische verhuur uit deze verordening overtreden;
    b. een toezichthouder heeft die overtreding vastgesteld; en
    c. in de vijf jaar voor deze vaststelling is ten minste tweemaal een bestuurlijke boete opgelegd voor overtreding van de eisen aan toeristische verhuur.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in dat geval ook een aanwijzing geven aan een digitaal platform om een aanbieding voor toeristische verhuur door deze aanbieder te blokkeren voor de periode waarvoor het verbod van het eerste lid geldt.

Paragraaf 3.4 Opkoopbescherming

Artikel 65.Aanwijzing beschermde woonruimte

1. Het verbod van artikel 41, eerste lid van de wet, geldt voor de in het tweede lid genoemde beschermde woonruimte. Deze beschermde woonruimte mag gedurende vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers niet in gebruik gegeven worden zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere bestaande woonruimte die elk van de vijf volgende kenmerken heeft:
    a. Ze ligt in één van de volgende wijken:
        i. Binnenstad;
        ii. Zuid;
        iii. Zuidwest;
        iv. Leidsche Rijn;
        v. Vleuten-De Meern;
        vi. West;
        vii. Noordwest;
        viii. Overvecht;
        ix. Noordoost;
        x. Oost;
    b. De WOZ-waarde zoals die gold op de datum van inschrijving in de openbare registers ligt op die datum op of onder de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming (tot 1 juli 2024 € PM);* *bedrag wordt voor raadsbehandeling verwacht en aangevuld*
    c. Op de datum van inschrijving in de openbare registers was één van de volgende situaties van toepassing;
        - de woonruimte was vrij van huur en gebruik;
        - de woonruimte was in gebruik gegeven of verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden; of
        - de woonruimte werd in gebruik gegeven of verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
    d. De datum van inschrijving in de openbare registers lag na 18 maart 2022; en

e. De verkoper of de nieuwe eigenaar was niet de gemeente of een toegelaten instelling.

Artikel 66.Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 65, tweede lid onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt elk jaar per 1 juli geïndexeerd via de zestigprocentmethode.
2. Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming vast en publiceren deze in het digitale gemeenteblad.

Artikel 67.Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Als artikel 43, eerste lid van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, wordt de verhuurvergunning opkoopbescherming verleend in elk van de volgende situaties:
    a. De woonruimte wordt in gebruik gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
    b. De eigenaar heeft na de datum van inschrijving in de openbare registers van die woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte en komt met de gebruiker schriftelijk overeen dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
    c. De woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend in een van de volgende situaties:
    a. Bij complexen, waarover eigenaar en gemeente in een anterieure overeenkomst, erfpachtovereenkomst of andere overeenkomst afspraken over de verhuur hebben vastgelegd;
    b. Bij hospitaverhuur;
    c. Als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. De vergunning vermeldt op welke grond het gebruik is toegestaan en bevat in de gevallen, genoemd in het eerste lid onder a en b en het tweede lid onder b de naam of namen en de hoedanigheid van degene(n) aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.
4. De vergunning vervalt als de situatie waarvoor de vergunning is verleend, eindigt. De vergunning vervalt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving.

Artikel 68.Aanvraag vergunning

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.

Artikel 69.Te verstrekken gegevens

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken verstrekt:
    a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);

b. het adres van de woonruimte;
c. een recent en gewaarmerkt kadastraal uittreksel van de desbetreffende woonruimte.

2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 67, eerste lid, aanhef en onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt.
3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 67, eerste lid, aanhef en onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 67, eerste lid, aanhef en onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 70.Intrekkingsgronden

Naast intrekking op grond van artikel 44, eerste lid van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming ook worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens, en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 71.Experimenten

1. De raad kan in een experimentregeling afwijken van de bepalingen van de Huisvestingsverordening.
2. De experimentregeling voldoet aan de volgende voorwaarden:
    a. een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;
    b. een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin- en eindpunt;
    c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;
    d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;
    e. het experiment is van toepassing op maximaal 10% van het aanbod; en
    f. het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.

Artikel 72.Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders kunnen, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager afwijken van deze verordening.
2. Als een woningzoekende op basis van dit oordeel een urgentverklaring krijgt, dan geldt deze urgentverklaring alleen in de gemeente waar de urgentverklaring is verleend.

Artikel 73.Rapportageverplichting

1. De toegelaten instelling rapporteert jaarlijks achteraf over de wijze waarop zij (al dan niet op basis van mandaat) invulling heeft gegeven aan artikel 11, derde lid, artikel 16, derde lid onder f en vierde lid, artikel 17, artikel 22, artikel 23, tweede en vierde lid, artikel 24, vierde en vijfde lid en artikel 45.
2. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Artikel 74.Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor de overtreding van de artikelen 8, eerste en tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste of derde lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, artikel, 23d, 23e en 41, eerste lid van de wet, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 26 van de wet.
2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in de bijlage.
3. Voor de eerste overtreding gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
4. Voor volgende overtredingen gelden de boetes overeenkomstig de kolommen B, C en D van de tabel.
5. Van een volgende overtreding is sprake als er binnen drie jaar na het constateren van de vorige overtreding, sprake is van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel.

Artikel 75.Intrekking

De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente UTRECHT wordt ingetrokken.

Artikel 76.Overgangsbepaling

1. Vergunningen die zijn verleend onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 en eerdere Huisvestingsverordeningen worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
3. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend in de periode voor 1 juli 2023 worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente Utrecht.
4. Situaties van hospitaverhuur die al bestonden vóór inwerkingtreding van deze verordening worden gerespecteerd, mits toen voldaan werd aan de voorwaarden die golden direct voorafgaand aan deze datum, sindsdien onafgebroken hebben plaatsgehad en niet wezenlijk zijn gewijzigd.
5. Situaties van omzetting of omgezet houden ten behoeve van een woongroep die al bestonden vóór inwerkingtreding van deze verordening, worden gerespecteerd, mits toen voldaan werd aan de voorwaarden die golden direct voorafgaand aan deze datum, sindsdien onafgebroken hebben plaatsgehad en niet wezenlijk zijn gewijzigd.
6. Experimentregelingen die al bestonden vóór inwerkingtreding van deze verordening, blijven van kracht.

Artikel 77.Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.

Artikel 78.Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2023

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van <datum>,

De griffier,
Merel van Hall

De burgemeester,
Sharon A.M. Dijksma

Bijlage: tabel bestuurlijke boete

Tabel bestuurlijke boete, behorende bij artikel 74 van deze verordening

Overtreding	**Artikel Huisvestings-wet (Hvw) en Huisvestings-verordening (Hvv)**	**Kolom A Boete bij 1e overtreding**	**Kolom B Boete bij 2e overtreding**	**Kolom C Boete bij 3e overtreding**	**Kolom D Boete bij 4e overtreding en verder**
Overtreding I In gebruik nemen van aangewezen woonruimte zonder vergunning	artikel 8, eerste lid Hvw; artikel 2, eerste lid Hvv	€ 340	€ 340	€ 340	€ 340
Overtreding II In gebruik geven van aangewezen woonruimte zonder vergunning	Artikel 8, tweede lid Hvw; artikel 2, eerste lid Hvv - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 5.000 € 7.500	€ 18.500 € 18.500	€ 18.500 € 18.500	€ 18.500 € 18.500
Overtreding III Onttrekken, samenvoegen, woningvormen, onttrokken, samengevoegd of in verbouwde	Art 21, eerste lid, en 22, eerste lid Hvw; artikel 49 en 57 Hvv - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 7.500 €12.500	€ 18.500 € 18.500	€ 18.500 € 18.500	€ 18.500 € 18.500

staat houden, kadastrale splitsing van woonruimte zonder vergunning Onttrekken, samenvoegen, woningvormen, onttrokken, samengevoegd of in verbouwde staat houden, kadastrale splitsing van woonruimte: Handelen in strijd met de vergunning-voorwaarden of voorschriften	Artikel 26 Hvw; artikel 53 en 59 Hvv - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 1.500 € 6.250	€ 3.000 € 7.500	€ 6.000 € 15.000	€ 18.500 € 18.500
Overtreding IV Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning. Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: Handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of –voorschriften.	Artikel 21, 1e lid Hvw, artikel 49 Hvv - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig - Bij een vervallen of verlopen omzettings vergunning. Artikel 26 Hvw, artikel 53 Hvv - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 3.000 € 12.500 € 5.000 € 1.500 € 6.250	€ 6.000 € 15.000 € 7.500 € 3.000 € 7.500	€ 12.000 € 18.500 € 12.500 € 8.000 € 15.000	€ 18.500 € 18.500 € 18.500 € 18.500 € 18.500
Overtreding	Artikel Huisvestingsverordening	Boete bij 1e overtreding	Boete 2e overtreding	Boete 3e overtreding	Boete 4e overtreding en verder

Overtreding V Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 23a, eerste lid Hvw; artikel 62 Hvv	€ 150	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding VI In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur voor meer dan 60 dagen per jaar	Artikel 23b eerste lid Hvw; artikel 63 eerste lid Hvv	Bij overschrijding van 1 of 2 dagen € 150 per dag. Bij overschrijding van meer dagen, aantal dagen X € 350	€ 21.750	€ 21.750	€ 21.750
Overtreding VII In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantiehuur zonder melding bij B&W	Artikel 23b, tweede lid Hvw; artikel 63 tweede lid Hvv	€ 250 + € 150 X aantal dagen	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding VIII Publiceren advertentie door dienstverlener na in kennisstelling bereik maximumcriterium	Artikel 23e Hvw; artikel 64 vierde lid Hvv	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding IX Publiceren advertentie door dienstverlener zonder registratienummer	Artikel 23a, derde lid Hvw; artikel 62, tweede lid Hvv	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding X Niet	Artikel 23d Hvw	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

informeren aanbieder van woonruimte door dienstverlener over geldende regels toeristische verhuur					
Overtreding XI **Het in gebruik geven van een beschermde woonruimte zonder verhuurvergunning opkoopbescherming**	Artikel 41 Hvw; artikel 65 Hvv Niet bedrijfsmatig Bedrijfsmatig	€ 7.500 € 12.500	€ 18.500 € 18.500	€ 18.500 € 18.500	€ 18.500 € 18.500

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 ‘Gebiedsgerichte onderbouwing sturingsinstrumenten gemeente Utrecht’ (link toevoegen) is hier het resultaat van. 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 transactieprijzen 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 vakantiehuur 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 vergunningenstelsel 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 (toevoegen link naar van toepassing zijnde rapporten).

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 (zogeheten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen.
Voor bepaalde huishoudens wordt een uitzondering gemaakt op de inkomenstoets 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 aanbieding
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 intrekkingsgronden:
- 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 intrekkingsgronden 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 intrekkingsgrond toch op te nemen in de verordening.

Artikel 8. Toepasselijkheid inschrijfsysteem

Als op grond van deze verordening voorrangsregels van toepassing zijn voor een woonruimte, moet er ook een inschrijfsysteem zijn, want anders kunnen de voorrangsregels 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 voorrangsregels gelden in elk geval voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen. Er zijn echter ook sociale huurwoningen in eigendom van particulieren voor wie deze voorrangsregels 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 voorrangsregels, 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 voorrangsregels 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 voorrangsregels 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 voorrangsregels 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 kán 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 overlastgevenden 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. Voorrangsgronden
De hier genoemde voorrangsgronden corresponderen met de in artikelen 11, 12 en 14 van de wet genoemde voorrangsgronden.

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", "rollatortoegankelijk" 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 urgentiecategorieën. 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 buren 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 urgentverklaring, 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 urgentverklaring 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-l eerst rang l 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 voorrangsregels 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 urgentverklaringen niet gelden, is de volgende procedureafspraak 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 geoormerkt 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 hennepteelt.

- 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 hospitareling aangescherpt worden. Hospitaverhuur is dan nog steeds mogelijk, maar excessen worden voorkomen. Voor hoofdhuurders 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 intrekkingsgrond, 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 ‘Gebiedsgerichte onderbouwing sturingsinstrumenten Gemeente Utrecht’ van Rigo (link

toevoegen).

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 maximumaantal 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 maximumaantal verhuringen van zestig nachten per jaar. Op deze manier kunnen uitwassen en negatieve effecten van toeristische verhuur worden voorkomen. Een nachtencriterium 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. Nachtencriterium 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 nachtencriterium 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 nachtencriterium 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 maximumaantal 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 aanbieding
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 aanbieding 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 transactieprijzen 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.

O*nder 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 koopprijs 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 koopprijs 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 koopprijzen, 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	Zeer duur
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%

1. Op basis van woningtelling 1 januari 2021, en WOZ-waardepeildatum 1 januari 2020 (belastingjaar 2021)
2. 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. Intrekkingsgronden
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 onaanvaardbare hardheid zou leiden. Als bijvoorbeeld een woningzoekende zich in een levensbedreigende of daarmee vergelijkbare situatie bevindt, maar niet voldoet aan de regels voor een urgentverklaring, 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 overtreders 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 (woningsplitsen 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 plaatshad 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: d*eze 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.

Samenvatting: schaarste op de Utrechtse woningmarkt

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. De gemeente Utrecht verkent hoe zij het gebruik van deze instrumenten kan verbeteren en nieuwe instrumenten kan toevoegen. In deze rapportage worden schaarste en gerelateerde verdringingseffecten onderzocht. Met deze analyses kan de gemeente de inzet van instrumenten onderbouwen en besluiten op welke wijze de instrumenten het best kunnen worden ingezet.

Groot woningtekort

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 de koop. Daarbij zorgt ook schaarste aan (betaalbare) koopwoningen 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.

De woningvoorraad

De Utrechtse woningvoorraad bestaat op het moment uit 165.399 woningen. De voorraad is opgebouwd uit verschillende **woningtypen**. 57 procent van de woningen zijn appartementen en 42 procent eengezinswoningen. In de wijken *Binnenstad*, *Overvecht* en *Zuidwest* bestaat respectievelijk 80, 79 en 77 procent van de voorraad uit appartementen. In deze wijken is dus tussen de 20 en 23 procent van de woningen een grondgebonden eengezinswoning. In *Vleuten-De Meern* is slechts 16 procent appartement en in *Leidsche Rijn* is dit aandeel 41 procent. Daar staan dus aanzienlijk meer eengezinswoningen.

Qua **eigendom** bestaat de voorraad uit 44,3 procent koopwoningen, 31,3 procent corporatiewoningen en 24,2 procent particuliere huurwoningen.[1] Het grootste aandeel koopwoningen staat in *Vleuten-De Meern* (70 procent), *West* (54 procent) en *Leidsche Rijn* (53 procent). In *Overvecht* is het aandeel woningen van woningcorporaties het grootst (61 procent), gevolgd door *Zuid* (41 procent). Particuliere huurwoningen komen relatief veel voor in *Binnenstad* (45 procent) en *Zuidwest* (29 procent).

23 procent van de woningen heeft een **oppervlakte** tot 65 vierkante meter en 37 procent van de woningen heeft een oppervlakte van minimaal 100 vierkante meter. Het grootste aandeel kleine woningen komt voor in de *Binnenstad* (39 procent) en het laagste aandeel kleine woningen is te

[1] Van 0,2 procent van de woningen is het eigendom onbekend.

vinden in *Vleuten-De Meern*. Daar staan ook de meeste grote woningen van tenminste 100 vierkante meter (71 procent). In *Leidsche Rijn* is dat 59 procent en in *Noordoost* 45 procent.

In de gemeente Utrecht stamt 55 procent van de woningen uit de **bouwperiode** van voor 1980. In *Leidsche Rijn* is dat slechts ruim 1 procent, in *Vleuten-De Meern* 24 procent en in Zuid 49 procent. In de andere wijken is meer dan het Utrechtse gemiddelde gebouwd voor 1980, met het hoogste percentage in *West* (82 procent).

Woonwensen en realisatiekans

Lage realisatiekansen in het segment eengezinskoopwoningen leiden tot een substitutievraag in de particuliere huur. De krapte aan betaalbare koopwoningen zorgt zo ook voor verdringing in de particuliere huur.

Een analyse van **woonwensen** op basis van het Woononderzoek Nederland (WoON) toont een discrepantie tussen woonwensen en verhuisgedrag. Zo wenst veertig procent van de verhuisgeneigden een eengezinskoopwoning, maar gaat in de praktijk maar twintig procent van de verhuizingen naar dit segment. En waar slechts dertig procent van de verhuisgeneigden aangeeft naar een huurappartement te willen verhuizen, gaat in de praktijk zestig procent van de recente verhuizingen naar dit type woning. We kunnen met andere woorden concluderen dat de **realisatiekans** in het segment eengezinskoopwoningen relatief laag is – een groot deel van de verhuisgeneigden weet zijn woonwens niet te vervullen. Intussen verhuizen veel verhuisgeneigden uiteindelijk naar een huurappartement, al was dat geen expliciete verhuiswens. Door de krapte op de koopmarkt wordt de vraag naar particuliere huurwoningen dus aangevuld met een substitutievraag. Hierdoor neemt ook de **concurrentie** op de particuliere huurmarkt toe en is het ook voor huishoudens die zijn aangewezen op de particuliere huursector moeilijker een woning te vinden. De krapte aan betaalbare koopwoningen zorgt zo ook voor **verdringing** in het particuliere huursegment.

Schaarste in de 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 en de gemiddelde slaagkans laag. Met name jongere leeftijdsgroepen hebben te maken met verdringing.

Een analyse van aanbod, toewijzingen, reacties, actief woningzoekenden, inschrijf- en zoekduur en slaagkansen toont **schaarste** in de sociale huursector in Utrecht. Op de langere termijn – de periode 2014-2021 – is het aantal actief woningzoekenden gegroeid, het aantal verhuringen afgenomen en de slaagkans dus gedaald, en is de gemiddelde wachttijd tot het moment van toewijzing opgelopen. Meer recent, tussen 2020 en 2022, is deze schaarste overigens niet toegenomen: gemiddeld genomen zijn slaagkans en wachttijd grotendeels stabiel gebleven en is de zoektijd zelfs licht gedaald.

Hoe dan ook is de **gemiddelde wachttijd** tot het moment van toewijzing met afgerond 11 jaar nog steeds **erg lang** (hoewel het behoud van inschrijfduur voor doorstromers dit beeld iets kan vertekenen) en is de **gemiddelde slaagkans laag**. We zien ook dat slaagkansen sterk verschillen tussen leeftijdsgroepen. Met name **jongeren tot de 23 jaar en ook de groep 23-34-jarigen** – de grootste leeftijdsgroep onder de actief woningzoekenden – hebben lage slaagkansen in het aanbodmodel. In dit licht is het hoge aantal reacties in het lotingmodel – gemiddeld 1.500 per advertentie in 2022 – wellicht verklaarbaar.

Jongeren en andere (her)starters hebben te maken met **verdringingseffecten** van de grote schaarste. Dit is niet enkel het gevolg van schaarste aan sociale huurwoningen. De vraag-aanbodanalyse op basis

van het WoON laat zien dat sprake is van grote vraagoverschotten in het koopsegment. Ook zijn de mogelijkheden om door te stromen beperkt door de hoge prijzen en sterke concurrentie op de koopmarkt. De bevindingen tezamen suggereren dat er inderdaad sprake is van **actuele schaarste in de sociale huur** in Utrecht, waarbij met name **jongere groepen** moeite hebben met het vinden van een sociale huurwoning.

Schaarste in de 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.

Van de particuliere huursector is slechts beperkt data beschikbaar, onder meer omdat niet alle woningen geadverteerd worden (veel woningen worden via via verhuurd) en doordat er geen register bestaat van verhuringen en huurprijzen. Er is informatie beschikbaar over de voorraad op basis van de nationale enquête Woononderzoek Nederland (WoON), rapportages over het aanbod en een inventarisatie van geadverteerde woningen via verhuurwebsite Pararius.nl. Dit biedt zicht op (een deel van) het particuliere huursegment.

De analyse duidt op **schaarste**. In de particuliere huur is sinds 2011 sprake van een stijging van de huurprijzen. Van de vijf grootste steden in Nederland heeft Utrecht de **op één na hoogste gemiddelde vierkantemeterprijzen**. Een analyse van het actuele aanbod aan particuliere huurwoningen op Pararius geeft een beeld van de bereikbaarheid van deze huurmarkt. Dit is wel een momentopname. Deze analyse laat zien dat er voor veel inkomensgroepen **geen tot weinig betaalbaar particulier huuraanbod beschikbaar** is.

Zo kunnen huishoudens met een inkomen tot €59.000 ongeveer 15 procent van dat aanbod betalen; voor huishoudens met een lager inkomen is het aanbod nog kleiner of nihil. Pas vanaf een inkomen van €69.000 is er in elke wijk in Utrecht wat te kiezen (15 à 40 procent van het aanbod per wijk). Maar zelfs voor huishoudens die twee keer modaal verdienen is **ruim de helft van het particulier aanbod in Utrecht niet betaalbaar**. Deze groep kan maximaal zo'n € 1.600 per maand betalen; meer dan de helft van het aanbod heeft dus een hogere vraagprijs. Deze 'bovenste laag' van de middeninkomens concurreert bovendien met nog hogere inkomensgroepen, die ook op zoek zijn naar een woning in hun prijsklasse.

Kijken we specifiek naar de grotere woningen in het aanbod (vanaf 80 m^2) dan zien we dat de betaalbaarheid nog gebrekkiger wordt. Voor huishoudens met een inkomen tot €59.000 zijn er geen betaalbare woningen met een dergelijke oppervlakte in het onderzochte aanbod. Ook huishoudens met een inkomen van twee keer modaal kunnen slechts 12 procent van de huurwoningen groter dan 80 m^2 betalen. Dit suggereert dat **gezinnen** in het bijzonder te lijden hebben onder de schaarste aan betaalbare particuliere huurwoningen.

Als het gaat om de betaalbaarheid van het huuraanbod, is er een **verschil te zien op wijkniveau**: in *Noordwest* en *Overvecht* is het huuraanbod relatief goedkoop vergeleken met bijvoorbeeld *Leidsche Rijn*, waar ook de hoogste middeninkomensgroepen weinig te kiezen hebben. Kijken we naar het absoluut aantal woningen, dan was het aantal voor middeninkomens betaalbare woningen op het peilmoment het grootst in de *Binnenstad* en *Noordoost*, en het kleinst in *Zuid*.

Schaarste in de koopsector

Nadat transactieprijzen 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[2] 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.

Na een **sterke stijging van transactieprijzen** (zowel in de gemeente Utrecht als geheel als in de individuele wijken), is sinds het tweede kwartaal van 2022 wel een **daling** te zien. Lange tijd lagen transactieprijzen gemiddeld hoger dan de vraagprijzen, wat erop duidt dat er flink werd overboden. Sinds het tweede kwartaal van 2022 liggen de transactieprijzen in de gemeente Utrecht **gemiddeld lager dan de vraagprijzen**. Daarnaast is de **omvang van het aanbod gegroeid** en de **gemiddelde verkooptijd toegenomen**. De score op de NVM krapte-indicator, die aangeeft hoeveel keuze woningzoekenden hebben, steeg sinds eind 2021 van 1 naar 2. In de wijken is dezelfde stijging te zien, ook al stijgt de indicator in sommige wijken meer dan anderen. Dit wijst op meer keuze voor woningzoekenden. Maar **de hoogte van de krapte-indicator geeft tegelijk aan dat de woningmarkt nog steeds erg krap blijft** (een evenwichtige markt heeft een score rond de 5).

Een analyse van het actuele aanbod op Funda laat daarnaast zien dat er voor lagere middeninkomensgroepen **weinig tot geen betaalbare koopwoningen beschikbaar** zijn. Daarbij wordt gekeken naar wat koopstarters met een lager- of middeninkomens (tot twee keer modaal; €76.000) kunnen financieren tegen actuele hypotheekrente als zij met eigen geld alleen de bijkomende kosten financieren (de praktijk bij veel koopstarters) en doorstromers die overwaarde kunnen inzetten (gemiddeld 12 procent op basis van onderzoek van het EIB). Een huishouden met een inkomen van twee keer modaal kan bij een actuele hypotheekrente van 4 procent een woning tot €358.179 financieren. Een doorstromer die 12 procent eigen geld meebrengt kan een woning tot €407.021. Een koopstarter met een inkomen van €40.765 – de bovengrens voor de sociale huur voor alleenstaanden – kan bijvoorbeeld maximaal €171.000 financieren en een doorstromer met hetzelfde inkomen kan, met een inleg van 12 procent, een woning van maximaal €194.000 kopen.

Voor de meeste groepen is een beperkt deel van het actuele aanbod op Funda betaalbaar. Doorstromers (met 12 procent eigen geld) met een inkomen tot €59.000 kunnen ongeveer 8 procent van het aanbod betalen; voor starters en doorstromers met een lager inkomen is het aanbod nog kleiner of zelfs nihil. Net als in de huur, is er in de koop pas vanaf een inkomen van €69.000 in elke wijk in Utrecht wat te kiezen (voor doorstromers 5 tot 70 procent van het aanbod per wijk). Maar 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**. Circa twee derde van het aanbod heeft dus een hogere prijs. Deze 'bovenste laag' van de middeninkomens concurreert bovendien met nog hogere inkomensgroepen, die ook op zoek zijn naar een betaalbare woning. Voor huishoudens die geen of weinig eigen geld meenemen – zoals gebruikelijk is voor **starters** – is de betaalbaarheid van de verschillende inkomensgroepen uiteraard nog geringer.

[2] Doorstromers nemen gemiddeld 12 procent eigen geld mee volgens onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (*Koopstarters op de woningmarkt*, 2021).

Kijken we specifiek naar de grotere woningen in het aanbod (vanaf 80 m^2) dan zien we dat de betaalbaarheid van het aanbod nog gebrekkiger wordt. Dit betekent vooral dat (grotere) gezinnen nog minder mogelijkheden hebben op de koopmarkt in Utrecht. Voor doorstromers met een inkomen tot €59.000 zijn er nagenoeg geen betaalbare woningen met een dergelijke oppervlakte in het onderzochte aanbod. Ook doorstromers (met inleg van 12% eigen geld) met een inkomen van twee keer modaal kunnen slechts 10 procent van de huurwoningen groter dan 80 m^2 betalen. Dit suggereert dat **gezinnen** in het bijzonder te lijden hebben onder de schaarste aan betaalbare koopwoningen.

22 procent van het aanbod heeft een prijs tot de €355.000, de **maximale prijsgrens voor sociale koop** in 2023 (via een experiment op basis van de Crisis- en Herstelwet). 8 procent van het aanbod vanaf 80 m2 valt onder deze prijsgrens.

Als het gaat om de betaalbaarheid van het aanbod is er een **verschil te zien op wijkniveau**: in *Noordwest*, *Zuid* en *Overvecht* is het koopaanbod relatief goedkoop vergeleken met bijvoorbeeld *Leidsche Rijn*, de *Binnenstad* en *Vleuten-De Meern*. Kijken we naar het absoluut aantal woningen, dan was het aantal voor middeninkomens betaalbare woningen op het peilmoment het grootst in *Noordwest* en *Zuidwest*, en het kleinst in *Vleuten-De Meern* en de *Binnenstad*.

Opkoop van koopwoningen door beleggers

Het opkopen door beleggers is in 2021 afgenomen na een piek in 2020. De afname in het aantal transacties door beleggers is in iedere wijk van Utrecht te zien. Evengoed is de koopmarkt in een staat van schaarste. Een eventuele opkoopbescherming kan ervoor zorgen dat het aantal (betaalbare) koopwoningen niet kleiner wordt door omzetting naar huur.

Ter onderbouwing van het instrument **opkoopbescherming** analyseerden we naast schaarste in het koopsegment ook het **opkopen van woningen door beleggers**. De analyse leidt tot de conclusie dat door de afname van opkopen door beleggers het verdringingseffect **recent lijkt te zijn afgenomen**. Na een piek van circa 550 opkopen door beleggers in 2020, daalde het aantal transacties door beleggers naar circa 200 in 2021. Een dergelijke piek gevolgd door een daling tussen 2020 en 2021 is in veel gemeenten te zien. De ontwikkeling zou het gevolg kunnen zijn van **de verhoging van de overdrachtsbelasting** voor investeerders die op 2021 werd ingevoerd. Mogelijk heeft het anticiperen door beleggers op de (bestaande) opkoopbescherming in Utrecht ook enige invloed.

De afname in het aantal transacties door beleggers is in iedere wijk van Utrecht te zien; het gaat in iedere wijk om een afname in de aantallen van minstens 55 procent. In *Zuidwest*, de *Binnenstad* en *Overvecht* kochten beleggers in 2020 tot een kwart van alle verkochte woningen, maar in 2021 daalde hun aandeel in deze wijken naar onder de 10 procent. In de meeste andere wijken was het aandeel transacties van beleggers in 2021 minder dan 5 procent. In geen van de Utrechtse wijken hadden beleggers in 2021 dus nog een aandeel in de woningtransacties van meer dan een tiende.

Beleggers kopen dus minder woningen op in Utrecht, maar de koopmarkt is nog steeds in een staat van **schaarste**. Een analyse van woonwensen op basis van het WoON laat zien dat veel woningzoekenden graag zouden kopen, maar bij wijze van substitutie zich gedwongen zien een (dure) particuliere huurwoning te betrekken. Een eventuele opkoopbescherming kan ervoor zorgen dat het aantal (betaalbare) koopwoningen niet kleiner wordt door omzetting naar huur, en dat het aanbod met andere woorden meer in lijn blijft met de woonwensen van Utrechtse woningzoekenden.

Bijlage Was-wordt omnummertabel

Tabel 1: was-wordt van de huidige naar de nieuwe verordening met weging					
Was artikel	**Wordt artikel**	**Betreft - kernwoord**	**Wijziging**	**Weging**	**Optie**
		HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN			
1.1	1.	begrippen	divers	Licht	
		HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE			
		Paragraaf 2.1. Werkingsgebied			
2.2.1, 2.2.2	2.	Aanwijzing vergunningplicht	aangepast	Licht	middenhuur
		Paragraaf 2.2. De huisvestingsvergunning			
2.2.3	3.	Eisen	gesplitst	Licht	middenhuur
2.2.3	4.	Jaarlijkse aanpassing	gesplitst	Licht	
2.2.4	5.	Vruchteloze aanbieding	Aangepast	Licht	
2.2.2	6.	Aanvraag	verplaatst	Licht	
2.2.5	7.	Intrekken	Aangepast	Licht	
		Paragraaf 2.3. Inschrijfsysteem woningzoekenden			
	8.	Toepasselijkheid inschrijfsysteem	Nieuw	Licht	particuliere sociale verhuur
2.3.1	9.	Inschrijfsysteem algemeen	gesplitst	Beleid	particuliere sociale verhuur
2.3.1	10.	Inschrijfsysteem toegelaten instellingen	gesplitst	Juridisch	
2.6.1, lid 3	11.	Bekendmaking	aangepast	Licht	particuliere sociale verhuur
		Paragraaf 2.4 Woonruimteverdelingssysteem			
	12.	Toepasselijkheid	nieuw	Licht	
	13.	Wijze van verdeling	nieuw	Licht	
2.6.1	14.	Aanbodmodel	verplaatst	Licht	
2.6.3b	15.	Lotingmodel	verplaatst	Licht	
2.6.3e	16.	Bemiddeling	verplaatst	Licht	
2.6.3c	17.	Beheerdersbelang	verplaatst	Licht	
2.6.3d	18.	Woongroepen	verplaatst	Licht	
2.6.3b	19.	Woonwagens	verplaatst	Licht	woongroepmodel
2.6.3b, Lid 6		Advies van de bewonerscie bij urgentieverzoeken	Verwijderd	Juridisch	
		Paragraaf 2.5. Voorrangsgronden voor sociale huurwoningen van corporaties			
	20.	Toepasselijkheid voorrang	nieuw	Licht	
	21.	Voorrangsgronden woning	nieuw	Licht	
2.4.3	22.	Voorrang aard	aangepast	Licht	
2.4.2	23.	Voorrang grootte	aangepast	beleid	2 opties
2.4.1	24.	Voorrang prijs	aangepast	Licht	
2.4.5, 2.4.6	25.	Voorrang binding en doelgroepen	samenvoeging	Licht	

		Paragraaf 2.6. Urgentverklaring			
	26.	Toepasselijkheid urgenties	nieuw	Licht	
2.5.1	27.	Overzicht urgentiegronden	gesplitst	Licht	
2.5.1	28.	Algemene eisen	gesplitst	Licht	
2.5.1a	29.	Urgentie dakloosheid	gesplitst	Licht	
2.5.1a	30.	Urgentie relatieverbreking	gesplitst	Licht	
2.5.1a	31.	Urgentie financieel	gesplitst	Licht	
2.5.1b	32.	Urgentie medisch	aangepast	Licht	
2.5.1c	33.	Urgentie mantelzorg	aangepast	Licht	
2.5.1d	34.	Urgentie volkshuisvestelijk	aangepast	Licht	
2.5.1e	35.	Urgentie maatschappelijke	aangepast	Licht	
2.5.1f	36.	Urgentie statushouders	aangepast	Licht	
2.5.1g	37.	Urgentie gedupeerden	aangepast	Licht	
	38.	Geldigheid urgentie	Nieuw	Licht	
2.5.2	39.	Aanvraag indienen	gesplitst	Licht	
2.5.2	40.	indieningsvereisten	gesplitst	Licht	
	41.	Inhoud urgentieverklaring	Nieuw	Licht	
2.5.3	42.	Zoekprofiel	Aangepast	Licht	
2.5.4	43.	Intrekken en vervallen	Aangepast	Licht	
		Paragraaf 2.7 Rangorde bij sociale huurwoningen van toegelaten instellingen			
	44.	Toepasselijkheid sociale huur	Nieuw	Licht	
2.6.2	45.	Rangorde sociale huur	Aangepast	Licht	
		Paragraaf 2.8 Voorrangsgronden en rangorde bij sociale huurwoningen van particuliere verhuurders en bij middenhuurwoningen			
	46.	Toepasselijkheid part huur en middenhuur	verplaatst	Licht	
2.4a.1	47.	Voorrangsgronden	verplaatst	Licht	
	48.	Rangorde	verplaatst	Licht	
		HOOFDSTUK 3 WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD			
		Paragraaf 3.1 Vergunning onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming			
3.1.1, 3.1.2	49.	Aanwijzing vergunningplicht omzetting etc	samenvoeging	Licht	
3.1.3	50.	Aanvraag vergunning	Aanpassing	Licht	
3.1.4	51.	Weigering	aanpassing	Licht	
3.1.5	52.	Leefbaarheidstoets	Aanpassing	Licht	
3.1.7, 3.1.8	53.	Voorwaarden en voorschriften	samenvoeging	Licht	
3.1.6	54.	Financiële compensatie	Verplaatst	Licht	
3.1.9	55.	Vervallen geldigheid vergunning	Aanpassing	Juridisch	
3.1.10	56.	Intrekkingsgronden	Aanpassing	Licht	

		Paragraaf 3.2 Kadastrale splitsingsvergunning			
3.2.1, 3.2.2	57.	Aanwijzing kadastrale splitsing	Samenvoeging	Licht	
3.2.3, 3.2,6	58.	Aanvragen vergunning	Samenvoeging	Licht	
3.2.4	59.	Voorwaarden en voorschriften	Aanpassing	Licht	
3.2.5	60.	Weigeringsgronden	Aanpassing	Licht	
3.2.7	61.	Intrekkingsgronden	Aanpassing	Licht	
		Paragraaf 3.3 Toeristische verhuur van woonruimte			
3.3.2	62.	Aanwijzing registratieplicht toeristische verhuur	verplaatst	Licht	
3.3.3	63.	Nachtencriterium en meldplicht	Verplaatst	Licht	
3.3.4	64.	Tijdelijk verbod	Verplaatst	Licht	
		Paragraaf 3.4 Opkoopbescherming			
3.4.1	artikel 1.	Opkoopbescherming definities	verplaatst	Licht	
3.4.2	65.	Aanwijzing woonruimte	Aanpassing	Licht	Wel/niet
3.4.3	66.	Prijsgrens opkoopbescherming	aanpassing	Licht	
3.4.4		Verhuurvergunning	verwijderd	Licht	
3.4.5, 3.4.6	67.	Criteria voor de verlening	samenvoeging	Licht	
3.4.7	68.	Aanvraag vergunning	aanpassing	Licht	
3.4.8	69.	Te verstrekken gegevens	aanpassing	Licht	
3.4.9		Weigeringsgronden	vervallen	Licht	
3.4.10	70.	intrekkingsgronden	aanpassing	Licht	
		HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN			
4.1		Regionaal afstemming	vervallen	Juridisch	
4.2	71.	Experimenten	aanpassing	Juridisch	
4.3	72.	Hardheidsclausule	aanpassing	Licht	
Div.	73.	Rapportageverplichting	nieuw	Licht	
4.4	74.	Bestuurlijke boete	aanpassing	Licht	
4.5	75.	Intrekking	Juridisch	Licht	
4.5	76.	Overgangsbepaling	aanpassing	Licht	
4.6	77.	Citeertitel	aanpassing	Licht	
4.7	78.	In werking trede	aanpassing	Licht	

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	3282
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 april 2023
Agendapunt	8.1
Titel	Raadsvoorstel Wijziging Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 en intrekken verordeningen woon(ruimte)adviescommissies
ID	3477
Behandelend ambtenaar	Knip, Simea en Hoef, Ronald van de
Telefoon	06 28539238 / 0630362519
E-mail	ronald.hoefvande@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	20 april 2023

Voorgesteld besluit

Besluit tot intrekking van de Verordening op de woonadviescommissie en de Verordening woonruimte-adviescommissie

De raad van de gemeente Utrecht;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum >;
Gelet op artikel 149 Gemeentewet;

Overwegende dat actualisering van het overzicht van geldende Utrechtse regelingen op www.overheid.nl wenselijk is;

Besluit tot intrekking van de volgende regelingen:

Verordening op de woonadviescommissie en

Verordening woonruimte-adviescommissie.

Dit besluit treedt in werking vijf weken na bekendmaking in het gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van <datum>

De burgemeester
Sharon A.M. Dijksma

De griffier,
Merel van Hall

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Wijziging Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht en intrekken verordeningen woonruimte-adviescommissie en woonadviescommissie

Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Simea Knip | Ronald van de Hoef
Kenmerk	11049164
Vergaderdatum Raad	volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

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

1. Het besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht vast te stellen, waarmee een technische aanpassing wordt doorgevoerd in het artikel over vrijstelling van het verbod op onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen.

2. Dit besluit, op grond van artikel 5 lid 1 van de Verordening Raadgevend referendum gemeente Utrecht, in werking te laten treden op de dag na bekendmaking.

3. Het besluit tot intrekking van de Verordening woonruimte-adviescommissie en de Verordening op de woonadviescommissie vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In de huidige huisvestingsverordening wordt abusievelijk de indruk gewekt dat voor meer gevallen een vrijstelling van de vergunningsplicht voor het omzetten, onttrekken en dergelijke geldt dan bedoeld. De vrijstellingen konden dusdanig geïnterpreteerd worden dat ook situaties die zijn ontstaan op of na 1 juli 2019 vrijgesteld konden worden. Dit is nooit de bedoeling geweest, vanaf die datum werd juist beoogd de gehele voorraad vergunningsplichtig te maken. Als reparatie wordt nu limitatief en duidelijk benoemd welke situaties zijn uitgezonderd van de vergunningsplicht. Om eventueel misbruik door huisjesmelkers te voorkomen dient de reparatie daarom per omgaande te worden doorgevoerd in de verordening. Daarom wordt gebruik gemaakt van artikel 5 van de Verordening raadgevend referendum om onverwijlde inwerkingtreding mogelijk te maken.
Tevens wordt een tweetal verordeningen ingetrokken die al geruime tijd niet meer van toepassing waren, maar die niet van rechtswege vervallen en waarvoor dus een besluit nodig is.

Context

Aanleiding

Door achtereenvolgende wijzigingen van de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening, kan er discussie ontstaan over de interpretatie van de vrijstelling voor omzetten, onttrekken, samenvoegen en woningvormen. Met name door een kennelijke verschrijving in de huidige Huisvestingsverordening wordt abusievelijk de indruk gewekt dat in meer gevallen dan beoogd een vrijstelling van de vergunningplicht geldt. Met de voorgestelde aanpassing wordt dit hersteld en het aantal vrij te stellen situaties duidelijk afgebakend.

In het overzicht van geldende Utrechtse regelingen blijken twee verordeningen te staan, die niet actueel meer zijn en dus kunnen worden ingetrokken.

<u>Wijziging huisvestingsverordening</u>

De nieuwe tekst omschrijft duidelijk en limitatief de situaties die uitgezonderd zijn van de vergunningplicht op grond van dit artikellid:

Artikel 3.1.2, vierde lid onder a:

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 onder 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 ontstaan zijn op of na 1 juli 2019 moeten dus voldoen aan de vergunningplicht. Daarvoor gelden bovenstaande vrijstellingen dus niet.

Artikel 3.1.2, vierde lid onder b: hier 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.

Bovenstaande toelichting wordt ook opgenomen in de geconsolideerde versie van de toelichting bij de verordening die op www.overheid.nl te vinden is.

Het is belangrijk dat de wijziging van de verordening zo snel mogelijk in werking treedt. Daarom wordt voorgesteld artikel 5, eerste lid van de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht 2017 toe te passen, waarmee het mogelijk wordt het raadsvoorstel onverwijld in werking te laten treden. Het besluit tot wijziging zal zo spoedig mogelijk na het raadsbesluit worden bekendgemaakt in het gemeenteblad en treedt dan de dag erna in werking.

Intrekkingsbesluit:
In het overzicht van geldende regelingen van de gemeente Utrecht staan twee regelingen die niet meer gebruikt worden. De Verordening woonruimte-adviescommissie is op 9 september 1989 in werking getreden en de Verordening op de woonadviescommissie op 9 februari 2000.
Op grond van de Bekendmakingswet moet iedereen op overheid.nl volledig digitaal geïnformeerd worden over besluiten die impact hebben op hun leefomgeving. Die digitale informatie moet dan wel juist en actueel zijn. Daarom is intrekking van deze verordeningen wenselijk.

Juridische context
Wijzigingsbesluit:
Op grond van artikel 4 van de Huisvestingswet is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen en wijzigen van de Huisvestingsverordening.
Op grond van artikel 5 eerste lid van de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht 2017 is het mogelijk het raadsbesluit onverwijld in werking te laten treden.

Intrekkingsbesluit:
De genoemde verordeningen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en moeten dus ook door de gemeenteraad worden ingetrokken.

Beslistermijn
Het wijzigingsbesluit betreft het herstellen van een omissie en behoeft snelle besluitvorming.

Beoogd effect
- Verduidelijking van de vrijstellingsmogelijkheden in de Huisvestingsverordening, en daarmee het bieden van rechtszekerheid voor huiseigenaren
- Actualisering van het overzicht van geldende Utrechtse regelingen op www.overheid.nl.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- Raadsbesluit 23 mei 2019 Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, in werking getreden op 7 juli 2019 met diverse vervolgwijzingen
- Raadsbesluit 25 mei 1989 Verordening woonruimte-adviescommissie in werking getreden op 9 september 1989
- Raadsbesluit 13 januari 2000 Verordening op de woonadviescommissie in werking getreden op 9 februari 2000

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

1	Het besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht vast te stellen, waarmee een technische aanpassing wordt doorgevoerd in het artikel over vrijstelling van het verbod op onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen.
Argumenten	
1.1	Met de voorgestelde aanpassing wordt een duidelijke afbakening beoogd van het aantal vrij te stellen situaties.
	In de huidige Huisvestingsverordening zoals die geldt sinds 14 april 2022 is namelijk sprake van een kennelijke verschrijving, waardoor abusievelijk de indruk wordt gewekt dat in meer gevallen dan beoogd een vrijstelling van de vergunningplicht geldt.
1.2	Met de vrijstellingen onder 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.
Beslispunt	
2	Dit besluit, op grond van artikel 5 lid 1 van de Verordening Raadgevend referendum gemeente Utrecht, in werking te laten treden op de dag na bekendmaking..
Argumenten	
2.1	Langer uitstel van de reparatie kan leiden tot ongewenste omzettingen die niet handhaafbaar zijn
	Hoewel al op 1 juli 2023 een nieuwe verordening in werking moet treden waarin dezelfde reparatie is doorgevoerd, is het van belang vooruitlopend hierop nu al de wijziging door te voeren. Deze periode geeft huisjesmelkers te veel tijd misbruik te maken van de huidige omissie, die onlangs aan het licht is gekomen. Door deze afzonderlijke ingreep wordt binnen enkele dagen na behandeling in de raad de omissie verholpen en is de kans op misbruik vele malen kleiner.
Beslispunt	
3	Het besluit tot intrekking van de Verordening woonruimte-adviescommissie en de Verordening op de woonadviescommissie vast te stellen.
Argumenten	
3.1	Beide verordeningen worden in de praktijk niet meer gebruikt
	De twee genoemde regelingen van de raad zijn niet actueel meer. De Verordening woonruimte-adviescommissie is op 9 september 1989 in werking getreden en de Verordening op de woonadviescommissie op 9 februari 2000. In nieuwe verordeningen wordt, door het gebruik van standaarddocumenten, tegenwoordig altijd een einddatum meegegeven of een intrekkingsbepaling opgenomen. In het verleden gebeurde dit minder. Deze beide verordeningen zijn dus nooit ingetrokken. De woonadviescommissie had tot taak burgemeester en wethouders te adviseren over gebruikskwaliteit en duurzaamheid van woningen en openbare ruimte. De woonruimte-adviescommissie had tot taak een rechtvaardig en een doelmatig woonruimteverdelingsbeleid te bevorderen, met inachtneming van de belangen en de verantwoordelijkheden van de lokale overheid, de beheerders, de woningzoekenden en de huurders. De hier beschreven taken worden tegenwoordig anders ingevuld. Er valt niet te achterhalen wanneer deze commissies voor het laatst daadwerkelijk ingeschakeld werden, feit is dat er nu niet meer mee gewerkt wordt, er geen jaarlijkse rapportages worden overgelegd, er in de verordeningen verwezen wordt naar oude regelgeving, oude organisatieonderdelen, en dat de benoemingstermijnen al lang

	geleden geëindigd zijn en er sindsdien geen sprake is geweest van nieuwe benoemingen. Op grond van de Bekendmakingswet moet iedereen op overheid.nl volledig digitaal geïnformeerd worden over besluiten die impact hebben op hun leefomgeving. Die digitale informatie moet dan wel juist en actueel zijn. Daarom is intrekking van deze verordeningen wenselijk.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Vervolg
Het besluit tot vaststelling van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht 2023 kan op 20 april worden besproken in de commissie EDVW en op 11 mei ter vaststelling voorliggen bij de raad. Daarna wordt het zo snel mogelijk bekend gemaakt en kan dan de dag na bekendmaking in werking treden. Het besluit tot intrekking van de twee verordeningen treedt in werking na afloop van de referendumtermijn.

Participatie
Er heeft geen participatie over dit voorstel plaatsgevonden.

Communicatie
De gewijzigde verordening zal worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website, de U10 en via WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt deze, evenals het intrekkingsbesluit, gepubliceerd in de landelijke portalen voor wet- en regelgeving.

(Niet)Referendabel
Voor het wijzigingsbesluit wordt voorgesteld gebruik te maken van artikel 5, eerste lid van de Verordening raadgevend referendum, zodat de wijziging direct in kan gaan. Bij toepassing van artikel 5.1 blijft de mogelijkheid bestaan over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden. Op basis van de uitkomst van een eventueel referendum kan worden voorgesteld het raadsbesluit in te trekken.
Voor het intrekkingsbesluit wordt de gebruikelijke referendumtermijn in acht genomen.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht
- Besluit tot intrekking van de Verordening woonruimte-adviescommissie en de Verordening op de woonadviescommissie.

Bijlagen informatief
- Geconsolideerde Huisvestingsverordening met wijzigingen zichtbaar
- Geconsolideerde toelichting met wijzigingen zichtbaar

Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht,

- Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum > ;
- Gelet op artikel 4 eerste lid van de Huisvestingswet;

Overwegende dat een aanpassing nodig is in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening, om het beleid voor onttrekken, samenvoegen, woningvormen en omzetten van woonruimte beter te kunnen uitvoeren,

Besluit:

Artikel I

De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 3.1.2, vierde lid komt te luiden:

4. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid onder a, b, c en d. zijn vrijgesteld situaties waarbij de eigenaar van de woonruimte:
    a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen sinds het ontstaan onafgebroken heeft plaatsgehad, naar aard en omvang niet is geïntensiveerd en dat deze situatie:
        i. al vóór 1 mei 1975 bestond; of:
        ii. in de periode 1 januari 2016 tot en met 7 februari 2019 bestond of is ontstaan en de woonruimte in deze periode een WOZ-waarde had of kreeg van €305.000 of meer; of:
        iii. in de periode 8 februari 2019 tot en met 30 juni 2019 bestond of is ontstaan en de woonruimte in deze periode een WOZ-waarde had of kreeg van €376.803 of meer; of:
    b. een schriftelijke toestemming (niet zijnde een omgevingsvergunning) van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat en mits het gebruik sindsdien onafgebroken heeft plaatsgehad en naar aard en omvang niet is geïntensiveerd.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van <datum>

De burgemeester
Sharon A.M. Dijksma

De griffier,
Merel van Hall

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2019;
Gelet op artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet;
Besluit vast te stellen de volgende
Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

WONINGMARKT REGIO UTRECHT



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	ALGEMEEN
HOOFDSTUK 2	VERDELING VAN WOONRUIMTE
Paragraaf 2.1	Werkingsgebied
Paragraaf 2.2	Huisvestingsvergunning
Paragraaf 2.3	Inschrijving woningzoekenden
Paragraaf 2.4	Voorrang toewijzing huurwoningen met huur tot aan de liberalisatiegrens
Paragraaf 2.4a	Voorrangregels toewijzing met huur tussen de liberalisatiegrens en middenhuurgrens
Paragraaf 2.5	Urgentie
Paragraaf 2.6	Systeem voor de verdeling van woonruimte
HOOFDSTUK 3	WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD
Paragraaf 3.1	Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming
Paragraaf 3.2	Vergunning voor kadastrale splitsing
HOOFDSTUK 4	SLOTBEPALINGEN
BIJLAGE 2	TABEL BESTUURLIJKE BOETE
BIJLAGE 3	FORMULIER REGIONALE AFSTEMMING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1.1Begripsbepalingen

-	Aanbodmodel:	Het selecteren van een kandidaat uit de ingekomen reacties van woningzoekenden op een in een advertentiemedium ter toewijzing aangeboden woonruimte.
	Aanvangshuur:	De gevraagde huur op het moment van het aangaan van het huurcontract.
-	Advertentiemedium:	Een uitgave per verhuurder dan wel een groep van verhuurders waarin voor toewijzing beschikbare woonruimten wordt aangeboden.
-	Aftoppingsgrens:	Zoals beschreven in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag.
-	Bed & Breakfast	Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner een volgens het bestemmingsplan toegestaan deel van de woonruimte waar hij zelf ingeschreven staat, toeristisch verhuurt, terwijl hij zelf in de woonruimte aanwezig is.
-	Bemiddeling:	Buiten het aanbodmodel of lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende.
-	Bereidverklaring:	Schriftelijke verklaring van de eigenaar, dat hij bereid is woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven.
-	Burgemeester en wethouders:	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht
-	Doorstromer:	Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont, die niet verhuurd wordt op basis van de Leegstandwet, en die na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens.
-	Echte dienstwoning:	Een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst.
-	Eigen toegang:	Elke deur die direct toegang geeft tot de woning, bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte.

-	Eigenaar:	Degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
	Gebruiksoppervlakte:	De gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in NEN 2580.
-	Huishouden:	Een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. Hierbij is er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling, die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. Het huishouden heeft de intentie om voor onbepaalde periode samen te wonen.
-	Huisvestingsvergunning:	Een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet.
-	Huurprijs:	De prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.
-	Huurprijsgrens:	Liberalisatiegrens.
-	Ingezetene:	Degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar tenminste één jaar feitelijk en rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning.
-	Inkomen:	Gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen 'aanvrager'.
-	Inkomensgrens van de doelgroep:	De grens van de doelgroep volgens de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). De inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast.

	Inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur:	- Eénpersoonshuishoudens: een inkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019) - Meerpersoonshuishoudens: een inkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019)
-	Inschrijfduur:	De tijd die verstreken is na de daadwerkelijke inschrijving van een woningzoekende in het register van woningzoekenden.
-	Inwoning:	Het bewonen van een woonruimte welke deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen.
-	Kamer:	Elke afzonderlijke ruimte in een woning geschikt voor woon- en slaapruimte met een oppervlakte van tenminste 5 m2.
-	Koopprijs:	De prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald
-	Koopprijsgrens:	Maximale aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie te krijgen, is € 290.000 per 1 januari 2019.
-	Laatste Kansbeleid:	Regels met betrekking tot woningzoekenden die vanwege wanbetaling of ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, na een gerechtelijke uitspraak uit hun woning zijn gezet of worden gezet en nog een laatste kans krijgen.
-	Liberalisatiegrens:	De maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
-	Lokaal woningzoekende:	- Een woningzoekende met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in artikel 2.4.5 en - Een woningzoekende die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven is of ingeschreven is geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven.
-	Lotingmodel:	De kandidaat voor de aangeboden woonruimte wordt door middel van loting bepaald.

-	Maatschappelijke binding:	De binding van een persoon aan de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van: - personen die tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en - personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.
-	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 die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).
-	Middenhuurgrens	Een huurprijs tot en met € 966 peildatum 1 januari 2019
-	Onttrekken:	Hieronder wordt mede begrepen het deels onttrekken van woonruimte in een pand waardoor de gehele woonruimte niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.
-	Onzelfstandige woonruimte:	Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.
-	Particuliere vakantieverhuur	Vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte, waar hij zelf ingeschreven staat, incidenteel, voor een korte periode en tijdens zijn eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt.
-	Platform	Degene die een dienst verleent, gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte.
-	Rekenhuur:	De rekenhuur zoals is bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag.

-	Splitsingsvergunning:	Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet.
-	Standplaats:	Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
-	Starter:	Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte bewoont die hij of zij achterlaat voor verkoop of verhuur.
-	Statushouder:	Vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, van de Vreemdelingenwet 2000.
-	Student:	Woningzoekende die een voltijdsdopleiding volgt aan een instelling voor middelbaar- of hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan 2 jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.
-	Studentenwoning:	Woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30 m2, bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.
-	Toeristische verhuur	In een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen
-	Toewijzingssysteem:	Het selecteren van een kandidaat voor beschikbare woonruimte via een aanbodmodel of via lotingmodel of via bemiddeling.
-	Vergunning wijziging woonruimtevoorraad:	Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Wet.

-	Wet:	Huisvestingswet 2014
-	Wezenlijke voorzieningen:	Douche- en/of badruimte, toilet en keuken.
-	Woningmarktregio:	Gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en de kernen Vianen, Hagestein, Everdingen, Zijderveld en Hoef en Haag in de gemeente Vijfheerenlanden.
-	Woningruil:	Het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning.
-	Woningtype:	Deze verordening maakt onderscheid in de volgende woningtypen: - nultredenwoning: woning die zonder trap bereikbaar is evenals de wezenlijke voorzieningen, geschikt voor personen van 65 jaar en ouder en voor personen met een functiebeperking. Deze categorie kan worden verbijzonderd naar de volgende drie typen woningen: • gelijkvloerse woning; • rollatorwoning en • rolstoeltoegankelijke woning. - woning met zorgvoorzieningen (aanleunwoning/beschutte woning): zelfstandige woning waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen; - woning voor minder validen: ingrijpend aangepaste woning die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door een minder valide persoon; - jongerenwoning: woning voor alleenstaande en

		tweepersoonshuishoudens met name bedoeld voor de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar; - wisselwoning: woning die ten behoeve van tijdelijke bewoning wordt aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering of sloop/nieuwbouw de huidige woning moeten verlaten, maar na voltooiing van de werken kunnen terugkeren; - plankwoning: woning die op de nominatie staat ingrijpend te worden verbeterd dan wel te worden gesloopt en voor tijdelijke huisvesting in gebruik kan worden gegeven; - eengezinswoning; - appartement - parterre; - appartement vanaf 1e verdieping (met/zonder lift); - bovenwoning; - benedenwoning; - maisonnette, verder te onderscheiden in een ondermaisonnette (vanaf begane grond) of bovenmaisonnette (vanaf 1e verdieping).
-	Woningzoekende:	Huishouden ingeschreven in het woningzoekendenregister.
-	Woongroep:	Het bewonen van een zelfstandige woonruimte door een groep huishoudens, drie of meer, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel om bestendig, voor onbepaalde tijd samen te wonen en een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.
-	Woonruimte:	Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.

-	Woningvorming:	Het verbouwen of in verbouwde staat houden van twee of meer woonruimten.
-	Zelfstandige woonruimte:	Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
-	Zoekprofiel:	Een beschrijving van de woningtypen, woninggrootte en locatie waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de liberalisatiegrens.

2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
   a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met d, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
   b. woonschepen;
   c. ligplaatsen voor woonschepen en
   d. zelfstandige studentenwoningen.
3. In afwijking van lid 1 is paragraaf 2.2, met uitzondering van artikel 2.2.4, van overeenkomstige toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens , met dien verstande dat dan ook de artikelen 2.3.2 en 2.4a.1 van toepassing zijn.

4. Lid 3 geldt uitsluitend voor nieuwbouwwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.1 Vergunningsvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel
2. 1.1, in gebruik te nemen voor bewoning.

2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier.

2. De aanvraag wordt ingediend samen met:
   a. een kopie van het huurcontract of een bereidverklaring van de verhuurder en
   b. inkomensgegevens van alle leden van het huishouden, met uitzondering van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen.

3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

4. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
   a. aan wie de vergunning wordt verleend;

b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
c. binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt en
d. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
   a. tenminste één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
   b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig;
   c. het inkomen is maximaal de inkomensgrens van de doelgroep, € 38.035 (peildatum 1 januari 2019) en
   d. in oplopende volgorde:
      1e. bij toewijzing de voorrangsregels toegepast zijn volgens paragraaf 2.4 en paragraaf 2.4a en
      2e. er geen andere gegadigde is die bij toepassing van de voorrangsregels eerder voor de woonruimte in aanmerking zou moeten komen.

2. In afwijking van lid 1 kan door burgemeester en wethouders bij woningruil een huisvestingsvergunning worden verleend.

3. Het in lid 1 c genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie en woningzoekenden die uitgezonderd zijn van de inkomenstoets zoals vermeld in Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1A.

4. In afwijking van lid 1 c kan voor huurwoningen met een huurprijs:
   a. vanaf € 651,03 tot de liberalisatiegrens, een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (peildatum 1 januari 2019);
   b. vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens ook een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen hoger dan €38.035 (peildatum 1 januari 2019), mits aan de voorrangsregels genoemd in paragraaf 2.4a is voldaan.

5. De huurprijsgrens en inkomensgrens, bedoeld in lid 4 onder a, worden jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens en inkomensgrens van de doelgroep.

6. De middenhuurgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

1. Een huisvestingsvergunning wordt aan iedere aanvrager verleend indien de woonruimte door de eigenaar gedurende een termijn van tenminste drie maanden, gerekend vanaf de datum waarop de eerste advertentie als bedoeld in lid drie, is verschenen, zonder resultaat is aangeboden aan

woningzoekenden die krachtens het bepaalde in artikel 2.2.3 voor die woonruimte in aanmerking komen en de eigenaar heeft voldaan aan de in de overige in dit artikel gestelde voorwaarden.

2. De woonruimte moet zijn aangeboden tegen een redelijke huurprijs, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 17, eerst lid van de Wet.

3. Het aanbieden dient, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid, tenminste driemaal (eenmaal per maand) te geschieden via advertenties in een regionaal of lokaal advertentiemedium.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 2.2.5 Intrekking en weigering

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. het huishouden met een huisvestingsvergunning de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
b. de vergunning is verleend op grond van door het huishouden verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
c. ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om:
   - uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of
   - strafbare feiten te plegen.
d. het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte tot gevolg heeft of
e. er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarde(n) van de vergunning.

Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden bij huur tot aan de liberalisatiegrens

1. Ter bevordering van een doelmatige verdeling van ter beschikking gekomen woonruimte:
   a. dragen de woningcorporaties in de woningmarktregio zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor de woonruimte;
   b. stellen de woningcorporaties in de woningmarktregio regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens en einde van de inschrijving;
   c. kan een woningzoekende een beroep doen op een regionale klachtencommissie;
   d. wordt een inschrijving beëindigd als de woningzoekende via het systeem zoals genoemd in paragraaf 2.6, woonruimte krijgt toegewezen, met uitzondering van verhuur met een tijdelijk huurcontract en
   e. behoudt een woningzoekende, na toewijzing van de woning, 75% van de inschrijfduur. Onder de voorwaarde dat de woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging, zoals bedoeld in onderdeel d, opnieuw inschrijft.

2. In het register zoals genoemd in lid 1 worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende eisen:
   a. tenminste één der leden is 18 jaar of ouder en
   b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig.

3. Indien vooraf door burgemeester en wethouders regels zijn opgesteld over het Laatste Kansbeleid kan een inschrijving als in lid 2 worden geweigerd, indien:
   a. het een moeilijk plaatsbare betreft die:
   b. door een gerechtelijke uitspraak wegens wanbetaling uit een woning, van een aan het aanbodmodel als omschreven in artikel 2.6.1 deelnemende verhuurder, is of wordt gezet en
   c. geen afbetalingsregeling, tegen gangbare voorwaarden rond de maximale afbetalingscapaciteit met de vorige verhuurder, is overeengekomen dan wel een dergelijke afbetalingsregeling niet nakomt.
   d. het een moeilijk plaatsbare betreft:
   e. die door een gerechtelijke uitspraak is uitgezet, om reden van ernstige inbreuk op de veiligheid en het woongenot van omwonenden en
   f. ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en
   g. gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het bezit van de aan het aanbodmodel deelnemende verhuurders geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt, dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden;
   h. de weigering van het verzoek een periode van drie jaar bestrijkt.

4. a. Een verzoek als bedoeld in lid 2 kan worden geweigerd indien het huishouden een hoofdhuurder betreft waartegen burgemeester en wethouders een besluit heeft genomen tot ontruiming van een woning vanwege onrechtmatige bewoning.
   b. De weigering van het verzoek bestrijkt een periode van drie jaar.

Artikel 2.3.2 Inschrijvingssysteem voor woningzoekenden bij huur tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen omtrent het instellen van een inschrijvingssysteem voor woningzoekenden voor de toepassing van de voorrangsregels van paragraaf 2.4a voor woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een klachtencommissie wordt ingesteld ter zake van (de uitvoering) van het onder lid 1 genoemde inschrijvingssysteem

Paragraaf 2.4 Voorrang toewijzing huurwoningen met huur tot aan de liberalisatiegrens

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 1 (prijspeil 2021):

Tabel 1:

Leeftijd	Huishoudengrootte	Inkomen	Huurprijs tot
Tot pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 23.725	€ 633,25
	Twee personen	Tot en met € 32.200	€ 633,25
	Drie of meer personen	Tot en met € 32.200	€ 678,66
Vanaf pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 23.650	€ 633,25
	Twee personen	Tot en met € 32.075	€ 633,25
	Drie of meer personen	Tot en met € 32.075	€ 678,66

2. De in leden 1 en 5 gebruikte huur- en inkomensgrenzen worden jaarlijks, per 1 januari aangepast volgens de wet op de huurtoeslag.

3. Indien noodzakelijk, om aan de vereisten van de Woningwet te voldoen, kan een woningcorporatie huishoudens met een inkomen tot de maximale inkomensgrenzen uitsluiten voor woonruimte vanaf de aftoppingsgrenzen.

4. In afwijking van tabel 1 kan de woonruimte direct passend worden aangeboden, in dergelijke gevallen vervalt de voorrang op inkomen.

5. Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarbij voorrang wordt gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 2:

Tabel 2 (prijspeil 2021)

Inkomen vanaf	Inkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 40.024	€ 51.199	€ 678,66	€ 752,33

6 Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waar tabel 1 niet geldt. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van 70% ligt.

Artikel 2.4.2 Voorrangregels Bezettingsnorm

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan het huishouden passend bij de grootte van de woonruimte.

2. Bij de bepaling van de passendheid wordt voorrang gegeven aan de grootte van het huishouden woningcategorie, kamers en woonoppervlakte, met inachtneming van de volgende tabel:

		Huishouden naar personen in	
Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1-2	1-2
2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
2 kamers	> 60 m2	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m2	1 of meer	1 of 2

3 kamers	> 60 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers	> 60 m2	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer
5 kamers	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	> 80 m2	8 of meer	8 of meer

3. Bij de toepassing van de voorrangsregel in lid 2 wordt bij woonruimte met vijf of meer kamers, voorrang verleend in aflopende huishoudensgrootte.

4. Burgemeesters en wethouders kunnen van deze tabel afwijken als zij dat in verband met de leefbaarheid nodig achten.

Artikel 2.4.3 Voorrangsregels woningtype

1. De volgende woningtypen kunnen door burgemeester en wethouders met voorrang worden toegewezen aan de omschreven doelgroep:

Woningtype	Doelgroep
- Woningen met zorgvoorzieningen	Voorrang voor woningzoekenden die geïndiceerd zijn door een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Nultredenwoningen	Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder, of die geïndiceerd zijn op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Woningen voor minder validen	Voorrang voor minder validen.
- Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie : 18 tot en met 22 jaar; of 18 tot en met 27 jaar; of 18 tot en met 29 jaar.

2. Als de aanbieding van het woningtype bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep kan de betreffende woonruimte van burgemeester en wethouders, maximaal tweemaal opnieuw worden aangeboden aan dezelfde doelgroep. Daarna komen andere woningzoekenden in aanmerking.

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers geven burgemeester en wethouders voorrang aan doorstromers met minimaal 1 jaar woonduur die een woning van minimaal 4 kamers achterlaten van een verhuurder die zijn woningen verhuurt via het toewijzingssysteem als bedoeld in artikel 2.6.1.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen voor bovenstaande voorrangsregel en het doorschuiven binnen een complex.
3. In deze nadere regel kunnen burgemeester en wethouders deze voorrang buiten toepassing verklaren voor de verlening van een huisvestingsvergunning voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m2.
4. Verhuurders rapporteren jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing van lid 1.

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebied aanwijzen waar de bindingsregel van toepassing is.

2. Bij de bindingsregel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a. Voorrang voor lokaal woningzoekenden.

b. Met toepassing van de overige voorrangsregels is de volgorde van woningzoekende als volgt:

1e. lokaal woningzoekende met urgentie
2e. lokaal woningzoekende
3e. niet – lokaal woningzoekende met urgentie
4e. niet – lokaal woningzoekende

c. De criteria eerste afgiftedatum bij urgenten en langste inschrijfduur bij de overige woningzoekenden, zijn bepalend voor de onderlinge volgorde.

3. In afwijking van lid 2 onder b kunnen burgemeester en wethouder bij de volgorde in lid 2 onder b na de 1e groep woningzoekenden in de rangordebepaling, voorrang verlenen aan de niet lokaal woningzoekende met een indicatie als het een woningtype betreft met zorgvoorzieningen of voor minder validen.

Artikel 2.4.6 Bijzondere doelgroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de huisvestingsvergunning voorrang verlenen aan één of meer bijzondere doelgroepen.

2. a. Burgemeester en wethouders omschrijven de beoogde doelgroep en stellen voorwaarden op.
b. De bijzondere doelgroep ondervindt negatieve effecten van de schaarste waarmee ze zich onderscheiden van de andere woningzoekenden.
c. Voorrang voor bijzondere doelgroepen is alleen van toepassing in de betreffende gemeente.

Paragraaf 2.4a Voorrangregels toewijzing huurwoningen met huur tussen de liberalisatiegrens en middenhuurgrens

Artikel 2.4a.1

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning verlenen burgemeester en wethouders voorrang aan woningzoekenden in de volgende volgorde:
a. woningzoekenden die een woning achterlaten met een huurprijs onder de liberalisatiegrens met een inkomen tot aan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur;
éénpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019)
meerpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019)
b. woningzoekenden met een inkomen tot aan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur:
éénpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019)
meerpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019)
2. Burgemeester en wethouders stellen , zo nodig in afwijking van artikel 1.1 lid 16 , ten behoeve van bijzondere doelgroepen, nadere regels over de wijze waarop het inkomen van een woningzoekende wordt bepaald bij toepassing van de voorrangsregels als bedoeld in lid 1.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen bij de voorrangsregels, bedoeld in lid 1. 4. De inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.

Paragraaf 2.5 Urgentie

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

1. Een urgentie wordt uitsluitend geïndiceerd:
    a. op sociale gronden,

b. op medische gronden,
c. op mantelzorg gronden,
d. op volkshuisvestelijke gronden,
e. op maatschappelijke gronden,
f. voor statushouders als bedoeld in de Vreemdelingenwet, gekoppeld aan de gemeente en
g. voor gedupeerden van het aanbodsysteem

2. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende urgent verklaren waarbij de volgende voorwaarden cumulatief uitsluitend van toepassing zijn:
   a. de woningzoekende is ingezetene;
   b. de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de woningmarktregio;
   c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
   d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien;
   e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
   f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk;
   g. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen en
   h. het inkomen is niet hoger dan het in artikel 2.2.3 lid 4 sub a opgenomen inkomen van het huishouden.

3. In afwijking van lid 2, geldt bij het urgent verklaren het volgende:
   a. De voorwaarden, bedoeld in lid 2, zijn niet van toepassing bij een urgentie op maatschappelijke gronden, een indicatie voor statushouders of een indicatie voor een gedupeerde aanbodsysteem;
   b. bij een indicatie op volkshuisvestelijke gronden zijn de voorwaarden, , bedoeld in lid 2e tot en met lid 2h niet van toepassing;
   c. bij een indicatie op mantelzorg gronden zijn de voorwaarden bedoeld in, lid 2a tot en met lid 2b niet van toepassing, de aanvrager dient wel te beschikken over zelfstandige woonruimte.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden

1. Een indicatie op sociale gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
a. dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen, voor zo ver
1◦ het onvoorzienbaar moeten verlaten van een echte dienstwoning, voor zover de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen of
2◦ het verlaten van woonruimte ten gevolge van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheidings-) vonnis, voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden of 3◦ het een calamiteit zoals brand of overstroming betreft; b. relatiebeëindiging, voor zo ver
1◦ de partners gedurende minimaal twee aaneengesloten jaren samen op één adres wo(o)n(d)en en tot minimaal drie maanden voor de aanvraagdatum werd samengewoond en
2◦ er minimaal één minderjarig kind in het geding is en
3◦ geen van de ouders en/of verzorgers op enigerlei wijze in de woningbehoefte van het (de) minderjarige kind(eren) kan of had kunnen voorzien; c. financiële omstandigheden voor zo ver
1◦ een ingezetene de zorg voor minimaal één minderjarig kind heeft, geregistreerd bij die ingezetene en

2◦ een ingezetene buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden en
3◦ een ingezetene in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling voor inkomensondersteuning en naar het oordeel van burgemeester en wethouders het feitelijk besteedbaar inkomen te laag is om de woonlasten op te brengen met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte en
4◦ de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

2. Onder relatiebeëindiging wordt begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst.

3. Indien wordt voldaan aan lid 1, onder b, wordt één urgentie toegekend aan de partner die voor meer dan de helft de zorg voor een of meer minderjarige kind of kinderen draagt. Indien de zorg gelijk verdeeld wordt de urgentie toegekend aan de partner met het laagste inkomen, tenzij de partners in overeenstemming met elkaar voor toekenning aan de andere partner kiezen.

Artikel 2.5.1b Criteria indicatie medische gronden

1. Een indicatie op medische gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
   a. een ingezetene, die in een om medische redenen onhoudbare woonsituatie verkeert en om die reden een indicatie voor andere woonruimte heeft ontvangen;
   b. een ingezetene die te maken heeft met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld of
   c. een verhuizing, die wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is conform de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

2. Onder medische gronden wordt in ieder geval fysieke of psychische redenen verstaan.

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

1. Een indicatie op mantelzorg gronden wordt uitsluitend verleend indien:
   a. de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg;
   b. de aanvrager ingeschreven staat als woningzoekende;
   c. de reisafstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer is dan vijf kilometer en deze reisafstand wordt na verhuizing minder dan vijf kilometer, deze reisafstand wordt gemeten volgens de kortst mogelijke route;
   d. er is sprake van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is, verdeeld over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren wordt verstrekt en
   e. een advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger is afgegeven over de noodzaak van mantelzorg.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een afwegingskader opstellen voor het advies, bedoeld in lid 1, onder e.

3. Per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie verleend.

Artikel 2.5.1d Criteria indicatie volkshuisvestelijke gronden

1. Een indicatie op volkshuisvestelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van woonruimte van huurders en eigenaar-bewoners in de woningmarktregio die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden.

2. Burgemeester en wethouders bepalen wanneer de urgentie wordt verleend.

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de urgentie bepalen dat betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex.

Artikel 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

1. Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
   a. huiselijk geweld, waarbij geldt dat een woningzoekende die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen;
   b. uitstroom hulp- en dienstverleningsinstelling, waarbij geldt dat een woningzoekende dringend woonruimte nodig heeft omdat de woningzoekende verblijft in een door burgemeester en wethouders erkende opvangtehuis of hulp- en dienstverleningsinstelling, na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio.

2. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming.

Artikel 2.5.1f Criteria indicatie gronden statushouder

1. Een indicatie voor een statushouder wordt uitsluitend verleend op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
2. De feitelijke toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling. Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.

Artikel 2.5.1g Criteria indicatie gedupeerden aanbodsysteem

Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende de indicatie ‘gedupeerde aanbodsysteem’ toekennen, mits de regionale klachtencommissie heeft geconstateerd dat aanvrager daadwerkelijk door het aanbodsysteem is gedupeerd.

Artikel 2.5.2 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1. a. De woningzoekende die meent voor een urgentie op sociale, medische of mantelzorg gronden in aanmerking te komen, dient een schriftelijke aanvraag in bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente woonsituatie is ontstaan of, bij urgentie op mantelzorg gronden, de gemeente waar de mantelzorg verleend gaat worden.

b. De aanvraag dient in ieder geval een motivering te bevatten, waarin wordt vermeld:

- de aard van de persoonlijke problematiek;
- de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie;
- de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen een half jaar absoluut noodzakelijk is en - de argumentatie waarom de woningzoekende niet in staat is om binnen 6 maanden op andere wijze geschikte huisvesting te vinden.

c. Bij een aanvraag om toekenning van de urgentie kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een door hen aan te wijzen adviseur.

2. a. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1a lid 1a, moet uiterlijk binnen een maand na het ontstaan van de dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen worden gedaan.

b. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, relatiebeëindiging, als bedoeld in artikel 2.5.1a lid 1b, kan alleen worden ingediend in de periode:

□ bij echtscheiding, van het moment dat een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorziening is ingediend bij de rechter, tot uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;

□ bij beëindiging geregistreerd partnerschap, op het moment dat partnerschap wordt beëindigd tot uiterlijk drie maanden daarna;

□ bij samenleving zonder contract, op het moment dat de ene partij de ander door middel van een aangetekende brief kenbaar maakte de samenleving te willen beëindigen, tot uiterlijk drie maanden daarna;

□ Bij een samenlevingscontract: op het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde opzegde, doch uiterlijk drie maanden daarna of

□ bij het ontbreken van documenten om de urgentie te beoordelen, op het moment dat de samenwoning daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan en dit ook blijkt door middel van het overleggen van een uittreksel van het gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen), tot uiterlijk drie maanden daarna.

c.De aanvraag voor een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1d, kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van de woonruimte bij burgemeester en wethouders worden ingediend.

d. De aanvraag voor een urgentie op maatschappelijke gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1e, kan uitsluitend worden ingediend bij burgemeester en wethouders door een van gemeentewege erkend opvangtehuis of een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen.

3. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

1. Bij urgentieverlening stellen burgemeester en wethouders een zoekprofiel vast.

2. Urgent woningzoekenden op sociale, medische, mantelzorg- of maatschappelijke gronden, kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping. In geval van een urgentie op medische en mantelzorg gronden kan hiervan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1c uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.

3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 2 afwijken als de leefbaarheid daar aanleiding voor geeft, wanneer het belet dat de urgent woningzoekende lokaal een passende woonruimte krijgt toegewezen omdat in de lokale woningvoorraad bepaalde woningtypen ontbreken of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen en huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk, noodzakelijk wordt geacht. In dit geval wordt door burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vastgesteld, waarmee de urgent woningzoekende uitsluitend op het woningaanbod in de betreffende gemeente waar het probleem is ontstaan, kan reageren.

4. Urgent woningzoekenden met een urgentieverklaring op volkshuisvestelijke gronden kunnen met hun status "urgent" reageren op het regionale aanbod van woonruimte die qua woningtype vergelijkbaar is met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.

5. Urgent woningzoekenden met een mantelzorg indicatie kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping en als dit aanbod niet meer dan vijf kilometer gelegen is vanaf de woning van de mantelzorgontvanger/mantelzorgverlener, gemeten volgens de kortst mogelijke route. Van het woningtype kan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1c uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.

Artikel 2.5.4 Vervallen, verlengen en intrekken urgentie

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege na een termijn van zes maanden na afgiftedatum.

2. In afwijking van lid 1:
   a. vervalt een urgentie op volkshuisvestelijke gronden na een termijn van 1 jaar.
   b. kunnen burgemeester en wethouders op verzoek van de aanvrager de urgentie met maximaal zes maanden verlengen indien er, binnen de termijn van zes maanden, aantoonbaar geen aanbod is geweest overeenkomstig het zoekprofiel.

3. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken, indien:
a. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring wordt voldaan;
b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. de urgente eenmaal een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte in de regio heeft geweigerd.

4. Na het intrekken of vervallen van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Paragraaf 2.6 Systeem voor de verdeling van woonruimte

Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem

1. a. In de woningmarktregio wordt het aanbod van vrijkomende woonruimte van woningcorporaties verdeeld via één toewijzingssysteem.

b. De woningcorporaties stellen gezamenlijk een toewijzingssysteem in en onderhouden het systeem.

c. Het toewijzingssysteem voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:

- het is gebruiksvriendelijk en toegankelijk;
- het biedt woningzoekenden de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken op het aanbod;
- het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de geldende volgorde en - het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de woonruimte.

d. Met het toewijzingssysteem kan woonruimte in ieder geval worden verdeeld met het aanbodmodel of het lotingmodel.

2. Het bepaalde in lid 1a en 1b is niet van toepassing op woningcorporaties met een woningvoorraad van minder dan 100 zelfstandige huurwoningen in de woningmarktregio.

2 Vrijkomende woonruimte van woningcorporaties wordt geplaatst in het advertentiemedium.

Burgemeester en wethouders kunnen een uitzondering maken voor:

a. woonruimte verdeeld via bemiddeling;

b. wisselwoningen en plankwoningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting;

c. standplaatsen voor woonwagens;

d. beheerdersbelang;

e. woonruimte die als geheel met instemming van de eigenaar bestemd wordt of is voor bewoning door een woongroep of

f. zelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een groepswooncomplex, wat blijkt uit het gemeenschappelijk beheer van verblijfsruimte(n) en/of gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen in het betreffende complex.

Artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel

1. a. Ter bepaling van de volgorde bij het aanbodmodel worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.

b. Alvorens de volgorde te bepalen volgens lid 1a wordt voorrang verleend met toepassing van de voorrangsregels in paragraaf 2.4.

2. a. Woningzoekenden met de status "urgent" hebben bij het aanbodmodel, in afwijking van het bepaalde onder lid 1a, voorrang boven alle andere kandidaten, onder de volgende voorwaarden: □ indien de woonruimte past binnen het door burgemeester en wethouders voor de urgente vastgestelde zoekprofiel,

□ de voorrangregels in paragraaf 2.4 zijn toegepast en □ zij hebben gereageerd binnen de zoektermijn.

b. De volgorde van toewijzing tussen urgenten wordt op basis van oudste datum van verlening van de urgentie.

c.In afwijking van lid 2 a, kunnen burgemeester en wethouders met instemming van de eigenaar van woonruimte, in het advertentiemedium woonruimte aanwijzen, waarop de status "urgent", niet geldig is. Per jaar mag dat voor niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen dat via het aanbodmodel aangeboden wordt.

3. Indien een advertentie tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid

1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen voor de verdeelsystematiek.

2 De regels hebben betrekking op: a.Lotingmodel
b. Standplaatsen via woongroepmodel
c. Beheerdersbelang
d. Woongroepen
e. Bemiddeling

Artikel 2.6.3a Lotingmodel

1. a. Met instemming van burgemeester en wethouders kan maximaal 20% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte in een gemeente via het lotingmodel worden verhuurd. b. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende voorwaarden stellen.
2. Bij het lotingssysteem zijn de voorrangsbepalingen uit paragraaf 2.4 niet van toepassing, met uitzondering van artikel 2.4.1, de voorrangsregel inkomen-huur, artikel 2.4.2, voorrangsregel bezettingsnorm, en artikel 2.4.3, voorrangsregel woningtype.

3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt aselect bepaald (door het computersysteem).

Een woningzoekende kan per woning één reactie uitbrengen.

4. Indien een loting tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3b Standplaatsen via woongroepmodel met voordrachtsregeling

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimte op een woonwagenlocatie, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden stellen:
a. een wachtlijst hanteren, gebaseerd op het woongroepmodel met voordrachtsregeling;
b. de wachtlijst wordt beheerd door de door burgemeester en wethouders aangewezen woningcorporatie/beheerder en
c. inschrijven op deze wachtlijst kan alleen met een geldig inschrijfnummer van WoningNet;

2. Toewijzing bij het woongroepmodel met voordrachtregeling

a. Voor de toewijzing van een vrijkomende standplaats is een aanvullende voorrangsvolgorde vastgesteld. Deze geldt voor de eerste inschrijvers met de langste inschrijfduur op de wachtlijst.
b. Het aantal eerste inschrijvers onder a. is afhankelijk van de grootte van de woonwagenlocatie en te bepalen door burgemeester en wethouders.

3. De rangvolgorde van de eerste inschrijvers, zoals bepaald in lid 2, op de wachtlijst wordt als volgt bepaald:
a. voor huurstandplaatsen geldt dat kinderen of kleinkinderen van degene die de plaats huurde voordat deze leeg kwam, voorrang hebben. De regel dat het alleen om de eerste inschrijvers van de wachtlijst gaat, is hierbij niet van toepassing;
b. de woningzoekende die een standplaats huurt op de betreffende woonwagenlocatie en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, onder voorwaarde dat de eigen standplaats vrijkomt;
c. een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op de locatie waar een standplaats vrijkomt;
d. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond;
e. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond;
f. overige woningzoekenden. Op basis van inschrijfduur op de wachtlijst;
g. voor lid 3 a. tot en met lid 3 e. geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.

4. Een adviescommissie van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert de woningcorporatie/beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde zoals in lid 3 aangehouden.
5. a. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling.
b. Burgemeester en wethouders vragen de woningcorporatie dan wel de beheerder om advies als zij gebruik maakt van het bepaalde onder lid 5a.

6. Voor urgentie is de urgentieregeling uit paragraaf 2.5 van toepassing. Bij urgentieverzoeken kan de adviescommissie van bewoners dan wel van de betreffende woonwagenlocatie om advies worden gevraagd.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

1. Beheerdersbelang is het belang van de woningcorporatie in het beheren van haar woningvoorraad. In principe geldt het beheerdersbelang primair voor de woningcorporatie. Ook andere instanties, inclusief burgemeester en wethouders, kunnen in het belang van de wijk/ openbare orde en veiligheid/ leefbaarheid de woningcorporatie vragen om gebruik te maken van het beheerdersbelang.

2. Door toepassing te geven aan het beheerdersbelang kan een huurder met voorrang worden verhuisd.

3. Voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:

a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie;
b. het is niet mogelijk gebleken om de aanleiding, zoals de overlast, op een ander wijze adequaat te bestrijden;
c. de woningcorporatie lost het probleem eerst binnen het eigen bezit op en vervolgens pas in andermans bezit.

4. Woningcorporaties rapporteren jaarlijks achteraf aan burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij invulling hebben gegeven aan dit artikel. Daarbij wordt in elk geval aangegeven om welke aantallen het in het betreffende jaar gaat met een korte aanduiding van de aard van de problematiek. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Artikel 2.6.3d Woongroepen

1. a. Burgemeester en wethouders kunnen een groep huurders aanmerken als woongroep.
b. Burgemeester en wethouders kunnen, na overleg met de eigenaren, een wooncomplex aanwijzen als geschikt voor het oprichten van een woongroep.

2. a. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt toegewezen.
b. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden van de woongroep het recht van eerste bewoning krijgen of een initiatief van een eigenaar die een woongroep wil faciliteren.
c. Bij de toewijzing zijn de eisen voor verlening van een huisvestingsvergunning uit artikel 2.2.3 van toepassing.

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

Burgemeester en wethouders kunnen door eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte.

HOOFDSTUK 3 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht die woonruimten bevatten.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;

b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;

c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden ten behoeve van de huisvesting van meer dan twee personen;

d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden.

2. Een vergunning die is verleend voor het omzetten, samenvoegen, onttrekken of woningvormen, wordt geacht ook te zijn verleend voor het omgezet, samengevoegd, onttrokken of gevormd houden van die woonruimte.
3. Van het verbod uit het eerste lid onder a. zijn vrijgesteld: onttrekkingen van woonruimten door toegelaten instellingen, indien die woonruimten zijn benoemd in bijlage 2 van de geldende prestatieafspraken.
4. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid onder a, b, c en d. zijn vrijgesteld situaties waarbij de eigenaar van de woonruimte:

    a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen sinds het ontstaan onafgebroken heeft plaatsgehad, naar aard en omvang niet is geïntensiveerd en dat deze situatie:
        i. al vóór 1 mei 1975 bestond; of:
        ii. in de periode 1 januari 2016 tot en met 7 februari 2019 bestond of is ontstaan en de woonruimte in deze periode een WOZ-waarde had of kreeg van €305.000 of meer; of:
        iii. in de periode 8 februari 2019 tot en met 30 juni 2019 bestond of is ontstaan en de woonruimte in deze periode een WOZ-waarde had of kreeg van €376.803 of meer; of:
    b. een schriftelijke toestemming (niet zijnde een omgevingsvergunning) van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat en mits het gebruik sindsdien onafgebroken heeft plaatsgehad en naar aard en omvang niet is geïntensiveerd.

~~4. Van het verbod uit het eerste lid onder a, b, c en d. zijn vrijgesteld:~~

~~a. situaties die voor 1 mei 1975 zijn ontstaan en sindsdien onafgebroken zijn voortgezet; of:~~
~~b. situaties waarvan naar het oordeel van burgemeester en wethouders afdoende is aangetoond:~~
~~1) dat zij sinds hun ontstaan onafgebroken zijn voortgezet of dat zij onder de toen geldende verordening legaal waren of daarna door wijziging van de prijsgrens in de verordening legaal zijn geworden;~~
~~3) en sindsdien niet wezenlijk zijn geïntensiveerd.~~

Artikel 3.1.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. In ieder geval moeten worden verstrekt:

a. naam en adres van de eigenaar;
b. de gronden waarop de aanvraag berust;
c. gegevens over de huidige situatie:
- adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- huur- of koopprijs;
- aantal kamers;
- gebruiksoppervlakte;
- staat van onderhoud;

d. gegevens over de beoogde situatie:
- bestemming;
- bouwtekening/bouwvergunning;
- geluidsisolatieplan of meetrapport
- compensatievoorstel;

e. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
- verwachte huur- of koopprijs;
- naam van de toekomstige bewoner(s);
- omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners en - schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder.

Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
c. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 3.1.5;
d. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen;

e. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 3.1.5 Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:

a. fysieke leefbaarheidseisen over onder andere: □ de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en □ normen voor geluidsisolatie.
b. de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.

Artikel 3.1.6 Financiële compensatie

1. De financiële compensatie als bedoeld in artikel 3.1.4 onder d voor een onbeperkt geldende vergunning bestaat uit het betalen van onderstaande bedragen per vierkante meter GBO (gebruiksoppervlak) (prijspeil 1 juli 2015):

a. € 443 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;
b. € 344 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van onzelfstandige woonruimte;
c. € 241 voor het samenvoegen en;
d. €120voor het omzetten van woonruimte.

2. Als een vergunning wordt verleend die in geldigheidsduur is beperkt, wordt per jaar 10% van het bedrag genoemd onder respectievelijk lid 1a, 1b of 1c of 1d betaald.
3. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, kan uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting worden aangewend.

Artikel 3.1.7 Voorwaarden en voorschriften

1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere: a. de geldigheidsduur van de vergunning;

b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
c. het betalen van financiële compensatie;
d. de leefbaarheid;
e. goed verhuurderschap;
f. het voorkomen van overlast, en
g. de omgevingsvergunning.

2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 wordt op naam gesteld.

Artikel 3.1.8 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften opleggen ter voorkoming dan wel beperking van de aantasting van het woon- en leefklimaat.

Artikel 3.1.9 Vervallen geldigheid vergunning

De geldigheid van de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 komt van rechtswege te vervallen indien
a. Geen gebruik is gemaakt van de vergunning in de door burgemeester en wethouders bepaalde periode, als bedoeld in artikel 3.1.7 lid 1 sub b.

Artikel 3.1.10 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:

a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd, en/of
d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Paragraaf 3.2 Vergunning voor kadastrale splitsing

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht, die woonruimten bevatten en die op 1 januari van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd tenminste 25 jaar oud zijn.

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.2.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte, tenzij het gebouw in eigendom is van een woningcorporatie en gebouwd is in 1950 of daarna en voorzien is van een steenachtige woningscheidende vloer.

2. Het eerste lid is ook van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot kadastrale splitsing wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.

2. In ieder geval moeten worden verstrekt:

a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;

b. een verklaring van goede staat van onderhoud of een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en c. de gronden waarop de aanvraag berust.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de kadastrale splitsing gediende belang;

b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;

c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en/of

d. ook overigens sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening is verleend.

e. Er geen omgevingsvergunning is verleend voor een bouwkundige splitsing.

Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere: a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;

b. de gebouwde onroerende zaak waarop de kadastrale splitsing betrekking heeft

Artikel 3.2.6 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:

a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;

b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, en/of

c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.

2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2. kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Paragraaf 3.3 Toeristische verhuur

Artikel 3.3.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht die woonruimte bevatten.

Artikel 3.3.2 Registratieplicht voor toeristische verhuur

1. Het is verboden een woonruimte aan te bieden voor toeristische verhuur in welke vorm dan ook, zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 3.3.3 Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

1. Het is verboden een woonruimte voor meer dan 60 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur.
2. Het is verboden een woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur, zonder iedere verhuring en het aantal nachten van iedere verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor particuliere vakantieverhuur.
4. Als een platform door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximum aantal nachten, mag het platform gedurende de rest van het jaar geen aanbiedingen van de betreffende woonruimte meer tonen.
5. De bepalingen in het tweede tot en met het vierde lid van dit artikel treden in werking op een nader door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.

Artikel 3.3.4. Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbieding.

1. Burgemeester en wethouders kunnen een aanbieder voor maximaal een jaar toeristische verhuur verbieden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
    - De aanbieder heeft de eisen aan toeristische verhuur uit deze verordening overtreden; ○ een toezichthouder heeft die overtreding vastgesteld;
    - in de vijf jaar voor deze vaststelling is ten minste twee maal een bestuurlijke boete opgelegd voor overtreding van de eisen aan toeristische verhuur.

2. Indien burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan het eerste lid, kunnen zij ook een aanwijzing geven aan een digitaal platform om een aanbieding voor toeristische verhuur door deze aanbieder te blokkeren.

Paragraaf 3.4 opkoopbescherming

Artikel 3.4.1 Definities

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- Beschermde woonruimte: een in artikel 3.4.2 aangewezen woonruimte waarvoor het verbod van artikel 41, eerste lid Huisvestingswet geldt;
- Datum van inschrijving: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- Prijsgrens opkoopbescherming: de jaarlijks geïndexeerde grens die aangeeft welke woningen onder de opkoopbescherming vallen.
- Woonadres: woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen;
- WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken, en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt;
- Zestigprocentmethode: De zestigprocentmethode verdeelt op basis van de WOZ-gegevens van dat jaar alle woningen van eigenaar-bewoners in Utrecht in vijf categorieën van elk twintig procent: goedkoop, middelduur (laag), middelduur, duur en zeer duur. De prijsgrens opkoopbescherming is het bedrag waarop of waaronder de categorieën goedkoop tot en met middelduur zich bevinden.

Artikel 3.4.2 Beschermde woonruimte

Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte die elk van de vijf volgende kenmerken heeft:

a. Ze ligt in één van de volgende wijken:
   - Binnenstad
   - Leidsche Rijn
   - Noordoost,
   - Noordwest
   - Oost
   - Overvecht
   - Zuid
   - Vleuten-De Meern
   - West
   - Zuidwest

b. De WOZ-waarde ligt op de datum van inschrijving op of onder de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming (tot 1 juli 2022 € 440.000);

c. Op de datum van inschrijving was één van de volgende situaties van toepassing:
   1°. de woonruimte was vrij van huur en gebruik,
   2°. de woonruimte was in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden, of
   3°. de woonruimte werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;

d. De datum van inschrijving ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel;

e. De verkoper of de nieuwe eigenaar is niet de gemeente of een toegelaten instelling.

Artikel 3.4.3 Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 3.4.2 onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordtelk jaar per 1 juli geïndexeerd via de zestigprocentmethode.

2. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad.

Artikel 3.4.4 Verhuurvergunning opkoopbescherming

Het is verboden gedurende vier jaren na de datum van inschrijving een beschermde woonruimte in gebruik te geven zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.4.5 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming; vervallen vergunning

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend in een van de volgende situaties:
    a. De woonruimte wordt in gebruik gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
    b. De eigenaar heeft na de datum van inschrijving van die woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte en komt met de gebruiker schriftelijk overeen dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
    c. De woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
2. De vergunning kan worden verleend in een van de volgende situaties:
    a. Bij nieuwbouwprojecten, waarover eigenaar en gemeente in een anterieure overeenkomst of erfpachtovereenkomst afspraken over de verhuur hebben vastgelegd;
    b. als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van de opkoopbescherming.
3. De vergunning vermeldt op welke grond het gebruik is toegestaan en bevat in de gevallen, genoemd in het eerste lid onder a en b, de naam of namen en de hoedanigheid van degene(n) aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.
4. De vergunning vervalt als de situatie waarvoor de vergunning is verleend, eindigt. De vergunning vervalt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving.

Artikel 3.4.6 Aanvragen vergunning

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.

Artikel 3.4.7 Te verstrekken gegevens

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken verstrekt:
    a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
    b. het adres van de woonruimte;
    c. een recent en gewaarmerkt kadastraal uittreksel van de desbetreffende woonruimte
2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.4.5, aanhef en onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt.
3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.4.5, aanhef en onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.

4. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.4.5, aanhef en onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 3.4.8 Weigeringsgronden

a. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan een van de verleningsgronden van artikel 3.4.5 of:
a. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden geweigerd indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.4.9 Intrekkingsgronden

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingetrokken indien:

a. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur of:
b. blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens, en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1Regionale afstemming

1. De huisvestingsverordening wordt afgestemd met de gemeenten in de huisvestingsregio.

2. Voor de afstemming onder lid 1 wordt gebruik gemaakt van het voorbeeld zoals opgenomen in de artikelsgewijze toelichting.

Artikel 4.2 Experimenten

1. Burgemeester en wethouders kunnen een experimentregeling instellen. De experimentregeling voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;
b. een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin en eindpunt;
c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;
d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;
e. het experiment is van toepassing op maximaal 10% van het aanbod en
f. het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.

Artikel 4.3 Hardheidsclausule

1. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager, waaronder de inkomensgrens genoemd in artikel 2.4a.1a lid 1 b, af te wijken van deze verordening.

b. Indien een woningzoekende op basis van dit oordeel de indicatie "urgent" krijgt, dan is deze indicatie uitsluitend geldig in de gemeente waarvan het college van burgemeester en wethouders geoordeeld heeft dat sprake is van een bijzondere hardheid.

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

1 a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voorde overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.1.7, artikel 3.1.8, artikel 3.2.2, artikel 3.2.5, artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3, eerste, tweede en vierde lid en artikel 3.4.4.

b. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2.

c.Voor de eerste overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.1.7, artikel 3.1.8, artikel 3.2.2, artikel 3.2.5, artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3, eerste, tweede en vierde lid en artikel 3.4.4, gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.

d. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.1.7, artikel 3.1.8, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5, artikel 3.3.2 eerste lid, artikel 3.3.3 eerste, tweede en vierde lid en artikel 3.4.4, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van de tabel.

Artikel 4.5 Overgangsbepaling

1. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT is per 1 juli 2019 vervallen. Al verleende vergunningen onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.

2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

3. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend in de periode voor 1 juli 2019 worden afgehandeld volgens de Huisvestingsvergunning Regio Utrecht 2015, GEMEENTE UTRECHT.

4. Artikel 2.3.1 lid 1e is ook van toepassing voor woningzoekenden die na toewijzing van woonruimte zijn uitgeschreven in de periode van 1 januari 2019 tot 1 juli 2019.

Artikel 4.6 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, GEMEENTE UTRECHT.

Artikel 4.7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 mei 2019

De griffier, mr. M. van Hall CMC

De burgemeester, mr. J.H.C. van Zanen

BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING: zie afzonderlijke bijlage

BIJLAGE 2 TABEL BESTUURLIJKE BOETE

Tabel behorende bij artikel 4.4 van deze verordening

Overtreding	**Artikel in de Huisvestings-verordening**	**Kolom A Boete bij 1e overtreding**	**Kolom B Boete bij 2e overtreding**	**Kolom C Boete bij 3e overtreding**	**Kolom D Boete bij 4e overtreding en verder**
Overtreding I In gebruik nemen van sociale woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 eerste lid	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-
Overtreding II In gebruik geven van sociale woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 tweede lid - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 5.000,- € 7.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-
Overtreding III Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, woningvorming en kadastrale splitsing zonder vergunning	artikel 3,1.2, artikel 3.2.2. - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 7.500,- €12.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-
Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, woningvorming en kadastrale splitsing: handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of voorschriften	artikel 3.1.7, 3.1.8 artikel 3.2.5 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 1.500,- € 6.250,-	€ 3.000,- € 7.500,-	€ 6.000,- € 15.000,-	€ 18.500,- € 18.500,-

Overtreding IV Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning. Omzetten van zelfstandige In onzelfstandige woonruimte: Handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of – voorschriften.	artikel 3.1.2 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig - Bij een vervallen of verlopen omzettings vergunning. artikel 3.1.7, 3.1.8 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	 € 3.000,- € 12.500,- € 5.000,- € 1.500,- € 6.250,-	 € 6.000,- € 15.000,- € 7.500,- € 3.000,- € 7.500,-	 € 12.000,- € 18.500,- € 12.500,- € 8.000,- € 15.000,-	 € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,-
Overtreding V Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 3.3.2 HVV jo artikel 23a eerste lid Huisvestingswet	€ 150	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

Overtreding VI In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur voor meer dan 60 dagen per jaar	Artikel 3.3.3 eerste lid HVV jo artikel 23b eerste lid Huisvestingswet	€ 150 Bij Overschrijding van 1 of 2 dagen € 150,– per dag. Bij overschrijding van meer dagen, aantal dagen X € 350	€ 21.750	€ 21.750	€ 21.750
Overtreding VII In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur zonder melding bij B&W	Artikel 3.3.3 tweede lid HVV jo artikel 23b tweede lid Huisvestingswet	€ 250 + € 150 X aantal dagen	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

Overtreding VIII publiceren advertentie door dienstverlener na in kennisstelling bereik maximumcriterium verhuur.	Artikel 3.3.3 vierde lid HVV jo artikel 23 e Huisvestingswet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding IX: Publiceren advertentie door dienstverlener zonder registratienummer	Artikel 23a derde lid Huisvestingswet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding X: Niet informeren aanbieder van woonruimte door dienstverlener over geldende regels toeristische verhuur.	Artikel 23d Huisvestingswet	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding XI Het in gebruik geven van een beschermde woonruimte zonder verhuurvergunning opkoopbescherming	Artikel 3.4.4 jo artikel 41, eerste lid Huisvestingswet				
Niet bedrijfsmatig		7.500	18.500	18.500	18.500
Bedrijfsmatig		12.500			

BIJLAGE 3 FORMULIER REGIONALE AFSTEMMING

Burgemeester en wethouders kunnen uitvoering geven aan artikel 4.1, lid 2 met behulp van dit formulier:

In hoeverre wordt toepassing gegeven aan de volgende onderwerpen:

Middenhuur
Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens, lid 3-4
Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning, lid 4b en 6
Artikel 2.3.2 inschrijvingssysteem
Artikel 2.4a.1 Voorrangregels toewijzing

Voorrangsregels toewijzing tot liberalisatiegrens
Artikel 2.4.2 tot en met artikel 2.4.6, bijzondere voorrangsregels:

- □ Bezettingsnorm
- □ Woningtype
- □ Doorstromen en doorschuiven
- □ Bindingsregel
- □ Bijzondere doelgroepen

Urgenten
Artikel 2.5.3, lid 3, afwijken zoekprofiel urgenten

Toewijzingssysteem Artikel 2.6.3, lid 2

- □ Lotingmodel
- □ Standplaatsen via woongroepmodel
- □ Beheerdersbelang
- □ Woongroepen □ Bemiddeling

Experimenten
Artikel 4

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

Toelichting Hoofdstuk 1 Algemeen Artikel 1.1 Begripsomschrijving

Bed & Breakfast en Particuliere vakantieverhuur

Bed & Breakfast en Particuliere vakantieverhuur vallen beide onder de definitie van toeristische verhuur, maar een belangrijk verschil is dat tijdens het in gebruik geven van de woning voor Bed & Breakfast de hoofdbewoner zelf aanwezig is in de woning en bij particuliere vakantieverhuur de hoofdbewoner zelf niet aanwezig is. 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.

Echte dienstwoning

In het huurrecht wordt verschil gemaakt tussen een echte en een onechte dienstwoning. Een echte dienstwoning is een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst. Voorbeelden zijn: een boswachterswoning, een portierswoning. Er is dus een direct verband tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning. Het huurrecht is in dat geval niet van toepassing. Als er geen direct verband is tussen de aard van het werk en het bewonen van de dienstwoning, spreekt men van een onechte dienstwoning. Het huurrecht is dan wel van toepassing. Zogenaamde verpleegstersflats zijn soms echte en soms onechte dienstwoningen. Als een verpleegkundige intern woont, zodat zij 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.

Inkomensgrens van de doelgroep

De inkomensgrens van de doelgroep wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Voor eenpersoonshuishoudens wordt de huidige grens geïndexeerd naar 40.765 euro. Voor meerpersoonshuishoudens gaat een hogere grens gelden: 45.014 euro (prijspeil 2022).

Inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur

Het inkomen waarmee één- of meerpersoonshuishoudens voorrang krijgen is hoger dan het indicatieve inkomen dat in het Actieplan Middenhuur is gehanteerd om de huurprijsgrens te bepalen, zodat ook deze huishoudens voorrang hebben bij de toewijzing van –nieuw te realiserenmiddenhuurwoningen. Ook huishoudens met een inkomen tussen €45.000 en €55.000/ €65.000 hebben op de huidige woningmarkt moeite om een passende woning te vinden. Huishoudens met een hoger inkomen hebben meer alternatieven in de huur en koopsector.

Zo komen - ten tijde van schaarste - de nieuwe middenhuurwoningen in eerste instantie terecht bij de huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen en wordt tegelijkertijd niemand uitgesloten. Bij de voorrangsregeling in artikel 2.4a is opgenomen dat B&W voor bijzondere groepen nadere regels te stellen over de wijze waarop de inkomensvoorrangsgrens wordt bepaald bij de toepassing van de

voorrangsregels. Hiermee zorgen B&W ervoor dat deze huishoudens eenzelfde beroep kunnen doen op de voorrangsregeling.

In de voorrangsregel is tevens opgenomen, als uitwerking van het Actieplan Middenhuur, dat de doorstromers uit de sociale huurwoning voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Hierdoor wordt de doorstroming uit de sociale huur sector bevorderd, wat bijdraagt aan het verminderen van goedkope scheefheid in de sociale sector.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Vanaf 1 januari 2022 is de liberalisatiegrens € 763,47

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 jonge gezinnen die niet in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning in de woningcorporatiesector en (nog) niet kunnen of willen kopen. Door toewijzing van deze woningen te regelen, komen deze woningen ook ten goede aan de juiste doelgroep.

Op het moment dat 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 (woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot € 1027,26) 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 (actualisatie, vastgesteld 7 december 2017)

Onttrekken

Deze toevoeging geeft verduidelijking in het geval woonruimte voor een deel wordt onttrokken. Bijvoorbeeld als één of meerdere kamers in een woning worden gebruikt voor hennepteelt.

Platform

In Hoofdstuk 3 paragraaf 3 zijn regels opgenomen over toeristische verhuur. In deze regels is uitdrukkelijk een rol weggelegd voor platforms die een ondersteunende rol hebben bij het publiceren van advertenties voor toeristische verhuur. Het is de bedoeling dat deze platforms hun verantwoordelijkheid nemen in de zorg voor een ordelijk en rechtmatig verhuurproces. De definitie sluit aan bij de wettelijke definitie van ‘digitaal platform’ in de Huisvestingswet, maar is breder geformuleerd, omdat ook niet-digitale platforms een ondersteunende rol kunnen hebben in de publicatie van advertenties voor toeristische verhuur.

Toeristische verhuur

De wetgever geeft deze definitie van toeristische verhuur in de nieuwe Huisvestingswet en schaart daarmee alle verhuur van woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven, onder toeristische verhuur. Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast, maar ook het verhuren van een woning of van een tweede woning (pied-a-terre) voor tijdelijk verblijf (short stay) van personen die zich niet inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie.

Toelichting Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte.

Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

Lid 1. 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. 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.

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

Lid 3 Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie (zogeheten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen.

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

Lid 4a Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven om af te wijken van de inkomensgrens 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.

Lid 4a De huurprijs wordt jaarlijks aangepast gelijk aan de aftoppingsgrens huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan. Voor 2022 bedraagt deze grens € 678,66.

Het inkomen wordt jaarlijks aangepast met hetzelfde percentage als de inkomensgrens volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Lid 4b

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. Doordat prijzen in de vrije sector ook indexeren zal de inkomensgroep die aanspraak maakt op het middenhuursegment ook mee moeten groeien.

De huurprijs voor middenhuurwoningen wordt jaarlijks aangepast conform de methode zoals deze is vastgesteld in de voorwaarden van het Actieplan middenhuur (versie 10 maart 2022);De jaarlijkse indexatie van de bovengrens van het middenhuursegment aan te passen

naar een jaarlijkse indexatie met de 'consumentenprijsindex (CPI) conform de berekening

in de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

Dit artikel is bedoeld om ook huurwoningen die niet participeren in het toewijzingssysteem van de woningcorporaties 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 2.3.1 Register van woningzoekenden

Lid 1b De aanvrager is verantwoordelijk voor de juistheid van de gegevens.

Een woningzoekende moet worden uitgeschreven indien hij of zij een huurwoning tot de liberalisatiegrens betrekt die hem of haar is aangeboden via het systeem voor de verdeling van woonruimte.

Lid1e Bij het accepteren van een sociale huurwoning kunnen woningzoekenden 75% van hun inschrijftijd behouden (mits de woningzoekende zich binnen een jaar op nieuw inschrijft bij woningnet). Op deze manier kan een woningzoekende sneller verhuizen als de woning bijvoorbeeld toch niet bevalt of de persoonlijke situatie verandert. Hiermee wordt beoogd dat mensen eerder een woning accepteren omdat zij een substantieel deel van hun inschrijftijd behouden.

Lid 4 Onrechtmatige bewoning is een verzamelbegrip voor:

- Onrechtmatige bewoning: een woonruimte buiten de toewijzingsregels van de gemeente op grond van de Wet doorverhuren aan een derde, die volgens de toewijzingsregels niet in aanmerking komt voor de woonruimte.

- Onrechtmatige doorverhuur: een woonruimte geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en toestemming van de verhuurder doorverhuren.

- Onrechtmatig gebruik: een woonruimte gebruiken voor andere doeleinden dan reguliere huisvesting, bijvoorbeeld verkamering, prostitutie, drugsverkoop of hennepteelt.

Artikel 2.3.2 Inschrijvingssysteem voor woningzoekenden met huur tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens

Voor middenhuurwoningen is er nu nog geen regionaal/stedelijk inschrijvingssysteem voor middenhuurwoningen. De periode tot 1 januari
2020 benutten wij om afspraken te maken met de ontwikkelaars/beleggers/eigenaren over de voorwaarde waaraan een inschrijvingssysteem moet voldoen om de voorrangsregels in de praktijk werkbaar te kunnen worden gemaakt.

Om die reden gelden de regels in de Huisvestingsverordening voor middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

Lid 3 In artikel 46 van de Woningwet staat vermeld dat van alle woningen die een woningcorporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, 95% een huurprijs onder de aftoppingsgrens moet hebben.

Lid 4 Deze regel maakt het voor woningcorporaties mogelijk de huurprijs aan te passen aan het inkomen van de woningzoekenden. De toewijzing vindt plaats zonder voorrang volgens de tabel in lid 1.

Lid 5 De Woningwet, artikel 48 lid 1, stelt voorwaarden over het percentage dat een woningcorporatie minimaal moet toewijzen aan de doelgroep, en de mogelijkheid om daar boven te differentiëren als hier afspraken over gemaakt zijn met de gemeente. Op basis van dit lid kunnen B & W projecten benoemen waar met voorrang aan de lage middeninkomens kan worden toegewezen.

Lid 6 In de regio wordt het percentage van minimaal 70% verhuringen aan de primaire doelgroep gehanteerd als norm.

Artikel 2.4.2 Voorrangregels Bezettingsnorm

Lid 3 Voorbeeld aflopend voorrang verlenen, bij een 5 kamerwoning > 80 m2: bij de eerste selectie wordt voorrang verleend aan een huishouden van
5 personen of meer. Indien dit niet leidt tot een resultaat heeft het huishouden voorrang dat bestaat uit 4 personen. Indien dit ook geen resultaat oplevert, krijgt vervolgens een huishouden bestaande uit 3 personen voorrang.

Lid 4 Woningcorporaties hebben maatwerk nodig ten aanzien van de bezettingsnorm. Het maatwerk is verbonden aan de kwetsbaarheid van de woonruimte en/of wooncomplex en daarmee inbreuk op het woongenot. Voor de verantwoording maken woningcorporaties afspraken met burgemeester en wethouders. Dit wordt jaarlijks gemonitord.

Artikel 2.4.3 Voorrangregels woningtype

Lid 1 Het gaat bij de woningtypes om voorrang, andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van het aanbod. Bij de woningtypes gaat het om voorrang van een doelgroep, uiteindelijk is het ook mogelijk dat een andere woningzoekende in aanmerking komt.

De ‘Nultredenwoningen’ is niet geheel vrij van ‘treden’ Als definitie geldt dat de woning bereikbaar is zonder trap evenals de belangrijkste functies. Een
‘Nultredenwoningen’ met een logeer/hobbykamer één verdieping hoger, valt dan ook onder deze definitie.

‘Woningen voor minder validen’ worden in de regel bemiddeld. De bemiddeling is een lokale aangelegenheid.

Lid 2 Met deze regel wordt de mogelijkheid geboden om woonruimte, waarin maatschappelijk is geïnvesteerd, nogmaals aan te bieden als er geen passende kandidaat reageert.

Een gemeente en verhuurder bepalen in goed overleg welke woonruimte tot welk woningtype behoort. Het gaat hier om voorraadafspraken die niet in de huisvestingsverordening worden vermeld.

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

Lid 1 Een gemeente kan hier het gebied benoemen waar de regel van toepassing is, bijvoorbeeld een kern in de gemeente. Een gemeente moet beargumenteren waarom voorrang wordt verleend aan inwoners van een kern/woongebied. Is er sprake van schaarste en welke bijzondere negatieve effecten heeft dit op 'kernbewoners'? Met de term 'bijzonder' wordt een onderscheid gemaakt van de negatieve effecten van schaarste die voor alle woningzoekendengelden.

Bijvoorbeeld als het een relatief kleine gemeenschap betreft 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/woongebied 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.

Voor 1 juli 2015 hanteerde een aantal gemeenten de definitie van 2000 inwoners als grens voor een 'kleine gemeenschap' met een beperkt aantal kernen als gevolg. Dat is met de Wet geen beperking meer. Het gebruik van de bindingsregel wordt wel beperkt doordat de Wet stelt dat maximaal 25%

van de verhuringen met voorrang mag resulteren in een huisvestingsvergunning voor een lokaal woningzoekenden. Naast kernbinding kan een gemeente deze ruimte ook gebruiken voor andere regelingen.

Artikel 2.4a. Voorrangregels toewijzing met huur tussen de liberalisatiegrens en middenhuurgrens

Lid 1 In de voorrangsregel is opgenomen, als uitwerking van het Actieplan Middenhuur, dat de doorstromers uit de sociale huurwoning voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Hierdoor wordt de doorstroming uit de sociale huur sector bevorderd, wat bijdraagt aan het verminderen van goedkope scheefheid in de sociale sector.

Het inkomen waarmee één- of meerpersoonshuishoudens voorrang krijgen is hoger dan het indicatieve inkomen dat in het Actieplan Middenhuur is gehanteerd om de huurprijsgrens te bepalen, zodat ook deze huishoudens voorrang hebben bij de toewijzing van –nieuw te realiseren-

middenhuurwoningen. Ook huishoudens met een inkomen tussen €45.000 en €55.000/€65.000 hebben op de huidige woningmarkt moeite om een passende woning te vinden. Huishoudens met een hoger inkomen hebben meer alternatieven in de huur- en koopsector.

Zo komen - ten tijde van schaarste - de nieuwe middenhuurwoningen in eerste instantie terecht bij de huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen (eenpersoonshuishoudens tot €55.000,- en meerpersoonshuishoudens tot €65.000) en wordt tegelijkertijd niemand uitgesloten

Lid 2 met dit artikel stellen burgemeester en wethouders nadere regels ten behoeve van bijzondere doelgroepen over de wijze waarop het inkomen van een woningzoekende wordt bepaald bij toepassing van de voorrangsregels.

Hierbij kan gedacht worden aan woningzoekenden waarbij het inkomen periodiek veel schommelingen laat zien (bijvoorbeeld bij ZZP'ers), of woningzoekenden waarvoor het netto besteedbaar inkomen in relatie tot het bruto inkomen in vergelijking met anderen sterk afwijkt, vanwege hoge kosten voor bijvoorbeeld kinderopvang en alimentatie of vanwege schulden. Met deze nadere regels dragen burgemeester en wethouders er zorg voor dat deze huishoudens eenzelfde

beroep kunnen doen op de voorrangsregeling. De nadere regels maken burgemeester en wethouders in het lokale beleid in samenspraak met betrokken partijen.

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

Lid 1 Door middel van dit artikel wordt beoogd het aantal urgentieverleningen tot noodsituaties te beperken. Urgenten krijgen daarmee een sterke positie: zij hebben absolute voorrang op anderen en kunnen in beginsel binnen zes maanden gehuisvest worden. Door het beperken van urgenties kan een redelijk percentage woningen aan nieturgente woningzoekenden worden toegewezen.

Veel situaties die vroeger steevast tot urgentie leidden, gelden in deze verordening niet als noodsituatie en leiden dus niet langer tot urgentie. Geen urgentie wordt bijvoorbeeld verleend:

- indien voor bepaalde omstandigheden een andere weg of procedure meer aangewezen is, bijvoorbeeld:
- bij overlast van buren 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.

Lid 2 Huishoudens die een recreatiewoning permanent bewonen komen niet in aanmerking voor een urgentie. In sub a van lid 1 wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende woningzoekende een ingezetene is van de regio. In de begrippenlijst is de term ‘ingezetene’ voorbehouden aan

degene die zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte. Een recreatiewoning valt hier (per definitie) niet onder.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden Lid 1b Relatiebeëindiging Zodra één van de ouders de kinderen in woonruimte kan voorzien is er geen sprake van een urgentie. Een urgentie wordt in ieder geval niet verleend als:

- het huurrecht niet is opgeëist;

- de rechter de woning aan één van de partners toewijst en/of één van de partners de lasten van de eigendomswoning zelfstandig kan dragen of

- er door één van de partners zoveel wachttijd is opgebouwd dat via het reguliere verdeelsysteem binnen zes maanden een woning kan worden verkregen.

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

Lid 1c 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 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

Lid 1 De betreffende 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 2.5.1g Criteria Indicatie gedupeerden aanbodsysteem

De Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht is ingesteld door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU).

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

Met dit artikel is beoogd eenduidigheid en een optimale afstemming van de zoekprofielen op de lokale en regionale woningmarkt te realiseren. Het standaard (regionale) zoekprofiel voor iedere urgent woningzoekende is een flatwoning (het woningtype dat over het algemeen het minst schaars is). Hiervan kan lokaal worden afgeweken indien volgens burgemeester en wethouders huisvesting in de woongemeente dringend gewenst is en 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.

Stadsvernieuwingsurgenten krijgen wel een regionaal zoekprofiel mee. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin stadsvernieuwingsurgenten zich bevinden. Die is principieel anders dan bij een medische urgentie of echtscheidingsurgentie. 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.

Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem

Lid 1 Regels zijn opgenomen om:

- een transparant aanbod van woonruimte te bewerkstelligen en

- er voor te zorgen dat het huidige systeem wordt gecontinueerd.

In de Wet is de mogelijkheid opgenomen om één systeem voor alle verhuurders verplicht te stellen. Om praktische reden is ervoor gekozen om de huidige systematiek te continueren.

Lid 3f Er is sprake van een groepswooncomplex wanneer de leden van de woongroep ieder een zelfstandige woonruimte bewonen.

Artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel

Lid 2c Om in het advertentiemedium woonruimte aan te mogen wijzen waarop de status "urgent" niet geldig is, is de volgende procedureafspraak overeengekomen: Burgemeester en wethouders bepalen in onderling overleg met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen, uitgesloten zouden kunnen worden voor urgenten (met dien verstande dat de status "urgent", niet geldig is). Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten. Wanneer in een geoormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de corporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de status “urgent” niet geldig is.

Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om (niet limitatief):

- een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning).
- een nultredenwoning;

- een woning die vanuit het perspectief van leefbaarheid niet geschikt is voor een urgent woningzoekende.

Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgent woningzoekenden. Terughoudendheid dient te worden betracht. 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. Corporaties rapporteren achteraf jaarlijks op welke wijze hieraan invulling is gegeven. Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, omdat bij loten urgenten nooit voorrang hebben.

Artikel 2.6.3a Lotingmodel

Lid 1b Aanvullende voorwaarden bijvoorbeeld over het woningtype, benoemen complexen.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

Voorbeelden van wat onder beheerdersbelang wordt verstaan zijn (niet limitatief):

- Overlast ervaren door huurder. Hierbij wordt gekozen voor verplaatsing van het slachtoffer van de overlast. Reden hiervoor kan zijn dat een groep overlastgevenden lastig aan te pakken is, bijvoorbeeld hangjongeren. Een andere reden kan zijn dat er onduidelijkheid is over de overlastsituatie. De corporatie stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer. Wanneer de overlast door één persoon of één huishoudens wordt veroorzaakt, is het traject Woonoverlast, eventueel gevolgd door Laatste Kansbeleid in beeld.

- Gerichte toewijzing van woning aan 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.

- Uit het aanbodsysteem houden van een modelwoning of een woning als ontmoetingsruimte gebruiken met als doel de verhuurbaarheid van woningen te verhogen.
- Milieu- en bouwtechnische omstandigheden waardoor bewoning niet (meer) mogelijk is. Reden kan zijn dat het technisch niet mogelijk is om de woning op korte termijn te slopen, te renoveren of om adequate milieumaatregelen te treffen.

- Gerichte toewijzing aan woningzoekenden (dragende huurders) in complexen waar het concept van vragende en dragende bewoners centraal staat.

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

Bij bemiddeling wordt eenmalig een passende woonruimte aangeboden. De bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.

Toelichting Hoofdstuk 3Wijziging Samenstelling Van De Woonruimtevoorraad

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

- De gemeente mag in dit hoofdstuk de schaarse woningvoorraad aanwijzen die bescherming behoeft met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Daarbij gaat het om regelingen die noodzakelijk en geschikt worden geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). De aanwijzing geldt voor een periode van 4 jaar. Daarna moet opnieuw worden beoordeeld welk deel van de woonruimtevoorraad moet worden beschermd.

- Op basis van de prijsstijgingen op de woningmarkt is per 1 januari 2019 de schaarstegrens die in 2015 is vastgesteld op € 305.000, - (WOwaarde) aangepast aan de werkelijke prijsstijging op de woningmarkt over 2016 (10.8%) en 2017 (11,5%) naar € 376.803. Het onderzoek van Companen (Woningmarktanalyse gemeente XXX 30-1-2019) toont aan dat er in alle segmenten van de woningmarkt sprake is van schaarste

In de huidige verordening is om die reden de schaarstegrens als uitgangspunt voor bescherming van de Utrechtse woningvoorraad losgelaten en geldt voor alle woningen in Utrecht dat zij door het vergunningstelsel uit Hoofdstuk 3 van deze verordening worden beschermd tegen bijvoorbeeld

omzetting (het verkameren van woonruimte), woningvorming (het opdelen van woonruimte in zelfstandige appartementen voor verhuur) en kadastraal splitsen (verplicht voor woningen ouder dan 25 jaar).

Bij de vergunningverlening wordt het belang van de aanvrager om nieuwe appartementen of kamers te realiseren, afgewogen tegen het belang van bescherming van de woningvoorraad en het belang van de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet 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.

- 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 minder dan drie personen is geen omzettingsvergunning nodig.

- Woningvorming: ‘te verbouwen tot twee of meer woonruimten’. De vergunningplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (‘de Rotterdamwet’) toegevoegd aan de wet. 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.

Er zijn twee bijzondere woonvormen: de woongroep en de hospitaregeling. Voor deze woonvormen is geen omzettingsvergunning nodig.

Voor omzetten gelden naast de reguliere vergunningsplicht ook twee bijzondere regelingen: een vergunning voor omzetten tot en met 3 personen en de tijdelijke ouderkind regeling. Ook voor woningvormen geldt naast de reguliere vergunningplicht een bijzondere regeling: de tijdelijke vergunning voor de huisvesting van bijzondere zorgdoelgroepen.

De bijzondere woonvormen en regelingen staan beschreven in de beleidsregels ‘Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) GEMEENTE UTRECHT’.

Met het vierde lid onder a en b wordt een duidelijke afbakening beoogd van het aantal vrij te stellen situaties. In de Huisvestingsverordening zoals die vanaf 14 april 2022 gold, 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 onder 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 3.1.3 Aanvragen vergunning

Dit formulier is te vinden op www.utrecht.nl onder Splitsen en omzetten van woonruimte.

Artikel 3.1.4 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. De financiële compensatie wordt niet gevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar weegt als of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijk belang

Samengevat is het onttrekken, samenvoegen, omzetten en het vormen van woonruimte aan een vergunningplicht onderhevig. De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van een belangenafweging. Afhankelijk van de uitkomst van die belangenafweging wordt de vergunning geweigerd of (onder voorwaarden) verleend, al dan niet met een financiële compensatieverplichting.

Artikel 3.1.5 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, waarbij eisen worden gesteld aan oppervlak en geluidwerendheid van de te splitsen of te vormen extra woningen/of woonruimten 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 dan wel geweigerd.

Het tweede deel betreft een algemene leefbaarheidstoets. Daarbij wordt op grond van verschillende leefbaarheidsaspecten uit de betreffende wijk/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.

De leefbaarheidstoets is uitgewerkt in de beleidsregels ‘Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) GEMEENTE UTRECHT’

Artikel 3.1.6 Compensatie

Met de financiële compensatie wordt beoogd de woonruimte die verloren gaat te compenseren en wordt tegemoet gekomen 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. De financiële compensatie kan niet worden gevraagd bij onttrekking in verband met sloop van de woonruimte. Evenmin wordt de financiële compensatiegevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijke belang.

Compensatiebedragen

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.

Wanneer woonruimte gecreëerd wordt door verbouw van een nietwoongebouw naar een woongebouw, dan is sprake van een onrendabele top. Dat is dat deel van de kosten dat niet binnen een redelijke termijn uit de exploitatie van de woning kan worden terugverdiend. Deze onrendabele top wordt als uitgangspunt genomen om de financiële compensatie te berekenen. Het aldus verkregen bedrag wordt in het kader van de volkshuisvesting aangewend (en kan dan bijvoorbeeld weer als stimuleringsbijdrage gebruikt wanneer er zich een mogelijkheid voordoet om een niet-woongebouw te verbouwen naar een woongebouw).

Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een bedrijfsgebouw wordt als uitgangspunt genomen voor zowel het vaststellen van een onrendabele top als voor een stimuleringsbijdrage. Echter, met een functieverandering (van bedrijfsgebouw naar woongebouw) verkrijgt het onroerend goed een meerwaarde die ten gunste komt van de eigenaar. Met een waardevermeerdering wordt rekening gehouden bij het vaststellen van zowel het compensatiebedrag als de stimuleringsbijdrage. 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 die bij conjunctuurveranderingen actueel blijft, 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 is tot nu toe circa ¼ van de onrendabele top gehanteerd. Dit is bij vaststelling van deze verordening aangepast (zie hieronder). Factoren die de hoogte van de financiële compensatie verder mede bepalen zijn:

- gaat zelfstandige of onzelfstandige woonruimte verloren;
- blijft de woonruimte (gedeeltelijk) bestaan maar wordt deze naar een ander segment van de woningmarkt gebracht;
- wordt de woonruimte tijdelijk of definitief onttrokken.

De verdere invulling van de compensatieregeling staat beschreven in de beleidsregels 'Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad' beschreven.

De compensatiebedragen zullen jaarlijks, per 1 januari, worden geïndexeerd met toepassing van het inflatiepercentage van de consumentenprijsindex (www.cbs.nl).

Artikel 3.1.7 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.

Artikel 3.1.8 Maatwerkvoorschriften

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.

Artikel 3.1.10 Intrekkingsgronden

Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

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.

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 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). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van 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.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

Dit formulier is te vinden op www.utrecht.nl onder splitsen en omzetten van de woonruimte. Ook de bij de aanvraag te verstrekken gegevens worden daar vermeld. Een aantal gegevens moet in ieder geval worden verstrekt.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting op de artikelen 3.1.4 en 3.1.5. die ook hier geldt, met uitzondering van het onderdeel leefbaarheidstoets. Omdat door een kadastrale splitsing de feitelijke woonsituatie niet verandert in de zin dat er meerdere zelfstandige of onzelfstandige woningen ontstaan of dat er meer bewoners in het pand komen wonen, is de leefbaarheidstoets geen voorwaarde voor de kadastrale splitsingsvergunning Wel is voorwaarde dat er een omgevingsvergunning moet zijn verleend voor de bouwkundige splitsing die aan de kadastrale splitsing vooraf is gegaan. Dus er mag geen sprake zijn van een illegale verbouwing.

Artikel 3.2.5 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.

Artikel 3.2.6 Intrekkingsgronden

Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Artikel 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 wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Wet toeristische verhuur van woonruimte) geeft de gemeente instrumenten om de handhaving mogelijk te maken en -indien noodzakelijk- ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken.

De wetgever geeft een brede definitie van toeristische verhuur in de nieuwe Huisvestingswet en schaart hieronder 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).

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 maximum 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 maximum aantal te verhuren nachten per jaar. De gemeenteraad heeft eerder al besloten dat een registratieplicht en een maximumcriterium van 60 nachten voor vakantieverhuur noodzakelijk zijn om de regels te kunnen controleren en uitwassen en negatieve effecten van teveel vakantieverhuur te kunnen voorkomen. Het controleren van dit maximum aantal nachten is echter onmogelijk zonder meldplicht per verhuring. Vandaar dat deze meldplicht ook in de verordening is opgenomen. De meldplicht per verhuring gaat op 1 juli 2022 in. 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.

De verdere uitwerking van toeristische vakantieverhuur is opgenomen in de beleidsregels particuliere vakantieverhuur gemeente Utrecht

Artikel 3.3.1 Werkingsgebied

Met de instrumenten op grond van de nieuwe wet Toeristische verhuur kunnen gemeenten regels stellen aan de toeristische verhuur van woningen en deze regels ook beter handhaven.

Zonder die regels 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 wil 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 HVV noodzakelijk.

Omdat toeristische verhuur plaatsvindt in woningen in alle prijscategorieën en in alle delen van de stad, is het nodig om de regels in deze paragraaf voor alle woningen in de stad te laten gelden.

Artikel 3.3.2 Registratieplicht voor toeristische verhuur

Het aanbieden van een woonruimte voor toeristische verhuur mag alleen met een uniek registratienummer voor een specifiek adres.

De wetgever heeft toeristische verhuur breed gedefinieerd als het in een woonruimte bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.

Dat betekent dat de bepaling van artikel 3.3.2 niet alleen geldt voor particuliere vakantieverhuur, maar bijvoorbeeld ook voor Bed & Breakfast en voor het tijdelijk verhuren van een woning , waar niemand ingeschreven staat en de huurder zich ook niet inschrijft (bijvoorbeeld bij verhuur ten behoeve van tijdelijk verblijf (short stay) en bij tijdelijke verhuur van tweede woningen).

Op grond van artikel 23a van de Huisvestingswet wordt het registratienummer eenmalig aangevraagd door diegene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier. Aan het afgeven van een registratienummer worden geen voorwaarden verbonden. 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. Zo is bijvoorbeeld in het Beleidskader en de beleidsregels voor tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht, via het bestemmingsplan geregeld dat het bieden van tijdelijk verblijf (short stay) in woningen niet is toegestaan, tenzij hiervoor een tijdelijke omgevingsvergunning en een tijdelijke onttrekkingsvergunning is verleend.

Artikel 3.3.3 Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

Binnen de voorwaarden van dit artikel mag een hoofdbewoner een woonruimte tijdens zijn afwezigheid, bijvoorbeeld wegens vakantie, verhuren aan personen die niet staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.

Voorwaarden zijn dat de woonruimte maximaal 60 nachten per kalenderjaar verhuurd mag worden en dat met ingang van 1 juli 2022 voorafgaand aan elke verhuring, het aantal nachten van die verhuring middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier wordt gemeld bij de gemeente.

Voor overige vormen van toeristische verhuur gelden het nachtencriterium en de meldplicht niet.

Dat betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het bestemmingplan of het Bouwbesluit kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan.

De gemeenteraad heeft in maart 2018 al besloten tot het vaststellen van een maximum van zestig nachten vakantieverhuur per jaar. Uit de monitor die de Universiteit Utrecht in opdracht van de gemeente elk half jaar houdt, blijkt dat in Utrecht een grote groep verhuurders (ongeveer 40%) zich niet houdt aan dit maximum. Om deze reden is besloten om, naast de registratieplicht, voor vakantieverhuur ook een maximumcriterium op te nemen en een meldplicht per verhuring om effectief te kunnen handhaven op dit maximum.

De meldplicht en het maximum aantal 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 kan worden.

Vierde lid

Op grond van dit artikel kan de gemeente het platform dwingen om de advertentie van het platform te verwijderen wanneer zij het platform in kennis hebben gesteld van het feit dat de desbetreffende verhuurder de betreffende woning dat jaar al meer dan 60 nachten heeft verhuurd. Als het platform hier geen gehoor aan geeft, kan de gemeente hiervoor een bestuurlijke boete opleggen op grond van artikel 4.4. Hiermee ontstaat een betere balans tussen de verantwoordelijkheid van de dienstverlener ten opzichte van de gemeente.

Vijfde lid

Op grond van artikel 23g van de Huisvestingswet zijn burgemeester en wethouders verantwoordelijk voor de inrichting van een meldsysteem voor vakantieverhuur. Aangezien nu nog niet zeker is wanneer dit meldsysteem beschikbaar en operationeel zal zijn, is in dit lid opgenomen dat burgemeester en wethouders deze ingangsdatum kunnen vaststellen. Aangezien het derde en het vierde lid samenhangen met deze meldplicht, is het logisch dat deze leden ook pas later in werking treden.

Artikel 3.3.4 Tijdelijk verbod toeristische verhuur

Het college van burgemeester en wethouders kan op basis van dit artikel een verhuurverbod van maximaal 1 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 aanbieding 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 betreffende verhuurder de woning op meerdere digitale platforms aanbiedt.

Artikel 3.4.1. Definities

Alle definities hebben de functie van een afkorting, die de volgende artikelen gemakkelijker te lezen maakt.

Artikel 3.4.2 Beschermde woonruimte

De kenmerken a en b bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De kenmerken c en d zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente zelf en woningcorporaties (die in deze verordening worden aangeduid als ‘toegelaten instelling’) beschermde woonruimte alleen zullen verkopen aan een

verkopen aan een toekomstige verhuurder of zelf zullen verhuren als daar een goede reden voor is en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimtes uit hun bezit. Vandaar onderdeel e. Daarmee wordt een zinloos 'aanvragencircus' voorkomen.

Artikel 3.4.3 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 3.4.1. Met deze methode wordt gewaarborgd dat de prijsgrens opkoopbescherming mee schuift met wijzigende koopprijzen, 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	Zeer duur
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%

- 2) Op basis van woningtelling 1 januari 2022, en WOZ-waardepeildatum 1 januari 2021 (belastingjaar 2022)

Artikel 3.4.4 Verhuurvergunning opkoopbescherming

De vergunningplicht geldt volgens dit artikel alleen voor het in gebruik geven van beschermde woonruimte. De periode-aanduiding in dit artikel is wettelijk bepaald door art. 41, eerste lid, van de wet.

Artikel 3.4.5 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

De in dit artikel in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' zijn voorgeschreven door artikel 41, derde lid, van de wet. Het onder lid 2 genoemde geval onder a. maakt het mogelijk een verhuurvergunning opkoopbescherming te krijgen voor nieuwbouwprojecten waarover met de gemeente expliciet afspraken zijn gemaakt over verhuur.

Lid 2 onder b impliceert dat de vergunning soms kan worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt, bijvoorbeeld bij verhuur door maatschappelijke instellingen aan bijzondere doelgroepen, of projecten die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid, hospita- en ouder/kindsituaties, verhuur door wooncoöperaties en dergelijke. Het gaat dan 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 ingebruikgeving niet valt onder een van de in artikel 3.4.5 genoemde situaties, maar 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 4.3 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 3.4.5, tweede lid, en de hardheidsclausule van artikel 4.3 bieden voldoende mogelijkheden voor maatwerk. Daarom is ervoor gekozen om naast de vergunningsmogelijkheid uit de wet 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 ze 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 betrokkenen eraan herinnerd doordat de naam of namen van de betrokken persoon of personen in de vergunning moet(en) worden vermeld (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.

De huidige wet was feitelijk niet bedoeld voor nieuwbouwwoningen. BZK is teruggekomen op hun eerdere standpunt en is van mening dat het nooit de bedoeling is geweest dat ook nieuwbouwwoningen onder de werking van de opkoopbescherming zouden vallen. Dit zal in de nieuwe Huisvestingswet worden verduidelijkt. De bepalingen in onze verordening zijn daarom in strijd met hogere wetgeving. Dit betekent in feite dat deze bepalingen bij een eventuele gang naar de rechter overbindend worden verklaard of buiten toepassing worden gelaten.

Een acute aanpassing van de Huisvestingsverordening is daarom niet noodzakelijk. De vergunningsplicht voor verhuur van nieuwbouwwoningen vervalt. Dit zal bij de eerstvolgende wijziging van de huisvestingsverordening Regio Utrecht aangepast worden.

Artikel 3.4.6 Aanvraag van de vergunning

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Het door burgemeester en wethouders beschikbaar gestelde formulier kan zowel elektronisch als klassiekschriftelijk worden ingediend.

Artikel 3.4.7 Te verstrekken gegevens

Van geval tot geval zal de aanvrager afdoende moeten aantonen dat voldaan wordt aan een van de verleningsgronden uit artikel 3.4.5. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, naast de in dit artikel al genoemde gegevens, altijd om aanvullende stukken en gegevens vragen.

Artikel 3.4.8 Weigeringsgronden

De 'bibob-weigering' (genoemd onder b) 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 (Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd.

Artikel 3.4.9 Intrekkingsgronden

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. In de Huisvestingsverordening is dit niet als kanbepaling opgenomen maar als een gebonden beschikking..De toegevoegde intrekkingsgrond (foute inlichtingen) is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend.

Toelichting Hoofdstuk 4Slotbepalingen

Artikel 4.3 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 tot onaanvaardbare hardheid zou leiden. 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.

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

In de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete speelt de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid een onderscheidende rol.

Ten eerste wordt onderscheid gemaakt tussen personen die de wet voor de eerste keer overtreden of recidive plegen. In het geval van recidive worden de maximale boetes opgelegd. Van recidive is sprake wanneer er binnen drie jaar een zelfde 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 3e, 4e en volgende overtreding.

Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen normale of bedrijfsmatige verhuurders en eigenaars. 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 rekenschap 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 indien de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Hiervan kan sprake zijn:

- als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs

- als een eigenaar meer dan twee panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te

Ten derde is de verwijtbaarheid ook in het geding wanneer 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/verlopen op het moment van overtreding. Van oudvergunninghouders 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 overtreders een hogere boete geldt.

In het kader van de handhaving op de bepalingen van paragraaf 3.3, geeft de wetgever de mogelijkheid een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van:

- Het verbod om een woonruimte voor toeristische verhuur aan te bieden zonder een registratienummer te vermelden (artikel 23a eerste lid)
- Het verbod om het maximumcriterium van 60 nachten vakantieverhuur te overschrijden (artikel 23b eerste lid)
- Het verbod om een woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur (artikel 23 b tweede lid)
- Het verbod voor een platform om een advertentie te publiceren na in kennisstelling door burgemeester en wethouders dat het maximumcriterium van 60 nachten voor die woonruimte bereikt is. (artikel 23b vierde lid). Voor deze overtredingen kan een boete opgelegd worden van maximaal € 8.700,- voor een eerste overtreding en voor de overtreding van artikel 23b eerste lid kan zelf maximaal € € 21.700,- worden opgelegd.

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 228

Datum	17 januari 2023
Van	College B&W
Behandeld door	L. Odijk
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	leendert.odijk@utrecht.nl
Kenmerk	4581023/20230106/LO
Beleidsveld	Energie en Klimaat

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2022, nummer 228 van de raadsleden Dijkstra (EenUtrecht), Peters (D66), Heijne (GroenLinks), Te Hoonte (VVD), Raaijmakers (PvdA) en Smit (VOLT) van 21 december 2022 over ‘Eerlijke ruimte voor lokale energie-initiatieven’. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Inleiding
Als bestuur werken we vanuit de vastgestelde kaders uit de Transitievisie Warmte (TVW). Daarin stellen we te zoeken naar betaalbare aardgasvrije oplossingen voor de bewoners van de stad. In de afwegingen die we maken staat het publieke belang voorop. Voor het aardgasvrij maken van onze wijken hebben we diverse alternatieven voor aardgas onderzocht. Daaruit blijkt dat een collectief warmtenet voor de meeste inwoners van de stad de snelste, duurzaamste en goedkoopste variant is. Het is bovendien een oplossing waarin iedereen mee kan en waarbij we onze bewoners maximaal kunnen ontzorgen. Er is rekening gehouden met de investeringen die voor de alternatieven nodig zijn en er is onderzocht welke aansluitsnelheid haalbaar is om te komen tot een gasvrije buurt. In het ‘Programma Overvecht-Noord aardgasvrij’, dat wij uiterlijk in het vierde kwartaal van 2023 aan uw raad willen voorleggen, zullen wij deze onderzoeken en de gemaakte afwegingen uitgebreid toelichten. Op basis van deze informatie kunt u als raad besluiten hoe Overvecht-Noord aardgasvrij wordt.

Vraag 1
Wat is in het algemeen de reactie van het college op de ‘Standpuntnota verduurzaming stadsverwarming’, in het bijzonder op de vijf genoemde voorstellen?
***Antwoord* 1**
Om in 2050 tot een duurzaam energiesysteem te komen waarop alle huishoudens in Utrecht aangesloten zijn, streven we naar een alternatief voor aardgas met de laagste maatschappelijke kosten. Dit is een landelijk uitgangspunt. Voor Overvecht-Noord zijn alle kosten van verschillende warmte-alternatieven door APPM/CE Delft en Greenvis op een gelijkwaardige wijze berekend en inzichtelijk gemaakt. Alle investerings- en verbruikskosten van bron, infranetwerk en

huisaanpassingen zijn meegenomen. Het blijkt dat voor de circa 2500 huishoudens in Overvecht-Noord de uitbreiding van het warmtenet leidt tot de laagste maatschappelijke kosten. Ook is berekend dat dan de eindgebruikerskosten voor bewoners het laagst zijn.

De wens van de bewonersinitiatieven is om deze overstap pas te maken als de productie van warmte uitsluitend door duurzame bronnen plaatsvindt. Echter, om aan de klimaatafspraken van Parijs te voldoen, doorlopen we drie parallelle transities die nauw met elkaar samenhangen:
- *onze gebouwen maken we energiezuinig;*
- *we verduurzamen de bronnen, en*
- *we passen de infrastructuur zo aan dat nieuwe bronnen met de gebouwen zijn verbonden.*

Deze transities zijn met elkaar verweven. We pakken ze gelijktijdig aan en niet volgordelijk in de tijd. Als we dat wel zouden doen, leidt dat tot vertraging en raakt het uiteindelijke doel buiten bereik. Wel moet er voldoende zekerheid bestaan dat het eindplaatje klopt, zoals uw raad ook heeft uitgesproken bij de vaststelling van de TVW en in het amendement (A45). Dat betekent onder andere dat voor nieuwe aansluitingen op collectieve warmte voldoende zicht op duurzame bronnen moet zijn. Voor de eerste tranche hebben we vastgesteld dat dat het geval is en u bent hierover op 24 mei 2022 geïnformeerd.

Vraag 2
Is het college voornemens deze reactie ook te verwoorden naar en te bespreken met de opstellers van deze nota?
Antwoord *2*
Ja, er wordt een antwoord aan de bewonersinitiatieven Nieuwe Energie voor de Vechtzoom (NEV) en Klopvaartbuurt Aardgasvrij (KVA) voorbereid. Tevens is een kopie van de raadsbrief van 13 december 2022, waarin op onderdelen uit de nota is ingegaan, ook met de bewoners gedeeld. En verder zijn we regelmatig in gesprek met de beide buurtinitiatieven, zowel bestuurlijk als ambtelijk. Twee keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats, met deelname van gemeente, Stedin en Energie-U. Ambtelijk is er elke zes weken een afstemmingsoverleg.

Vraag 3
Hoe gaat het college om met dit ongelijke speelveld?
***Antwoord* 3**
Wij zien geen ongelijk speelveld. In de verschillende varianten die zijn onderzocht, worden alle kosten inzichtelijk gemaakt en opgeteld. De kosten van investeringen in duurzame bronnen worden in beide gevallen doorbelast in de variabele tarieven voor energie: voor warmte in de GJ-prijs, voor elektra in de KWh-prijs. De variabele tarieven staan los van de tarieven voor gebruik van het netwerk; die worden doorbelast in de leveringstarieven. Investeringen in een duurzame bron kan leiden tot verhoging van de variabele tarieven. Uit de berekeningen, die Eneco samen met NEV heeft opgesteld, blijkt dat een specifieke bron voor de buurt circa 4 tot 6 miljoen Euro duurder kan uitvallen. Voor investeringen in bronnen kunnen energiebedrijven landelijk aanspraak maken op ISDE-subsidie, zodat onrendabele kosten van investeringen in hun duurzame bron worden afgedekt. Daarmee blijven variabele kosten laag. De rest van de kosten wordt doorbelast in de variabele tarieven. In het rapport van Greenvis naar duurzame bronnen, is ook het onderscheid gemaakt tussen vaste en variabele kosten. In die berekeningen zijn alle kosten voor verschillende alternatieven tegen elkaar afgewogen.

Vraag 4
Waar ziet het college mogelijkheden om lokale initiatieven zoals die van NEV en KVA meer ruimte te bieden?

***Antwoord* 4**
In de TVW deel II is gesteld dat er in de Buurtaanpak Aardgasvrij ruimte is voor buurtinitiatieven. We stimuleren juist een constructieve samenwerking tussen buurtinitiatief en gemeente. We bekijken of het buurtinitiatief een goed alternatief biedt aan alle bewoners in de buurt, ook diegenen die geen actieve deelnemer zijn aan het betreffende initiatief. Het alternatief moet minimaal vergelijkbaar zijn met het voorstel dat via een reguliere buurtaanpak onder regie van de gemeente tot stand komt. Tevens moet een alternatief niet ten koste gaan van belangen elders in de stad. Het alternatief van het bewonersinitiatief toetsen we aan dezelfde uitgangspunten als de uitwerkingen uit de gemeentelijke wijkaanpak, zoals woonlastenneutraliteit en CO_2-besparing.

De buurtinitiatieven NEV en KVA hebben zich de afgelopen drie jaar heel actief ingezet in de zoektocht naar een alternatieve oplossing. Zo hebben de initiatiefnemers meegewerkt aan het onderzoek van APPM/CE-Delft. Ook heeft de gemeente op verzoek van de buurtinitiatieven een aanvullend onderzoek door Greenvis laten uitvoeren naar alternatieven voor het warmtenet van Eneco. En tot slot heeft Eneco samen met de buurtinitiatieven onderzoek gedaan naar een eigen bron-net. Uit al deze onderzoeken is gebleken dat alternatieven duurder zijn dan uitbreiding van het huidige warmtenet. We hebben ons dus maximaal ingezet om de buurtinitiatieven te helpen bij beantwoording van hun vragen en hebben ze ook met onderzoeksmogelijkheden gefaciliteerd. Dit heeft echter niet geleid tot een beter geschikt alternatief.

Wij zien voor de buurtinitiatieven een waardevolle rol in het bereiken en betrekken van hun achterban en andere bewoners. Juist hun netwerk op straatniveau willen we graag benutten in het toelichten van uitkomsten van alle onderzoeken. Verder zijn we op dit moment met de buurtinitiatieven en de klankbordgroep in gesprek over hoe een aansluiting op een warmtenet van Eneco aantrekkelijker kan zijn. En tot slot onderzoekt de gemeente mogelijkheden om het warmtesysteem publiek te maken. Daarmee spelen we in op het voornemen van het kabinet. We lichten dat ook toe in de raadsbrief van 13 december 2022.

Vraag 5

Waarom zijn de beschikbare subsidies voor het aardgasvrij maken van Overvecht-Noord niet benut om de onrendabele top van de voorstellen van NEV en KVA te financieren?

***Antwoord* 5**
Indien we de beschikbare PAW-middelen investeren in de kosten van de lokale bron, is er onvoldoende subsidie beschikbaar om de overige woningen op de benodigde warmteleidingen aan te sluiten. Een overmatig deel van de subsidie zou in dat geval naar een relatief klein deel van de wijk gaan. Dit gaat ten koste van andere woningen in Overvecht-Noord en ook bedrijven, die niet vertegenwoordigd worden door deze twee buurtinitiatieven. In alle onderzoeken die de afgelopen drie jaar zijn uitgevoerd, is steeds gezocht naar de meest haalbare oplossing met zo min mogelijk kosten. De uitbreiding van het huidige warmtenet is, zo blijkt uit die onderzoeken, vanuit kostenperspectief het meest aantrekkelijk. Daarmee bereiken we maximale impact met de beschikbare subsidies. We zien voldoende kansen om met de beschikbare middelen heel Overvecht-Noord te bedienen in plaats van slechts één of enkele buurten. Wij komen dit jaar nog met voorstellen hiertoe in het eerdergenoemde 'Programma Overvecht-Noord Aardgasvrij'.

Vraag 6
Kan het college aangeven waarom in de afgelopen jaren (vanaf 2018) dergelijke initiatieven zijn gestimuleerd en zelfs actief gemobiliseerd en deze nu niet meer actief door de gemeente worden ondersteund?

***Antwoord* 6**

Conform de door de raad vastgestelde kaders in de TVW toetsen wij alternatieven voor aardgas op de (maatschappelijke) kosten, betrouwbaarheid, duurzaamheid en transparantie. Als een lokaal initiatief op deze punten gelijkwaardig of beter scoort is dat goed nieuws omdat dit een bijdrage levert aan lokaal eigenaarschap en zeggenschap. Als dat niet het geval is, dan kiezen we vanuit het belang van bewoners of het bredere stedelijke belang voor het alternatief dat onder regie van de gemeente Utrecht is ontwikkeld. Dat is hier het geval. Dat laat onverlet dat het van grote toegevoegde waarde is dat bewoners actief betrokken zijn bij het hele proces: om mee te denken en plannen te verbeteren, om hun buren te betrekken en om samen te werken aan andere onderdelen in de energietransitie zoals besparing. Ook zijn wij op zoek naar mogelijkheden voor een sterkere betrokkenheid van gebruikers bij het collectieve net.

Vraag 7

Hoe waardeert het college dit Hybride-Plus warmteplan?

***Antwoord* 7**

We vinden de hybride route op deze plek op dit moment onverstandig en wel om vier redenen:

1. Het hybride plan stoelt op een investering in hybride warmtepompen, waardoor de woning pas in 2045 van het gas af gaat. We zien daar inhoudelijk geen goede gronden voor. En op deze manier boeken we niet de (mede door de raad) gewenste voortgang.

2. Het elektriciteitsnet is nu niet ingericht op het Hybride-Plus warmteplan en moet eerst worden verzwaard. In dat geval moet eerst worden geïnvesteerd in het elektriciteitsnet en later nogmaals in een warmtenet.

3. De CO_2-uitstoot voor verwarming met een warmtepomp daalt met 30 tot 55 procent ten opzichte van een cv-ketel op aardgas (Milieucentraal). Voor een hybride warmtepomp is dit 30% (Milieucentraal). Dit hangt wel af van de elektriciteit waarop de warmtepomp draait. Als dit grijze stroom is, dan is de reductie kleiner. Eneco geeft aan dat er een CO_2-reductie optreedt van 55-66% ten opzichte van een cv-ketel op aardgas. Daarmee is het Hybride-Plus warmteplan vanaf de start een minder goede optie voor de CO_2-reductie. Ook gaat de verduurzaming van het elektriciteitsnet trager dan bij het warmtenet. Verduurzaming van het warmtenet is potentieel mogelijk op Utrechts grondgebied, voor elektriciteit staat vast dat dat niet kan. Zo was in 2021 in het landelijke elektriciteitsnet nog maar 30% van hernieuwbare herkomst.

4. Het Hybride-Plus warmteplan vraagt een investering van bewoners die niet iedereen kan betalen. Daarmee voldoet het plan niet aan de door uw raad vastgestelde voorwaarde van woonlastenneutraliteit. Tevens moet er tweemaal geïnvesteerd worden, nu en over 15 jaar. Iedereen moet mee kunnen in de overstap, ook bewoners met een smalle beurs. Woonlastenneutraliteit is alleen mogelijk als er flinke subsidie beschikbaar is. Dit extra subsidiebedrag zouden we dan inzetten voor een minder kosteneffectieve optie. Als we dat als overheid doen, dan kunnen we dezelfde Euro's niet elders investeren en is de samenleving als geheel duurder uit.

Vraag 8

Is het mogelijk dat dit (relatief kleinschalige) plan naast het bestaande plan kan bestaan om woningen op de stadsverwarming aan te sluiten?

***Antwoord* 8**

In de landelijke opdracht aan de gemeente om een TVW op te stellen, en de daaruit volgende stap om te komen tot een Wijkuitvoeringsplan, is bepaald dat in dat plan een duurzaam alternatief met de laagste maatschappelijke kosten uitgangspunt is. Zo staat het ook in de TVW deel I en II, die beiden door uw raad zijn vastgesteld. Zoals eerder gezegd maakt het Hybride-Plus warmteplan de totale transitie in Overvecht-Noord duurder. Daarnaast is het waarschijnlijk dat het collectieve systeem, met

een kleinere schaal, dat alsnog elders wordt aangelegd per aansluiting duurder wordt. In een buurt of straat twee parallelle systemen aanleggen maakt de transitie vanzelfsprekend nog prijziger.

Vraag 9
Is het college bereid dit plan zodanig te ondersteunen dat het een reële kans krijgt? Belangrijk zijn dan een gelijk speelveld voor het vergelijken van kosten en het inzetten van financiële middelen en voldoende faciliteiten voor ontwikkeling.
***Antwoord* 9**
Wij zijn van mening dat er sprake is van een gelijk speelveld en dat deze variant niet optimaal is vanuit publiek belang en de door uw raad vastgestelde voorwaarden. Zie verder ook de beantwoording bij vraag 7.

Vraag 10
Moeten er bij de hybride-plus variant aanpassingen gedaan worden aan het stroomnet?
***Antwoord* 10**
Stedin heeft aangegeven dat indien Overvecht-Noord wordt aangesloten op een lage temperatuur warmtenet, een hybride oplossing of all electric bij ongeveer 50% van de huisaansluitingen aanpassing nodig is. Het overgrote deel van de stijgleidingen in appartementen en alle laagspanningskabels in de straat moeten dan worden vervangen. Het aantal laagspanning-stations in de wijk verdubbelt en het huidige middenspanning-station in Overvecht-Noord zal verzwaard moeten worden voor een bedrag van circa 20 miljoen Euro. Mogelijke zijn er ook nog kosten voor verzwaring van het middenspanning-station in Merwede en het hoogspanning-station in Lage Weide.

Vraag 11
Onder welke voorwaarden is het voor het college denkbaar dat de deadline voor het afsluiten van aardgas wordt opgeschoven, als blijkt dat er plannen liggen die meer klimaatwinst opleveren en vergelijkbaar of beter scoren op de publieke waarden en op een groter draagvlak kunnen rekenen van de buurt?
***Antwoord* 11**
We zien vanuit alle onderzoeken en ontwikkelingen geen aanleiding om de ambitie om in 2030 Overvecht-Noord af te sluiten van het gas, los te laten. We vinden het ook onwenselijk. Immers, naast buurtinitiatieven praten we ook met corporaties, de netbeheerder, lokale bedrijven en andere vastgoedeigenaren. Het loslaten van deze ambitie heeft meteen gevolgen voor de plannen van alle partijen in de wijk.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat uitbreiding van het warmtenet de grootste klimaatwinst oplevert in de range van 55% tot 60%. Tevens is dit een oplossing met de laagste maatschappelijk kosten, is ze op korte termijn te realiseren en kunnen we mensen goed ontzorgen. We weten uit gehouden enquêtes, dat betaalbaarheid voor inwoners in Overvecht-Noord de meest belangrijke afweging is. Acceptatie is gebaat bij een keuze voor een goedkoop en betaalbaar alternatief. Een alternatief dat nu om uitstel vraagt tot 2045 is wat ons betreft geen aantrekkelijk alternatief.

Vraag 12
Is er speelruimte rondom de deadline van 2030? Zo ja, hoeveel?
***Antwoord* 12**
In 2023 krijgt u als raad het 'Programma Overvecht-Noord Aardgasvrij' voorgelegd ter besluitvorming. Dit zijn de eerste vier buurten met in totaal 8800 aansluitingen die we uiterlijk 2030 afsluiten van aardgas. Natuurlijk bestaat de mogelijkheid om met dit jaartal als uitgangspunt, op goede gronden de afsluiting enigszins te verschuiven naar een of twee jaar later. Tegelijk realiseren we ons dat de woningen en gebouwen in deze buurten onderdeel zijn van de nationale ambitie van 1,5 miljoen

woningen aardgasvrij in 2030, de in de TVW genoemde 40.000 gebouwen in blok 1 en de circa 120.000 gebouwen in heel Utrecht die in 2050 aardgasvrij moeten zijn. Vanuit de logistieke kant en de benodigde uitvoeringscapaciteit, is substantieel uitstel van de deadline niet wenselijk. Het einddoel wordt voor 2050 wordt dan immers moeilijker bereikbaar. In het omgevingsplan dat volgt op het 'Programma Overvecht-Noord Aardgasvrij' in 2024 wordt de exacte afsluitdatum bepaald.

Vraag 13
Welke consequenties zitten er aan het opschuiven van de 2030 deadline?
***Antwoord* 13**
Indien we met de deadline schuiven, ontstaat er ook meer onzekerheid. Door een duidelijk stip op de horizon weten bewoners, bedrijven, woningcorporaties en netwerkbedrijven waar ze aan toe zijn. Er moet nog veel gebeuren om de klimaatdoelen in 2050 te halen. Daarvoor is tempo nodig. Het wegnemen van een duidelijke deadline zorgt dat bij bedrijven en bewoners de urgentie verdwijnt.

Vraag 14
Op welke termijn zouden gasleidingen vernieuwd moeten worden?
***Antwoord* 14**
De brosse leidingen in de wijk worden voor 2028 allemaal vervangen. Voor alle overige leidingen in Overvecht-Noord houdt Stedin (voor leidingen die ouder zijn dan 30 jaar) een gemiddelde afschrijving van 40 jaar aan. Stedin heeft nog geen planning gemaakt wanneer deze leiddingen vervangen worden. Afsluiting van de gasleidingen is voor 2030 mogelijk.

Schriftelijke vragen: Eerlijke ruimte voor lokale energie-initiatieven

21 december 2022

De Bewonersinitiatieven Nieuwe Energie voor de Vechtzoom (NEV) en Klopvaartbuurt Aardgasvrij (KVA) hebben een ‘Standpuntnota verduurzaming stadsverwarming’ d.d. september 2022 opgesteld (bijgevoegd). Daarin worden de volgende vijf voorstellen gedaan:

(1) Verhoog de ambitie voor verduurzaming: maak voor 2030 het grootste deel van de huidige aansluitingen op stadsverwarming duurzaam.
(2) Maak hardere afspraken over de verduurzaming van de stadsverwarming. Daar horen dan ook sancties bij en een exit-mogelijkheid voor het geval de afspraken niet worden gehaald.
(3) Sluit pas nieuwe woningen aan als de beschikbaarheid van duurzame bronnen is bewezen.
(4) Geef ruimte aan alternatieve strategieën die sneller klimaatwinst opleveren. Denk aan hybride oplossingen of kleinschalige warmtenetten.
(5) Neem bij het vergelijken van alternatieven de kosten voor verduurzaming van de stadsverwarming mee. Duurzame alternatieven vallen nu bij vergelijking duurder uit, omdat bij stadsverwarming de kosten voor verduurzaming niet meegerekend worden.

Vragen:

1. Wat is in het algemeen de reactie van het college op de ‘Standpuntnota verduurzaming stadsverwarming’, in het bijzonder op de vijf genoemde voorstellen?
2. Is het college voornemens deze reactie ook te verwoorden naar en te bespreken met de opstellers van deze nota?

Een haalbaarheidsonderzoek van NEV en Eneco voor een buurt warmtenet met een lokale duurzame bron bleek niet haalbaar, omdat de kosten in vergelijking met het alternatief ‘aansluiten op stadsverwarming van Eneco’ hoger waren. Dit kwam vooral door de kosten voor de duurzame lokale bron. KVA onderzocht opties voor een duurzaam warmte alternatief met zonthermie. Ook dat bleek niet haalbaar omdat de kosten voor duurzaamheid het systeem duurder maken dan 'aansluiten op de stadsverwarming’.
Bij aansluiting van een buurt op de stadsverwarming blijven de kosten die Eneco moet maken voor de verduurzaming van het warmtenet buiten beschouwing. Wij zien

dit als een ***ongelijk speelveld***, waardoor een buurtinitiatief met een dergelijk duurzaam alternatief nooit een kans maakt.

3. Hoe gaat het college om met dit ongelijke speelveld?
4. Waar ziet het college mogelijkheden om lokale initiatieven zoals die van NEV en KVA meer ruimte te bieden?
5. Waarom zijn de beschikbare subsidies voor het aardgasvrij maken van Overvecht-Noord niet benut om de onrendabele top van de voorstellen van NEV en KVA te financieren?

De voorstellen van NEV en VKA voor een lokaal warmtenet worden op dit moment niet meer verder uitgewerkt. Dat geldt ook voor diverse andere vergelijkbare buurtinitiatieven.

6. Kan het college aangeven waarom in de afgelopen jaren (vanaf 2018) dergelijke initiatieven zijn gestimuleerd en zelfs actief gemobiliseerd en deze nu niet meer actief door de gemeente worden ondersteund?

Inmiddels zetten de buurtinitiatieven NEV en KVA in op een ***Hybride-Plus warmteplan****.* Hybride warmtepompen en isoleren van de woningen leveren sneller een grotere CO2 besparing op dan het aansluiten op de stadsverwarming van Eneco. En bieden bewoners een laagdrempelige stap om op te schalen naar volledig all electric. Voor wie dat wil kan het ook in één stap. Zo wordt iedereen uiteindelijk aardgasvrij.

7. Hoe waardeert het college dit Hybride-Plus warmteplan?
8. Is het mogelijk dat dit (relatief kleinschalige) plan naast het bestaande plan kan bestaan om woningen op de stadsverwarming aan te sluiten?
9. Is het college bereid dit plan zodanig te ondersteunen dat het een reële kans krijgt? Belangrijk zijn dan een gelijk speelveld voor het vergelijken van kosten en het inzetten van financiële middelen en voldoende faciliteiten voor ontwikkeling.

De deadline 'aardgasvrij 2030' is voor een Hybride-Plus plan een belemmering. De financiering van hybride warmtepompen moet dan binnen 8 jaar afgeschreven zijn. Door langer gebruik te maken van gas als back-up (alleen in koude periodes) kan de hybride fase financieel haalbaar worden. In een volgende cyclus van investering kan dan de stap naar volledig all electric (aardgasvrij) worden gezet.

10. Moeten er bij de hybride-plus variant aanpassingen gedaan worden aan het stroomnet?
11. Onder welke voorwaarden is het voor het college denkbaar dat de deadline voor het afsluiten van aardgas wordt opgeschoven, als blijkt dat er plannen liggen die meer klimaatwinst opleveren en vergelijkbaar of beter scoren op de publieke waarden en op een groter draagvlak kunnen rekenen van de buurt?
12. Is er speelruimte rondom de deadline van 2030? Zo ja, hoeveel?
13. Welke consequenties zitten er aan het opschuiven van de 2030 deadline?
14. Op welke termijn zouden gasleidingen vernieuwd moeten worden?

Gesteld door:

- Gert Dijkstra, EenUtrecht
- Ralph Peters, D66

- Rachel Heijne, GroenLinks
- Gertjan te Hoonte, VVD
- Ilse Raaijmakers, PvdA
- Veerle Smit, VOLT
- Jantine Zwinkels, CDA

Van het gas af? Alleen als er echt verduurzaamd wordt

Standpuntnota verduurzaming stadsverwarming

Klopvaart Aardgasvrij en Nieuwe Energie Vechtzoom

september 2022

Contact

Nieuwe Energie Vechtzoom

Gerbert Hengelaar, 06 835 47 950, gerbert.hengelaar@gmail.com

Klopvaart Aardgasvrij

Arjen Bezemer, 06 154 08 735, aabezemer@gmail.com

Samenvatting

Doel van deze standpuntnota is om aan de gemeente en Eneco[1]:

- Onze zorgen over de verduurzaming van de stadsverwarming te delen;
- Voorstellen te doen om het gemeentelijk beleid rond de verduurzaming en uitrol van de stadsverwarming te verbeteren.

In onze buurten zien wij dat bewoners *niet* over zullen stappen naar een aardgasvrije oplossing als de duurzaamheid van die oplossing niet op orde is. Bij stadsverwarming is de duurzaamheid onvoldoende gegarandeerd. Uit onze berekeningen blijkt dat nieuwe aansluitingen op de stadsverwarming op korte termijn veel te weinig CO2-winst opleveren. Op dit moment heeft Eneco slechts 10% van zijn eigen duurzaamheidsopgave gerealiseerd. Uit onze analyse blijkt dat de plannen van Eneco voor verduurzaming voor een groot deel behoorlijk onzeker zijn. De afspraken met de gemeente hierover zijn niet ambitieus en niet hard genoeg. Daarom vinden wij het onverstandig om nu veel nieuwe aansluitingen op het stadsverwarmingsnet te realiseren.

Om bovenstaande redenen stellen wij het volgende voor:

- Verhoog de ambitie voor verduurzaming: maak voor 2030 het grootste deel van de huidige aansluitingen op stadsverwarming duurzaam.
- Maak hardere afspraken over de verduurzaming van de stadsverwarming. Daar horen dan ook sancties bij en een exitmogelijkheid voor het geval de afspraken niet worden gehaald.
- Sluit pas nieuwe woningen aan als de beschikbaarheid van duurzame bronnen is bewezen.
- Geef ruimte aan alternatieve strategieën die sneller klimaatwinst opleveren. Denk aan hybride oplossingen of kleinschalige warmtenetten.
- Neem bij het vergelijken van alternatieven de kosten voor verduurzaming van de stadsverwarming mee. Duurzame alternatieven vallen nu bij vergelijking duurder uit, omdat bij stadsverwarming de kosten voor verduurzaming niet meegerekend worden.

[1] De gemeente en Eneco hebben beide een concept van deze nota ontvangen. Zij hebben geen feitelijke correcties ingebracht.

Introductie

Aanleiding en doelstelling

Doel van deze standpuntnota is om aan de gemeente en Eneco:

- Onze zorgen over de verduurzaming van de stadsverwarming te delen;
- Voorstellen te doen om het gemeentelijk beleid rond de verduurzaming en uitrol van de stadsverwarming te verbeteren.

Onze indruk is namelijk dat Eneco's verduurzamingsplannen te onzeker en te open zijn. Als buurtinitiatieven in proeftuinwijk Overvecht-Noord werken wij al 4 jaar constructief samen met de gemeente en met Eneco als het gaat om de omschakeling naar aardgasvrij in onze buurten. Wij hebben meerdere keren intensief overlegd over dit vraagstuk met beide partijen. Wij merken in die gesprekken dat we op een aantal punten een fundamenteel ander perspectief hebben dan Eneco en de gemeente. En we merken in onze buurten dat met de huidige aanpak het gebrek aan verduurzaming wel eens een doorslaggevend obstakel kan worden om stadsverwarming te implementeren.

Nu Eneco haar verduurzamingsstrategie heeft gepubliceerd en de gemeente werkt aan een wijkuitvoeringsplan voor onze wijk op basis van de stadsverwarming, willen wij onze zorgen onderdeel maken van het publieke debat in de gemeenteraad over de duurzame warmtetransitie. Onze zorgen en voorstellen zijn niet alleen relevant voor Overvecht-Noord, maar ook voor andere Utrechtse wijken die van het gas af gaan.

Indeling

Dit betoog begint met onze analyse in zes punten waarom de huidige aanpak voor verduurzaming van de stadsverwarming ons zorgen baart. Daarna vindt u in het tweede deel onze voorstellen hoe het anders zou kunnen.

Waar wij niet aan twijfelen

Wellicht ten overvloede, maar goed om te markeren dat wij aan een aantal dingen zeker niet twijfelen:

- Dat het klimaatvraagstuk urgent is en vraagt om de gebouwde omgeving zo snel mogelijk te verduurzamen
- Dat de stadsverwarming een rol speelt in een duurzame toekomst voor Utrecht
- Dat Eneco en de gemeente de intentie hebben om de stadsverwarming te verduurzamen en hier concreet aan werken

Over ons

Klopvaartbuurt Aardgasvrij en Nieuwe Energie Vechtzoom vertegenwoordigen ongeveer 400 huishoudens in twee buurten in Overvecht-Noord. Wij zijn vanuit een constructieve aanpak inmiddels al meer dan vier jaar actief op zoek naar een passende oplossing om onze woningen te verduurzamen. Meer informatie:

- http://www.energievechtzoom.nl/
- https://klopvaartaardgasvrij.nl/

Onze analyse

1. Bewoners stappen niet over naar een aardgasvrije oplossing als de duurzaamheid niet op orde is

Bewoners vinden duurzaamheid een onmisbaar onderdeel van overstappen op alternatieven voor aardgas, dit blijkt keer op keer. In onze buurtgesprekken wordt klimaatwinst bijna net zo vaak genoemd als prioriteit als de kosten[2]. Uit een bewonerspanel van de gemeente komt zelfs dat 72% "een beter milieu" als de belangrijkste reden ziet om van het aardgas af te stappen[3]. Meer dan twee keer zo vaak genoemd als "besparen op de kosten" (31%). Dit wil zeker niet zeggen dat kosten of andere voorwaarden er niet toe doen. Het wil vooral zeggen dat zonder een goed verhaal op duurzaamheid de overstap niet logisch is. Want daar begon het allemaal om. En zonder dat aspect is het niet logisch om woningen en buurt overhoop te halen en de nodige tijd en ruimte van mensen te vragen.

Wij zien hier een spanningsveld met de gemeentelijke aanpak waarin verduurzaming en aansluiten van woningen in belangrijke mate los van elkaar staan. In de Transitievisie Warmte zijn "verduurzaming" en "infrastructuur" aparte sporen[4]. Dat merken wij ook in de gesprekken met het programmateam Overvecht-Noord aardgasvrij. Verduurzaming valt buiten hun "scope", zij werken aan infrastructuur-ofwel het aansluiten van woningen. Zorgelijk, want uit de participatie blijkt dat bewoners "met name twijfelen over de duurzaamheid van een warmtenet"[5]. Voor hen telt dat de duurzaamheidswinst duidelijk, zeker en concreet moet zijn, op het moment dat zij moeten beslissen.

2. Nieuwe aansluitingen op de stadsverwarming leveren op korte termijn veel te weinig CO2-winst op

Volgens Eneco levert aansluiting op de stadsverwarming 60 tot 70% klimaatwinst op in vergelijking met een CV-ketel. Eneco verwijst daarbij naar de CO2-voetafdruk van de huidige aansluitingen op de stadsverwarming. Die was in 2021 66% lager[6]. Voor nieuwe aansluitingen geldt dit echter niet. Om daar een schatting van te maken is de vraag welke bronnen nog ruimte hebben om meer te gaan draaien. Voor de Biomassa Warmte Installatie (BWI) die verantwoordelijk is voor een groot deel van de genoemde CO2-winst - geldt dat die nu al bijna maximaal draait[7]. Overigens is er veel discussie over de klimaatwinst van een biomassacentrale.
Ook de warmtepomp bij de rioolwaterzuivering kan haar warmte grotendeels wegzetten bij de bestaande aansluitingen en heeft dus weinig tot geen winst voor nieuwe aansluitingen[8].

---

[2] Zie bijvoorbeeld het verslag van de buurtgesprekken in 2019, p25, http://www.energievechtzoom.nl/wp-content/uploads/2020/03/verwerking-_input-_buurtgesprekken.pdf

[3] Gemeente Utrecht, 2019, Participatieactiviteiten in het kader van de Transitievisie Warmte van gemeente Utrecht, p13

[4] Gemeente Utrecht, 2021, Transitievisie Warmte deel I, p3

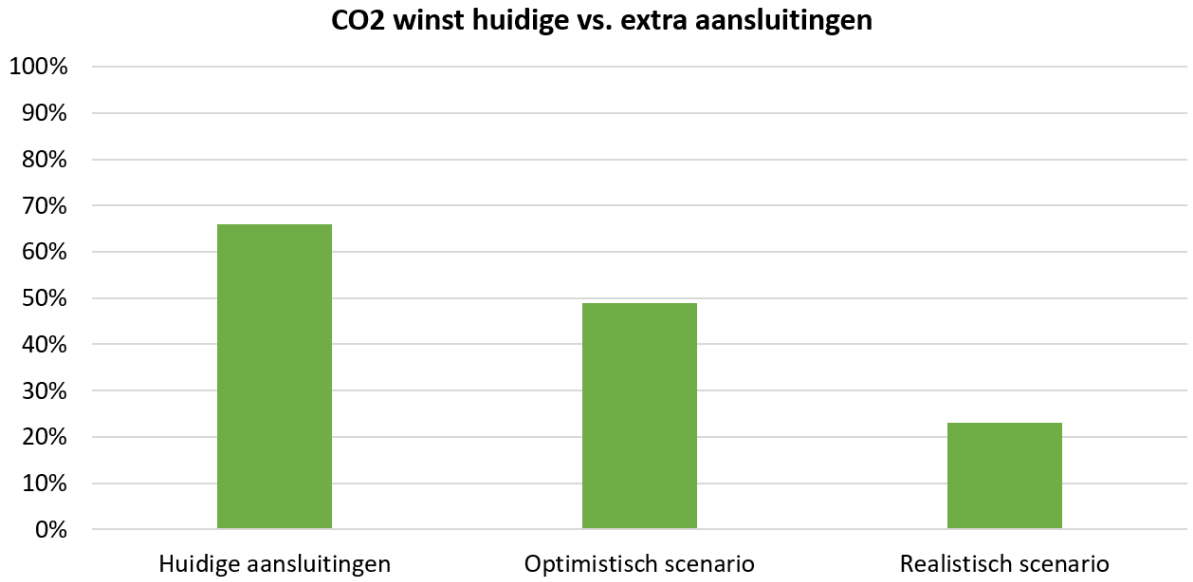
[5] Gemeente Utrecht, 2021, Overvecht-Noord aardgasvrij Uitkomsten participatietraject, p13

[6] Eneco 2022a, p1

[7] Uit warmte etiket 2021 (Eneco 2022b) blijkt dat de BWI 34% van de warmte heeft geproduceerd. Volgens Eneco is het maximum 40%, https://www.eneco.nl/over-ons/wat-we-doen/duurzame-bronnen/bwi-lage-weide/Veelgestelde-vragen-BWI/. De laatste 6% was de BWI waarschijnlijk (nog) niet operationeel beschikbaar of was het duidelijk rendabeler om een andere warmtebron in te zetten

[8] Uitgaande van de cijfers van Eneco produceert deze warmtepomp ongeveer 15% van de huidige warmtevraag van de stadsverwarming. Samen met de BWI dus maximaal 55% van de huidige vraag

Onze conservatieve inschatting is dat de directe CO2-winst bij nieuwe aansluitingen slechts 20-30% is en dat die warmte grotendeels met aardgas (!) wordt geproduceerd. Voor een nieuwe aansluiting zal de warmte vooral worden geproduceerd door de elektriciteitscentrale (de zogenaamde STEG) en de piekketels, omdat de huidige duurzame bronnen weinig ruimte hebben om nog meer te draaien. Die warmte wordt dus met aardgas geproduceerd. Het is waarschijnlijk dat de piekketels een veel groter deel van de extra vraag zullen invullen dan de 11% nu. Dat komt doordat de maximale warmtevraag in belangrijke mate valt in een beperkt aantal uren, namelijk tijdens koude winterdagen. Op die uren wordt de STEG regelmatig al maximaal ingezet en zal dus vooral de piekketel extra moeten draaien. We schatten met ons model dat meer dan 40% van de warmte van de piekketels zou moeten komen[9]. In dat geval zou de directe CO2-winst bij het aansluiten van een nieuwe woning 20-30% zijn ('realistisch scenario' in de afbeelding). Een uitgebreide onderbouwing hiervan is te vinden in de bijlage.



De door ons berekende CO2-winst komt vooral van de STEG: warmte als bijproduct van de elektriciteitsproductie. Daarbij valt aan te tekenen dat de standaard rekenmethode de CO2 voornamelijk toewijst aan de elektriciteitsproductie en nauwelijks aan de warmteproductie van deze STEG. Dit betekent dat de CO2-winst bij overstappen naar stadsverwarming nog verder terugloopt als de STEG minder elektriciteit produceert. En dat ligt in de lijn der verwachting als er steeds meer zonne- en windenergie komt. Volgens dit scenario zou de CO2-winst van nieuwe aansluitingen wel eens nihil kunnen zijn of zelfs negatief worden. En leveren de extra stadsverwarmingsaansluitingen meer CO2-uitstoot op in vergelijking met de CV-ketel.

3. Eneco heeft op dit moment slechts op 10% van zijn verduurzamingsopgave gerealiseerd

De huidige CO2-winst wordt voor een groot deel ingevuld door oplossingen die geen deel uitmaken van het eindbeeld. Zowel de biomassa[10], als de warmte uit de elektriciteitscentrale (op aardgas) zijn geen deel van de eindoplossing, zo stelt Eneco[11]. De tijdelijke klimaatwinst die beide warmtebronnen

[9] Zie toelichting in bijlage

[10] Eneco 2022a, p7, streven is uiterlijk 2040 de BWI uit te schakelen

[11] Eneco 2022a, p9, voornemens: Merwedekanaal 2025-2030 uit bedrijf, Lage Weide richting 2035. Wellicht komt er een kleinere STEG op waterstof (p8), maar dat is behoorlijk onzeker gezien Eneco het zelf ook niet meeneemt in de cijfers

opleveren is zeker relevant gezien de urgentie van klimaatverandering. Het punt is echter dat we daarmee nog weinig zeker weten als het gaat om het eindbeeld. De warmtepomp op de rioolwaterzuivering is de enige (relatief) duurzame warmtebron die nu concreet wordt gebouwd. Deze warmtepomp kan 7-11% van de toekomstige warmtevraag invullen[12]. Dat is eigenlijk het enige deel van de opgave waarvan we vrij zeker weten dat het goed komt.

4. Een groot deel van de verduurzaming van de stadsverwarming is zeer onzeker

Voor de resterende opgave zien wij grote onzekerheden, die niet goed op tafel komen in het publieke debat. De beste inschatting die we nu hebben komt uit de diverse scenario´s opgesteld door Greenvis en Eneco[13]. Ons punt is vooral dat er te positieve en te stellige conclusies uit worden getrokken. Met name geothermie en aquathermie zijn de pijlers onder het Utrechtse warmtenet van de toekomst.

Over geothermie schreef de gemeente onlangs nog dat “onzekerheid over de waterdoorlatendheid van de aardlagen nog steeds groot is”[14]. De ervaring met de proefboring in Nieuwegein geeft aan dat realisering van geothermie nog een lange weg te gaan heeft. Veiligheid is voor omwonenden een belangrijke zorg. Zowel de technische uitwerking als de benodigde tijd voor proces en besluitvorming vragen een lange looptijd.

In aquathermie wordt grote potentie gezien. Die wordt door Greenvis als meer zeker ingeschat[15]. Tegelijk is het belangrijk om te zien dat er nog nooit op deze schaal energie uit oppervlaktewater (TEO) is gewonnen en dat de transitie van een hoge temperatuur warmtenet naar lagere temperatuur op deze schaal ook niet eerder is vertoond. Het lijkt ons zeker belangrijk om op TEO in te zetten, maar er zijn teveel onzekerheden om deze bron als ‘zeker’ in te schatten. Onze inschatting is dat +/- 20 MWth ‘zeker’ is en +/- 110 MWth ‘gemiddeld onzeker’ is. De rest van de potentie zien wij ook grotendeels, maar is vooralsnog zeer onzeker. Onderbouwing hiervan geven we in de bijlage. Het gemiddeld onzekere scenario is daarmee lager dan het ‘laag’ scenario van Eneco: 181 MWth bij 30.000 nieuwe aansluitingen[16]. Wij begrijpen dan ook niet hoe zowel de gemeente als Eneco kunnen stellen dat “er voldoende bronnen zijn om de hele warmtevraag van onze gemeente te verduurzamen”[17]. Dat zou best kunnen, maar is wel het extreem optimistische scenario.

[12] https://www.eneco.nl/over-ons/wat-we-doen/duurzame-bronnen/warmtepomp-rwzi-utrecht/. Genoemd wordt dat de warmtepomp voor 20.000 woningen aan warmte kan produceren. Vergeleken met 182.000-306.000 woningequivalenten in 2040 (Verduurzamingstrategie Eneco, p10) is dat 7-11%

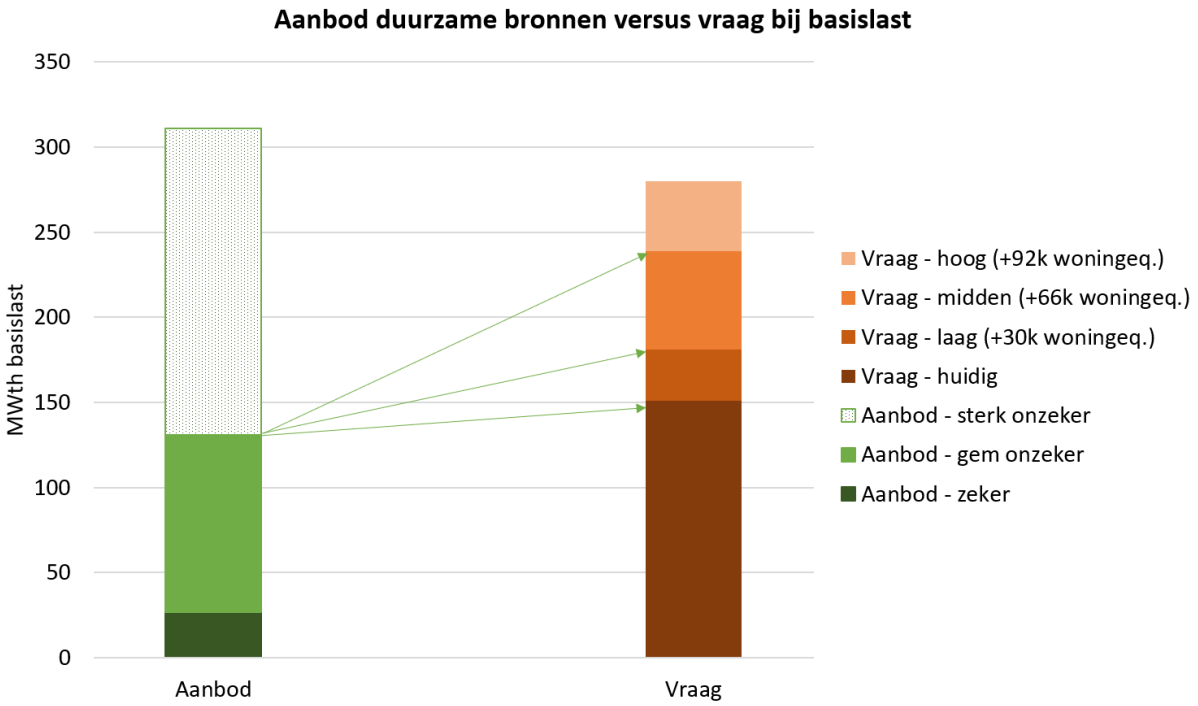
[13] zie Greenvis 2019, Greenvis 2021, Eneco 2022a

[14] Gemeente Utrecht 2021a, p2

[15] Greenvis 2021, p27

[16] Eneco 2022a, p10

[17] Gemeente Utrecht 2022a, p2



De afbeelding laat nog eens zien wat de verhouding is tussen duurzame bronnen die volgens Greenvis 'gemiddeld onzeker' zijn en de huidige warmtevraag, en de warmtevraag bij nieuwe aansluitingen. Met deze 'gemiddeld onzekere' bronnen kan de stadsverwarming niet eens de huidige aansluitingen van duurzame warmte voorzien, laat staan de potentiële nieuwe aansluitingen. En dan geldt dit plaatje alleen nog maar voor de basislast. Bij piekbelasting in de winter is er veel te weinig duurzaam opgewekte warmte beschikbaar.

De enige manier om echt zekerheid te krijgen over de 'gemiddeld onzekere' duurzame bronnen, is zo snel mogelijk concrete projecten te realiseren. Over geothermie schrijft de gemeente bijvoorbeeld zelf dat "meer duidelijkheid alleen te krijgen is door een boring"[18]. Voor aquathermie zit de uitdaging in de relatief hoge kosten en inpassing van lage temperatuur warmte. Nog meer studies gaan hier niet bij helpen. Het zou vooral vertrouwen geven als er investeringsbeslissingen liggen voor enkele grote aquathermie-installaties.

Voor de potentiële duurzame bron 'restwarmte van industrie' zou het vertrouwen geven als die industrie met restwarmte zich daadwerkelijk contractueel durft vast te leggen voor een langere periode.

5. De afgesproken verduurzamingsdoelstellingen zijn niet ambitieus en niet hard

De afgesproken doelstellingen[19] dwingen niet om nu snel werk te maken met het onzekere deel van de opgave. Dat is vrij eenvoudig te constateren. De doelstelling van 40% voor 2025 is al gehaald als de Biowarmte Installatie op volle capaciteit draait. Met de warmtepomp bij de rioolwaterzuivering komen we al dicht bij de 67,5% voor 2030. Pas richting de 90% doelstelling in 2035 gaat echt duidelijk worden of we voldoende duurzame bronnen hebben voor een toekomstbestendige situatie.

[18] Gemeente Utrecht 2021a, p4
[19] Gemeente Utrecht 2021b, p3

Belangrijk is het om te constateren dat de Biowarmte Installatie (BWI) in de weg zit als het gaat om de urgentie om nieuwe duurzame bronnen te ontwikkelen, want die 40% bijdrage van de BWI telt voorlopig helemaal mee in de doelstellingen. Als de BWI op termijn wegvalt, zoals Eneco en de gemeente beogen, ontstaat er weer een groot gat. Voorlopig staat het nog in de duurzaamheidsrapportage van Eneco, dus lijken we aardig op weg te zijn, terwijl de opgave nog groot is.

De afspraken bieden ook weinig houvast als de verduurzaming tegenvalt. In de recente historie zien we dat gemeenten maar moeilijk grip krijgen op de verduurzaming. Kijk bijvoorbeeld naar de eerdere discussies in Utrecht over de tegenvallende energie-efficiency van de warmte uit de elektriciteitscentrale[20] of de recente rel in Amsterdam over de niet duurzame biomassa in de afvalenergiecentrale[21]. Het blijkt keer op keer dat als het in de praktijk tegenvalt, de energieleveranciers geëxcuseerd zijn om "tijdelijk" niet te leveren. De huidige samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Eneco lijkt hier ook alle basis voor te bieden. De partijen delen de ambitie om te komen tot CO2-vrije warmte, "tenzij dit niet realistisch en economisch haalbaar is"[22]. Er zijn ook verder geen concrete consequenties aan verbonden voor zover wij zien. Op zich is haalbaarheid geen fout uitgangspunt, maar het biedt dus geen zekerheid en zelfs weinig prikkels voor als het tegenvalt. Ook de nieuwe warmtewet -die waarschijnlijk een ondergrens van 60% duurzame warmte in 2030 gaat vastleggen[23]- biedt weinig houvast. Want ook die doelstelling is te laag om op korte termijn echt druk te zetten. En ook daar zijn -op verzoek van de sector- tijdelijke uitzonderingen op mogelijk als het tegenvalt[24].

6. Nu nieuwe aansluitingen op de stadsverwarming realiseren is onverstandig beleid

Het lijkt ons dan ook voorbarig om op korte termijn *extra* woningen te gaan aansluiten op de stadsverwarming. Dit volgt uit de beperkte impact op de korte termijn (punt 2) en vooral de grote onzekerheid of er voldoende duurzame warmte is voor het warmtenet (punt 4). Het is ook onverstandig, omdat na aansluiting zowel de gemeente als de woningeigenaar er aan vast zit. En dan wil je voldoende zekerheid hebben dat je vastzit aan een oplossing die levert waar het om begonnen is: duurzame warmte. En niet dat we vastzitten aan een weinig duurzame oplossing, terwijl er inmiddels veel aantrekkelijker en duurzamere alternatieven zijn. Wij zouden daarom moeten voorkomen dat we onnodig geld van bewoners en overheid gaan steken in het aanleggen van warmteleidingen, voordat er voldoende zicht is op duurzame warmte.

[20] Zie bijvoorbeeld https://www.stadsverarming.nl/raadsinformatieavond-stadsverwarming/
[21] Zie bijvoorbeeld https://energeia.nl/energeia-artikel/40102344/biomassacentrale-aeb-verstookt-geen-duurzame-biomassa
[22] Gemeente Utrecht 2021b, p3
[23] Minsterie EZK, 2020, Memorie van toelichting WCW, p34, https://www.internetconsultatie.nl/warmtewet2
[24] Ministerie EZK, 2020, Resultaten internetconsultatie, p2, https://open.overheid.nl/repository/ronl-0109a49c-5a36-4853-a8ae-5c6cebb2b2f4/1/pdf/kamerbrief-over-resultaten-internetconsultatie-wet-collectieve-warmtevoorziening.pdf

Onze voorstellen

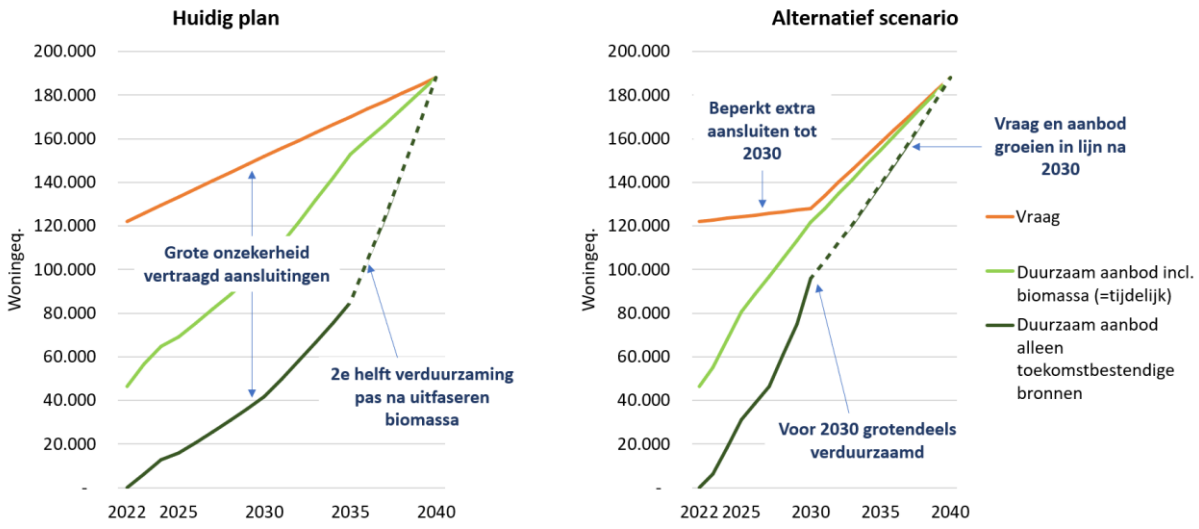
Dat een duurzaam warmtenet een grote rol speelt in de energietransitie van onze stad is wat ons betreft duidelijk. Juist daarom moet er nu verstandig beleid worden gevoerd. Ook om te voorkomen dat juist (het gebrek aan) duurzaamheid van het warmtenet een barrière wordt in de omschakeling. Daarom doen wij graag een vijftal concrete voorstellen.

A. Verhoog de ambitie voor verduurzaming: voor 2030 de huidige aansluitingen duurzaam

Prioriteit nummer 1 is het verkleinen van de onzekerheid door in de praktijk te bewijzen dat de warmtebronnen potentie hebben. Dat vraagt om andere dan de huidige (minimum) doelstellingen. Daarbij zijn twee dingen van belang. Ten eerste om vooral te sturen op de realisatie van bronnen die een rol hebben in het eindbeeld. Dat betekent dat transitieoplossingen -zoals biomassa en de inzet van de elektriciteitscentrale- niet mee zouden moeten tellen.

Met meer ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen sturen we aan op snellere verduurzaming. We zien twee belangrijke mijlpalen. Als eerste het succesvol realiseren van de eerste grootschalige thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) en geothermieprojecten. Dat zou absoluut zo snel als mogelijk moeten gebeuren: uiterlijk 2026. Daarna komt de tweede mijlpaal in beeld van volledig afdekken van de bestaande aansluitingen met toekomstbestendige duurzame warmtebronnen. Als deze mijlpaal snel wordt gehaald dan is er ook een stuk minder discussie over nut en noodzaak van de verdere uitrol. Zet de ambitie daarom op het verduurzamen van de huidige aansluitingen voor 2030. En faseer de BWI nu al deels uit om de BWI na 2030 vooral te gebruiken als piekoplossing. Juist voor het klimaat is de winst te boeken door snellere verduurzaming en *niet* bij het aansluiten van extra woningen waar geen duurzame bronnen tegenover staan.

De afbeelding laat nog eens helder zien dat met ons alternatief scenario nieuwe aansluitingen en verduurzaming gelijk op kunnen gaan, terwijl met het huidige plan verduurzaming lang onzeker blijft.



B. Maak hardere afspraken over de verduurzaming, inclusief sancties en exitmogelijkheid

Er zijn zeker kansen om de afspraken aan te scherpen. De aangescherpte doelstellingen (punt A) zijn een goede basis. Daarbij zou veel duidelijker moeten worden in welke uitzonderlijke situaties de doelstellingen niet haalbaar worden geacht. Dit kan door te benoemen wat de belangrijkste risico's

zijn en waar de grens ligt van wat acceptabel is. Hoeveel meerkosten maken iets bijvoorbeeld niet acceptabel?

Daarnaast zou er een prikkel in moeten zitten om niet naleven onaantrekkelijk te maken. Met de huidige afspraken lijkt Eneco het risico van tegenvallende verduurzaming bij de Utrechtse samenleving te kunnen leggen. Daarom is het beter als er een mogelijkheid is om sancties op te leggen bij het niet halen van de duurzaamheidsambities, bijvoorbeeld geen of minder winst maken als de verduurzaming structureel achterblijft.

Ten slotte zouden we de mogelijkheid moeten krijgen om te kunnen overschakelen naar een andere leverancier of warmteoplossing als de verduurzamingsambities niet gehaald worden.

Er zal ongetwijfeld aangevoerd worden dat met deze voorwaarden investeren voor Eneco ingewikkelder zal worden. Maar als dat bepalend blijkt, hoe zeker is die verduurzamingsstrategie van Eneco dan? En als Eneco dat risico niet (deels) durft te nemen, waarom moeten wij als bewoners en gemeente dat dan wel doen?

C. Sluit pas nieuwe woningen aan als de beschikbaarheid van duurzame bronnen is bewezen

Het is veel verstandiger om de verduurzaming naar voren te halen ten opzichte van het aansluiten van meer woningen. Daarmee boeken we meer klimaatwinst op korte termijn. We voorkomen ook dat achteraf blijkt dat er slechte investeringen zijn gedaan met geld van bewoners en de gemeenschap. En als we eenmaal in de praktijk hebben aangetoond dat de stadsverwarming duurzaam is, dan gaat daarna de uitrol naar nieuwe aansluitingen waarschijnlijk ook sneller.

Bij het deltaprogramma is de overheid al jaren succesvol met adaptief beleid[25]; dat zou hier ook goed kunnen werken. Crux is om investeringen die het pad bepalen én erg onzeker zijn niet te vroeg te nemen. Het bedrijfsleven werkt ook op deze manier. Deze beleidsvisie is ook toegepast op de energietransitie in de studie “Een Laagdrempelige Energietransitie”[26]. Conclusie is onder andere dat je “een overgang naar een (collectieve) alternatieve oplossing alleen uitvoert, wanneer voldoende zeker is dat dit de meest aantrekkelijke oplossing is.” Het lijkt ons verstandig dat de gemeente Utrecht vanuit dat licht beziet of het wel verstandig is om binnenkort duizenden woningen in Overvecht-Noord te gaan aansluiten.

Een tegenargument is dat we daarmee “nog meer woningen per jaar moeten aansluiten na 2030”. De vraag is echter wat hier dan het echte probleem is. Als het gaat om het ontwikkelen van plannen, dan verwachten we juist meer snelheid als belangrijke onzekerheden zoals de verduurzaming eerst worden opgelost. Als het gaat om het daadwerkelijk realiseren van de infrastructuur dan zit daar zeker een aandachtspunt. Tegelijk hebben we in de jaren ’60 in minder dan een decennium meer dan 6.000 kilometer leidingen aangelegd en 6 miljoen apparaten aangesloten op het aardgas[27]. Het kan dus echt wel. Maar het vraagt wellicht wel om tijdig te investeren in opleiden en randvoorwaarden. Juist daar hebben we dan nog iets meer tijd als we de volgorde wijzigen.

[25] Lees o.a. www.deltaprogramma.nl/deltaprogramma/aanpak

[26] Zie https://www.energie-nederland.nl/app/uploads/2020/04/Laagdrempelige-energietransitie-stratelligence-3-april-1.2-min.pdf

[27] Sven Ringelberg, De Nederlandse aardgastransitie, p.168

D. Geef ruimte aan alternatieve strategieën die sneller klimaatwinst opleveren

Wij willen een lans breken voor twee alternatieve strategieën die kunnen helpen om een voortvarende energietransitie te realiseren. Deze strategieën maken de grote opgave voor de stadsverwarming meer behapbaar.

1. Meer aandacht voor *kleinschalige warmtenetten* als alternatief voor de stadsverwarming. Vanuit bewoners bezien is er meer kans op blijvende invloed en zorgt een eigen duurzame bron voor een begrijpelijk en stevig verhaal over duurzaamheid. Vanuit de gemeenschap bezien levert het sneller klimaatwinst op (door de gelijktijdige realisatie van een nieuwe warmtebron) en het verkleint de pittige opgave om duurzame bronnen voor het grote warmtenet te vinden. Qua kosten zou het dan best kunnen meevallen (zie ook E). Juist door snelle realisatie en optimaal benutten van de voordelen van de kleine schaal[28]. Onze ervaring is dat de gemeente en Eneco sterk overtuigd zijn van het feit dat een aanpak op grote schaal het enige recept is voor een haalbare transitie. Een aanpak op grote schaal heeft zeker voordelen, maar gezien de focus daarop missen we ons inziens kansen en mogelijkheden die op een kleine schaal ontstaan. Die zouden meer aandacht moeten krijgen en ook in de praktijk worden beproefd, juist in een proeftuin zoals Overvecht-Noord.
2. Serieus nemen van de *hybride oplossing* om snel en haalbaar klimaatwinst te boeken. Door een eenzijdige focus op “aardgasvrij” wordt dit nu niet serieus als alternatief meegenomen bij het maken van wijkuitvoeringsplannen. In afwachting van aardgasvrij-plannen stellen bewoners isoleren en het aanschaffen van een hybride warmtepomp vaak uit. Als bewoners collectief gaan isoleren en een hybride warmtepomp nemen, is de klimaatwinst en reductie in aardgasverbruik groter op de korte termijn dan bij aansluiten op de stadsverwarming[29].

E. Neem bij het beoordelen van alternatieven de kosten voor verduurzaming mee

Transparantie over de kosten voor verduurzaming kan zorgen dat ook de potentie voor kleinschalig collectieve oplossingen wordt benut. Onze praktijkervaring is dat de kosten voor de verduurzaming van de stadsverwarming nog totaal niet transparant zijn. Dat leidt ertoe dat bij de stadsverwarming als oplossing voor aardgasvrij alleen naar de kosten voor aansluiten van de woning wordt gekeken. Alternatieven waar het realiseren van de bron onderdeel is van het project zijn daarom altijd duurder. Dat is geen eerlijk speelveld. Er zou ook gerekend moeten worden met de kosten voor verduurzaming van de stadsverwarming. Argument van de gemeente is dat “we meer woningen kunnen aansluiten” als we het geld alleen besteden aan het aansluiten van de woningen. Daarmee missen we de potentie van kleinschalige warmtenetten, die vaak qua draagvlak en ook realisatiesnelheid goed scoren[30].

---

[28] Zie bijvoorbeeld de presentatie “Innovatielandschap kleinschalige warmtenetten”, https://www.topsectorenergie.nl/sites/default/files/uploads/Urban%20energy/Uptempo/2020-11-30%201e%20Sessie%20Slides%20%5BUPLOADEN%5D.pdf

[29] De coalitie Hybride HR noemt bijvoorbeeld 70% besparing bij matig geïsoleerde woningen met verwijzing naar PBL. Daar komt de winst van isoleren dan nog bij. Vergelijk dit met de beperkte winst van de stadsverwarming zonder extra bronnen (punt 2) Bron: https://www.techniekNederland.nl/stream/verklaring-coalitie-hr-hybide-21-4-2021#:~:text=Techniek%20Nederland%2C%20Natuur%20en%20Milieu,plaatsen%20in%20woningen%20en%20utiliteitsgebouwen

[30] Zie bijvoorbeeld de presentatie “Innovatielandschap kleinschalige warmtenetten”, https://www.topsectorenergie.nl/sites/default/files/uploads/Urban%20energy/Uptempo/2020-11-30%201e%20Sessie%20Slides%20%5BUPLOADEN%5D.pdf

Juist ook gezien het realistische scenario dat we tekort komen aan grootschalige warmtebronnen moeten we nu praktijkervaring opdoen met kleinschalig collectieve oplossingen. Belangrijk is dus dat er meer transparantie komt over de kosten van de warmtebronnen bij de stadsverwarming, juist ook in de toekomst na aflopen van SDE++ subsidies. En dat kleinschalige alternatieven op een eerlijke manier worden vergeleken, bijvoorbeeld wanneer het gaat om subsidies vanuit de gemeente.

Belangrijkste referenties

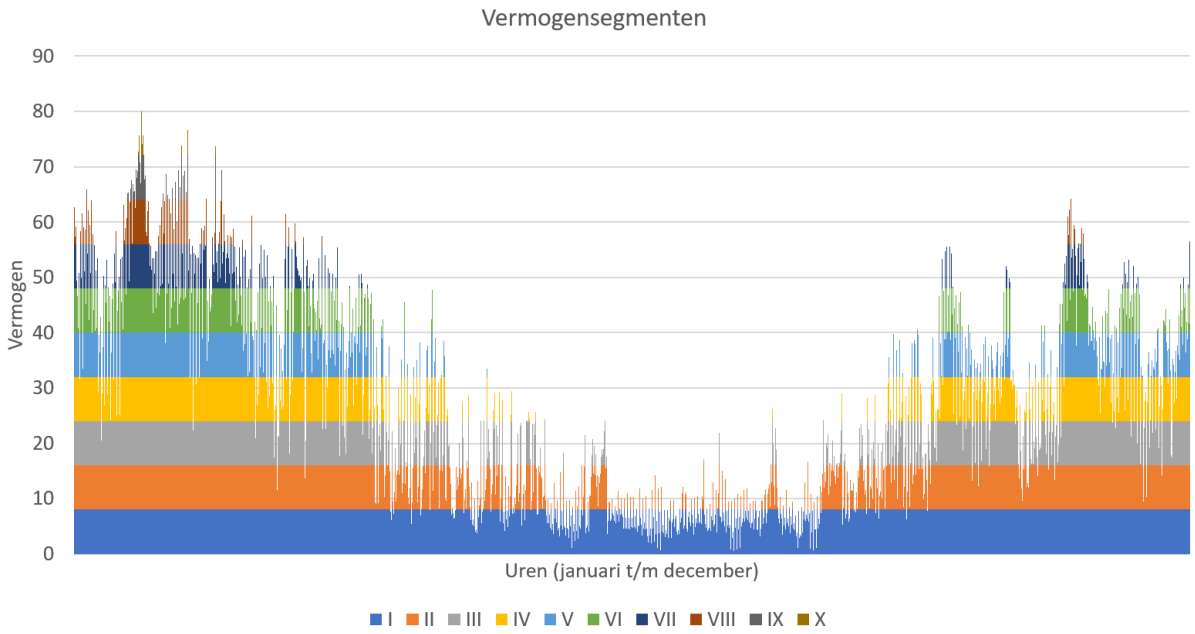
- Eneco 2022a, Verduurzamingstrategie stadswarmte Eneco Utrecht/Nieuwegein, https://utrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/e93e62cf-f337-4d0c-bb26-a17bb14c468c?documentId=6951b624-5828-4539-b19b-05d722bc1054
- Eneco 2022b, Warmte etiket 2021 – overzicht warmtenetten, https://www.eneco.nl/~/media/eneco-nl/pdf/warmte-etiket/warmte_etiket_eneco_2021_overzicht.pdf?la=en/&hash=572B635FE9E1C617208C1F714611B148
- Greenvis 2019, Hernieuwbare warmtebronnen in de gemeente Utrecht
- Greenvis 2021, Rapportage verdieping potentie warmtebronnen Gemeente Utrecht, https://utrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/fdfaa1eb-c704-4dfd-aa92-d23c67ea2fdb?documentId=90b5296e-6432-49a0-abeb-b7cfcab1fded
- Gemeente Utrecht 2021a, Raadsbrief Onderzoek potentieel warmtebronnen, https://utrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/fdfaa1eb-c704-4dfd-aa92-d23c67ea2fdb
- Gemeente Utrecht 2021b, Samenwerkingsafspraken Bestaand Warmtenet Utrecht-Nieuwegein, https://utrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/c636f6a4-0acf-4e9a-a6a3-99a62ae0f9fb
- Gemeente Utrecht 2022a, Raadsbrief Uitvoeringsvraagstukken warmtetransitie, https://utrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/e93e62cf-f337-4d0c-bb26-a17bb14c468c

Bijlage – Toelichting inschatting directe CO2-winst nieuwe aansluiting

Stap 1 benadering inzet bronnen met vraagcurve ETM

De eerste stap is bepalen op welk moment welke bron extra gaat draaien. Dat vraagt inzicht in de vraagcurve en inzet van bronnen. In deze inschatting benaderen we dit door gebruik te maken van een vraagcurve uit een landelijk model en die te koppelen aan de cijfers over de huidige inzet van de bronnen van Eneco.

Voor de vraagcurve gebruiken we het landelijk breed gebruikte ETM model[31]. De uurdata is omgezet naar 10 vermogenssegmenten. Segment I betreft 0-10% van het maximale geleverde vermogen, segment II 11-20% etc.



Vervolgens wordt per segment bepaald welk deel van de totale productie valt in dat segment. Die koppelen we aan de verwachte marginale inzet.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
% totale productie (cumulatief)	36%	58%	74%	85%	93%	97%	99%	100%	100%	100%
Marginale capaciteit	RWZI +BWI	BWI + STEG	STEG	STEG	STEG + piek-ketel	Piek-ketel	Piek-ketel	Piek-ketel	Piek-ketel	Piek-ketel

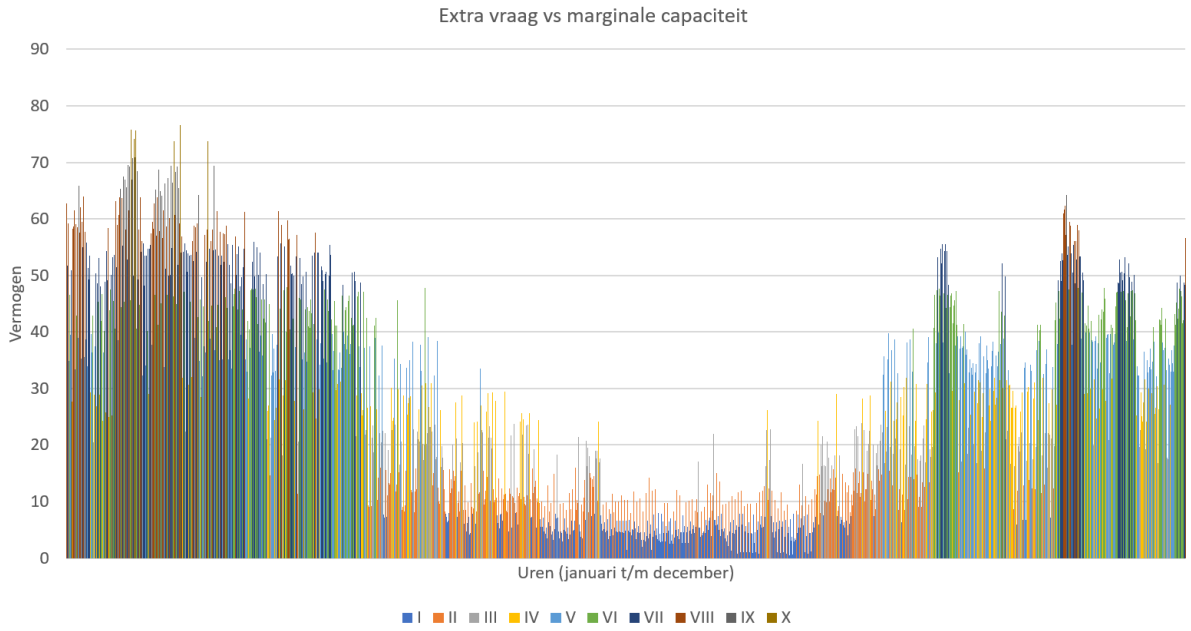
De logica is dat allereerst dat de duurzame bronnen maximaal zullen draaien. Aangezien segment I 36% van de totale productie betreft, zal de capaciteit van de RWZI (10-15%) en de BWI (40%) grotendeels in dit segment worden benut. Het tweede segment kan ook nog voor een belangrijk deel met de BWI worden ingevuld. Andersom geredeneerd zullen de piekketels vooral aan staan als de

[31] Zie pro.energytransitionmodel.com/, gebruikt is het scenario “Draft Climate and Energy Agreement (KEA)”. Dit betreft een scenario voor 2030 op basis van het klimaatakkoord. Hieruit gebruiken we de warmtelevering naar woningen en utiliteit inclusief leidingverlies

maximale capaciteit wordt gevraagd. In 2021 waren de piekketels goed voor 11% van de totale productie. Op basis daarvan is het een logische aanname dat zij in de segmenten VI t/m X de marginale capaciteit vormen (samen 7% van de totale productie) en ook nog in een deel van segment V. In de tussenliggende segmenten zal grotendeels de STEG de marginale capaciteit zijn.

Stap 2 Koppeling extra vraag aan de marginale capaciteit

De volgende denkstap is om te bepalen waar de extra vraag van een nieuwe aansluiting dan valt. Daarvoor moeten we de analyse van de eerste stap in feite kantelen. Per uur bepaal je dan in welk segment de gevraagd capaciteit valt. Extra vraag zal dan naar verwachting voornamelijk worden geproduceerd door de marginale capaciteit. Bijvoorbeeld: in de zomer is de gevraagde capaciteit vaak niet hoger dan het maximum van segment I en zullen dus de RWZI en BWI draaien. Bij extra vraag is in dat geval nog ruimte om de BWI meer te laten draaien.



Op die manier valt te benaderen wat waarschijnlijk de marginale capaciteit is die gaat worden ingezet en welk deel van de extra warmtevraag van een nieuw aangesloten gebouw daarin valt.

Marginale capaciteit	Max. segment	% uren	% extra vraag
BWI+RWZI	I+ II[32]	29%	19%
STEG	II-V[33]	58%	37%
Piekketels	V-X	13%	44%

Hieruit volgt dat voor de nieuw aangesloten woningen de BWI + RWZI waarschijnlijk voor slechts 19% kunnen worden ingezet: vooral in de zomermaanden omdat er dan nog capaciteit bij de BWI over zal zijn. Maar de extra vraag van een nieuwe aansluiting valt voor een belangrijk deel in de uren waarop al de maximale capaciteit wordt gevraagd (winterdagen) en dus de piekketels de marginale capaciteit zijn. Dat is in 13% van de uren, maar in die uren valt wel meer dan 44% van de totale vraag van een

[32] Segment II: 85% BWI & 15% STEG o.b.v. aandeel in productie segment

[33] Segment II zie boven, Segment V: 53% piekketel & 47% STEG o.b.v. aandeel in productie segment

nieuwe aansluiting. Daarom is het aandeel van de piekketels bij de nieuwe aansluitingen relatief veel hoger dan bij de totale productie van de stadsverwarming.

Stap 3 Berekening CO2-winst o.b.v. CE-Delft kengetallen

Voor de berekening van de CO2-winst gebruiken we de bovengenoemde percentages extra vraag en kengetallen van CE-Delft over de ketenemissies van warmte[34].

Kengetallen CO2/GJ

Hier gebruiken we grotendeels de kengetallen van CE-Delft. Voor het leidingverlies nemen we de 23% mee uit het warmte-etiket 2021 van Eneco[35]. Voor de STEG nemen we conversie, hulpenergie en elektriciteitsderving mee. Voor de piekketels gebruiken we de kengetallen voor "bijstook". En voor de CV-ketel de "Referentie HR-ketel" bij CE-Delft. Voor de RWZI benutten we het TEA-kengetal vanuit SDE++ 2021[36]. De BWI telt hier mee als zonder emissies, wat overigens te betwisten valt. Voor de categorie BWI+RWZI wegen we de emissies op basis van de maximale capaciteit van beide productie installaties.

Inschatting bovengrens CO2-winst (=onwaarschijnlijk)

Met name de verhouding tussen de inzet van de STEG en de piekketel kunnen we alleen benaderen. Daarom beginnen we een bepaling van de bovengrens, namelijk dat de piekketels niet meer zullen draaien dan in de huidige situatie. Dat is erg onwaarschijnlijk gezien het feit dat de extra vraag van nieuwe aansluitingen voor een groot deel in de uren valt waarin alleen nog capaciteit bij de piekketels beschikbaar is. Daarnaast is het zeer de vraag is of de STEG in dat soort uren ook op volle capaciteit ingezet zal worden, gezien de fluctuerende vraag naar elektriciteit. Het is dus een *onwaarschijnlijke* bovengrens. Daar komen we uit op 49%.

	% GJ	CO2/GJ incl. verlies
BWI+RWZI	19%	16
STEG	70%	29
Piekketel	11%	78
Totaal	**100%**	**32**
Reductie vs CV ketel		*49%*

[34] https://ce.nl/wp-content/uploads/2021/03/CE_Delft_3H06_Ketenemissies_warmtelevering_DEF.pdf
[35] Eneco 2022b, p1
[36] Zie p5, https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2021-eindadvies-basisbedragen-sde-plus-plus-2021_4032.pdf

Inschatting verwachte CO2 winst (o.b.v het model)

Als we vervolgens de percentages van het model hanteren (zie stap 2) komen we op een beduidend lagere CO2 winst van slechts 23%.

	% GJ	CO2/GJ incl. verlies
BWI+RWZI	19%	16
STEG	37%	29
Piekketel	44%	78
Totaal	**100%**	**48**
Reductie vs CV ketel		*23%*

Bijlage – Onderbouwing analyse zekerheid bronpotentie

Als onderdeel van de analyse hebben we een nadere uitsplitsing gemaakt van de zekerheid van de bronpotentie zoals gepresenteerd door Eneco[37]. Onze inschatting is in belangrijke mate gebaseerd op de beide studies van Greenvis en de analyse van Eneco in de verduurzamingsstrategie. Het is dus niet zozeer dat daar dingen niet in zouden kloppen, maar wel dat de scenario's en vooral de conclusies eenzijdig zijn. Hieronder per warmtebron een aantal opmerkingen, die ook aangeven welke risico's aandacht verdienen. Dat is zeker geen uitputtende weergave.

	Zeker	Gemiddeld onzeker	Sterk onzeker
Diepe geothermie	0	0	84
Restwarmte	0	31	67
BWI	0	0	0
Aquathermie (TEO, TEA, TED)	27	100	140
E-boilers	0	0	20
Totaal basislast	**27**	**131**	**311**

- *Diepe geothermie:* in Utrecht en de regio zijn nog geen boringen uitgevoerd. De studies door EBN en TNO geven aan dat mate van onzekerheid nog "hoog" is o.a. vanwege de waterdoorlatendheid van de bodemlaag[38]. Diepe geothermie krijgt in het overzicht van Greenvis ook een rood stoplicht bij zekerheid[39]. Hoe complex het is in de praktijk blijkt uit het stoppen van beide geothermieprojecten in Utrecht[40]. De koppeling van geothermie aan de gebouwde omgeving staat ook nog in de kinderschoenen. Daar zijn nog allerlei economische en organisatorische uitdagingen te overwinnen.
- *Restwarmte:* grootschalige uitkoppeling van restwarmte is nu vooral succesvol bij afvalcentrales. Bij industriële bedrijven (waar we het over hebben in Utrecht) blijkt het vaak complex om zich voor langere tijd contractueel vast te leggen zodat er continuïteit is in de warmtelevering. Wij hebben in elk geval geen aanwijzing gevonden van concrete vorderingen. Op basis van de Greenvis studie nemen we toch "DE", "Nedal" en "ACLW" mee, die daar een groen stoplicht krijgen bij zekerheid[41]. Deze nemen we daarom mee bij gemiddelde onzekerheid op basis van de door Greenvis benoemde vermogens[42].
- *BWI:* aangezien dit een transitieoplossing is, zou die niet mee mogen tellen in de rekensom of er voldoende potentie is voor een toekomstbestendig warmtenet. Daarnaast is het zeer de vraag of biomassa rendabel is als de SDE++ subsidie afloopt rond 2031. Als het al relevant is, dan is het

[37] Eneco 2022a, p8
[38] Gemeente Utrecht 2021a, p2
[39] Greenvis 2021, p27
[40] https://energeia.nl/energeia-artikel/40097609/aardwarmteproject-in-gebouwde-omgeving-mislukt-door-onderschatting-politiek-proces & https://warmtebron.nu/nieuws/2021/goud-stopt-maar-het-onderzoek-naar-aardwarmte-in-utrecht-oost-gaat-verder/#:~:text=Warmtebron%20Utrecht-,Goud%20stopt%2C%20maar%20het%20onderzoek%20naar%20aardwarmte%20in%20Utrecht%2DOost,UDG)%20in%20Utrecht%2DOost.
[41] Greenvis 2021, p27
[42] Greenvis 2019, p9

een piekbron en moet je het eigenlijk niet meetellen in vergelijking met het vraagscenario dat over “baseload” gaat.

- *Aquathermie:* de warmtepomp bij de rioolwaterzuivering is zeker, gezien de start van de bouw. We merken op dat de overige potentie vooral energie uit oppervlaktewater (TEO) betreft. De business case daarvoor is substantieel anders en dus zegt het rioolwaterzuiveringsproject niet alles over de zekerheid van de TEO projecten. 100 MW+ aan TEO installaties is nog niet eerder geprobeerd in de praktijk. Onder andere de business case en het verkrijgen van SDE++ subsidie wordt een uitdaging. Bovendien vraagt het op die schaal dat de transitie naar een lagere temperatuur van de stadsverwarming succesvol is. Ook dat moet nog voor het eerst in de praktijk worden uitgeprobeerd. Voor nu hanteren we de 1586 TJ aan praktisch toepasbare potentie van Greenvis[43] als uitgangspunt van wat relatief zeker is. Dat is ongeveer 73 MW als er voor basislast wordt gedraaid[44].
- *E-boilers:* onze vraag is hier vooral of de 20 MW wel basislast is? Zo niet dan zou je het niet mee moeten nemen in vergelijking met de basislast vraagscenario’s. De huidige SDE++ subsidie voorziet in 3000 draaiuren en betreft geen basislast. Omdat die draaiuren aansluiten bij lage stroomprijzen en overschot van duurzame elektriciteit, zal het waarschijnlijk niet gaan om aanbod voor een belangrijk deel van de uren in de winter. Dat vraagt dus op zijn minst seizoensopslag, wat momenteel nog erg complex is qua business case. Tenslotte is ook de aansluiting op het elektriciteitsnet een vraagteken gezien de huidige congestie. Ook vanuit dat perspectief is het aannemelijker dat de e-boiler op termijn vooral kan draaien als er een overschot is aan zonne-energie en dus niet als basislast. Daarom tellen we de e-boilers alleen bij “zeer onzeker” mee als basislast.

[43] Greenvis 2021, p27

[44] 6.000 draaiuren conform SDE++ 2021

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 230

Datum	18 januari 2023
Van	College B&W
Behandeld door	H. Kraaij
Doorkiesnummer	030-2861042
E-mailadres	h.kraaij@utrecht.nl
Kenmerk	230117/HK
Beleidsveld	Energie en Klimaat

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2022 nummer 230 van raadsleden Dijkstra (EenUtrecht) en Smit (Volt) van 22 december 2022 over ‘Onderbouwing en participatie Windmolens Rijnenburg & Reijerscop’. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Deelt het college onze mening dat het om meerdere redenen verstandig is om bij deze kwetsbare en politiek gevoelige besluiten de gemeenteraad nadrukkelijk(er) mee te nemen en daarom het ontwerp bestemmingsplan en het daarbij horende milieueffectrapport (MER) als raadsbesluit aan de gemeenteraad aan te bieden alvorens dit ter inzage openbaar voor te leggen aan alle belanghebbenden?

Antwoord 1
Bij wijziging van bestemmingsplannen is het, conform het Utrechts PlanProces, de standaard werkwijze dat het college een ontwerp ter inzage legt en de raad vervolgens een besluit wordt gevraagd over een definitief voorstel, waarin de zienswijzen van belanghebbenden zijn verwerkt. Vanzelfsprekend wordt uw raad geïnformeerd wanneer het ontwerp ter inzage wordt gelegd, en kan uw raad desgewenst op basis daarvan al zaken meegeven. Alles wat wij in dit dossier doen valt binnen de door uw raad vastgestelde kaders van de Startnotitie en de Visie en het Uitnodigingskader. Wij nemen de gemeenteraad mee bij elke stap die wij in dit project zetten.

Vraag 2
Kan het college aangeven op welk moment (en waar in het besluitvormingstraject) zij voornemens is de gemeenteraad toestemming te vragen voor het combineren van (i) de besluitvorming over de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan met (ii) de procedure voor de omgevingsvergunning?

Antwoord 2
Voor het mogen coördineren van de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan en de daarbij horende uitvoeringsbesluiten (w.o. de omgevingsvergunning), is een zogenaamd coördinatiebesluit nodig van de gemeenteraad. Bij de vaststelling van het Startdocument in 2017 heeft

uw raad al besloten om de coördinatieregeling van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de ruimtelijke procedures voor de eventuele realisering van een energielandschap in Rijnenburg en Reijerscop. Dit besluit was echter niet gedetailleerd genoeg voor een rechtsgeldig coördinatiebesluit. Daarom leggen wij u hierover een raadsvoorstel voor, gelijktijdig met de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Dit zal uiterlijk in Q2 van 2023 gebeuren. Dan is ook duidelijk welke vergunningen we met het bestemmingsplan kunnen coördineren.

Vraag 3
Op basis van welke passages en door welke interpretatie in het door de raad vastgestelde visie en uitnodigingskader heeft het college geconcludeerd dat de gemeenteraad expliciet goedkeuring heeft gegeven aan een permanente gelijktijdige combinatie van windmolens én woningbouw in de polder Rijnenburg?
Antwoord 3
De raad heeft geen expliciete goedkeuring gegeven aan een permanente gelijktijdige combinatie van windmolens én woningbouw in de polder Rijnenburg. In het coalitieakkoord is wel de ambitie opgenomen voor een permanent energielandschap. Dit heeft geen direct verband met de juridische uitwerking: uw raad ontvangt een voorstel voor een bestemmingsplan dat per definitie voor onbepaalde tijd is (totdat besloten wordt deze te wijzigen). Vergunningen voor windmolens hebben een tijdelijk karakter, omdat windmolens een technische levensduur hebben van circa 30 jaar en bij vervanging van de windmolens, vanwege innovatieve ontwikkelingen, een nieuwe vergunning nodig zal zijn. Wij zijn voornemens om voor de windmolens een tijdelijke vergunning af te geven. De overeenkomsten voor het gebruik van de gemeentelijke grondposities worden voor eenzelfde periode afgesloten. Op deze manier hebben we als gemeente maximale controle over de tijdelijkheid van de windmolens.

Vraag 4
Welke juridische en financiële risico's loopt de gemeente Utrecht als zij het huidige traject doorzet, waarbij niet expliciet rekening is gehouden met de permanente combinatie van windmolens en nieuwbouw in de polder Rijnenburg?
Antwoord 4
De effecten van de windmolens op toekomstige woningbouw in Rijnenburg worden expliciet in het milieueffectrapport in kaart gebracht. Wat ons betreft is dat voldoende om uw raad een afgewogen voorstel voor te leggen voor een bestemmingsplan. Wij anticiperen in de gebiedsontwikkeling op een combinatie van permanente energieopwekking en woningbouw, conform scenario Klein Rijnenburg. Hierbij brengen we de eventuele juridische en financiële risico's in kaart. Een aparte risicoanalyse vinden we daarom niet nodig.

Vraag 5
Is van deze risico's een risicoanalyse gemaakt? Zo ja, dan graag de toezegging dat deze per direct wordt gedeeld met de gemeenteraad.
Antwoord 5
Zie het antwoord op vraag 4.

Vraag 6
Zo neen, waarom is deze risicoanalyse (nog) niet gemaakt? Graag een uitgebreide onderbouwing hierbij aanleveren gelet op de grote impact juridisch en financieel.
Antwoord 6
Zie het antwoord op vraag 4.

Vraag 7
Erkent het college dat, zolang er nog geen landelijke normen zijn, we in Utrecht gezamenlijk lokale passende normen moeten vaststellen, zowel voor de maximale geluidsbelasting als voor de minimale afstand tot de woning; dit conform de uitspraak van de Raad van State hierover?
Antwoord 7
Als gevolg van de door u genoemde uitspraak van de Raad van State, moet de gemeente voor de windmolens in Rijnenburg en Reijerscop lokale passende normen vaststellen. In de uitspraak staat niet dat dit moet in de vorm van een minimale afstand tot woningen. Overigens is de afstand tot woonwijken in Utrecht en Nieuwegein meer dan 800 meter. Dat wordt in het bestemmingsplan verankerd door de posities van de windmolens vast te leggen.

Vraag 8
Zo ja, op welke wijze gaat het college dat alsnog organiseren? En is het college bereid daarin mogelijk het voorbeeld van de gemeente Rotterdam te volgen?
Antwoord 8
In het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zullen wij normen opnemen met daarbij een zorgvuldige onderbouwing. Deze normen zullen in lijn zijn met de kaders zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van het Uitnodigingskader voor het energielandschap, dat door uw raad is vastgesteld. Deze kaders zijn geoptimaliseerd op basis van de lokale situatie, waarbij wij streven naar een zo goed mogelijke bescherming van de omgevingskwaliteit, gecombineerd met een zo groot mogelijk energieproductie. Voor de regio Rotterdam is een handreiking opgesteld voor een generieke aanpak voor het opstellen van eigen lokale normen. Wij zijn niet voornemens om deze werkwijze te volgen, omdat wij denken dat we de beste balans tussen bescherming van de omgevingskwaliteit en voldoende energieproductie bereiken door per project maatwerknormen vast te stellen.

Vraag 9
Is het college voornemens de vergunningverlening voor de bouw van windturbines in Rijnenburg en Reijerscop te baseren op basis van lokale normen die in nauw overleg met direct belanghebbenden zijn opgesteld?
Antwoord 9
De in antwoord 8 genoemde en door uw raad vastgestelde kaders zijn het resultaat van een intensief participatieproces. De zorgen over geluid en slagschaduw zijn vertaald naar stringente kaders die verder gaan dan de toenmalige wet- en regelgeving. De vertaling van deze kaders naar handhaafbare normen is een vrij technische aangelegenheid, waarbij wij ons laten adviseren door specialisten. Bij het indienen van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning, kunnen belanghebbenden aangeven of wij de vertaalslag van kaders naar normen goed gemaakt hebben.

Vraag 10
Zo ja, hoe gaat het college dit dan organiseren?
Antwoord 10
Zie het antwoord op vraag 9.

Vraag 11
Zo neen, kan het college dan juridisch onderbouwd aangeven dat bezwaren van deze belanghebbenden geen stand zullen houden?
Antwoord 11
Wij zullen reageren op bezwaren van belanghebbenden als deze kenbaar zijn gemaakt. Dat gebeurt na het indienen van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. Er is nog geen jurisprudentie over door gemeenten vastgestelde normen,

waarop we ons kunnen baseren. Wij maximaliseren de kans dat onze normen stand houden voor de rechter, door verschillende experts te betrekken bij het formuleren van de normen, de RUD (als handhavende instantie) nauw te betrekken, de normen goed te onderbouwen en te anticiperen op eventuele nieuwe jurisprudentie.

Vraag 12
Kan het college bevestigen dat het aangekondigde algemene nieuwe normenkader (voor geluid en afstandsnormen) ook gericht van toepassing gaat zijn voor de voorgenomen windmolens in Rijnenburg en Reijerscop?
Antwoord 12
In de beantwoording van SV2022/159 staat hierover: "We komen nog met een normenkader waarbinnen geluidbelasting door windmolens zal moeten passen." Hier is niet een "algemeen" normenkader bedoeld dat voor alle windprojecten in Utrecht geldt. Wij zijn voornemens om voor elk windmolenproject maatwerk te leveren, waarbij een optimum gezocht wordt tussen minimalisering van de hinder en optimalisering van de energieproductie. Een algemeen normenkader zou er toe kunnen leiden dat we nergens dat optimum bereiken. Hetzelfde geldt voor generieke afstandsnormen. Als we zouden kiezen voor te grote afstanden, dan zijn er in Utrecht geen windprojecten mogelijk en als we zouden kiezen voor te kleine afstanden dan belasten we de omwonenden met onnodig veel geluid.

Vraag 13
Op welke passage uit welk onderzoek van het RIVM is de stelling over laagfrequent geluid gebaseerd?
Antwoord 13
In de publiekssamenvatting van het RIVM-rapport "Gezondheidseffecten van windturbinegeluid"(Nr 2020-0214) staat: "Uit de literatuur bleek niet dat het zogeheten 'laagfrequent geluid' (lage tonen) van windturbines voor extra hinder zorgt tot die gerelateerd aan "gewoon" geluid."

Vraag 14
Op welke wijze gaat de afstandsnorm wel rekening houden met de gezondheidsrisico's van laagfrequent geluid? En zo neen, hoe gaat … om met de risico's als op een later moment alsnog wetenschappelijk aantoonbaar blijkt dat laagfrequent geluid toch wél reële negatieve effecten heeft op de gezondheid van omwonenden?
Antwoord 14
Wij stellen geluidsnormen vast op basis van de meest recente inzichten. In de onderbouwing van deze normen zullen wij aangeven op welke wijze wij rekening hebben gehouden met laagfrequent geluid. In het antwoord op de vragen 7, 8 en 11 kunt u lezen dat wij niet voornemens zijn om gebruik te maken van afstandsnormen.

Vraag 15
Erkent het college dat het participatietraject (op onderdelen) onvoldoende is geweest? Anders gezegd, deelt het college onze mening dat participatie pas een voldoende scoort als de deelnemers in grote meerderheid na afloop vinden dat zij voldoende zijn gehoord en hun inbreng zichtbaar en beargumenteerd is meegewogen én dat dit hier zeker (nog) niet het geval is?
Antwoord 15
Dat niet iedereen het eens is met de plannen voor windmolens, is wat ons betreft geen graadmeter voor succesvolle participatie. Wat ons betreft zijn belangstellenden en belanghebbenden voldoende gehoord tijdens live bijeenkomsten, online bijeenkomsten en schriftelijke reactiemomenten die tussen 2016 en nu hebben plaatsgevonden. Wij hebben niet de indruk dat we signalen gemist hebben. Bij het raadsvoorstel over de visie en het uitnodigingskader is een reactiedocument gevoegd, waarin beargumenteerd is wat wij met die reacties hebben gedaan. Uw raad heeft dus alle reacties van

omwonenden mee kunnen wegen bij de besluitvorming over de visie en het uitnodigingskader. Ook onze beargumenteerde reactie op de zienswijzen op de onderzoeksaanpak voor het milieueffectrapport hebben wij met de indieners van de zienswijzen en met uw raad gedeeld. Aanvullend op wat wij als gemeente doen, voert Rijne Energie vrijwel continu keukentafelgesprekken met omwonenden. Via de ledenvergaderingen van Rijne Energie is veel ruimte om mee te denken en mee te praten over zaken als een omwonendenregeling en een omgevingsfonds.

Vraag 16
Zo ja, is het college met ons van mening dat het voorliggende voorontwerp voor vier windmolens daarmee onvoldoende basis biedt om de plannen door te zetten, mede gelet op het feit dat draagvlak bij belanghebbenden en/of omwonenden een cruciaal onderdeel is voor het realiseren van de windmolens?
Antwoord 16
Nee. Het is van algemeen belang dat we in Utrecht voldoende (duurzame) energie kunnen garanderen voor de toekomst. Een hoge ambitie op dit vlak zien wij als een opdracht van een meerderheid van de gemeenteraad. Wij zien wel dat mensen kritischer worden als de windmolens en zonnevelden dichter in hun buurt komen en dan ontstaat het beeld dat er onvoldoende draagvlak is. Wij sturen op een zo groot mogelijk acceptatie van plannen voor duurzame energie door (1) de negatieve effecten zo veel mogelijk te beperken, (2) lokaal eigendom te organiseren, (3) opbrengsten van windenergie te benutten voor gebiedsfondsen en omwonendenvergoedingen en (4) waar mogelijk de energieproductie te koppelen aan een gebiedsontwikkeling met meerwaarde voor natuur en/of recreatie.

Vraag 17
Op welke manier heeft de gemeente in het kader van een evenwichtige besluitvorming de verwachtte planschade voor omwonenden berekend of daar op zijn minst onderbouwde inschattingen van gemaakt dan wel laten maken door de initiatiefnemer?
Antwoord 17
In paragraaf 7.3 van het door uw raad vastgestelde Uitnodigingskader voor het energielandschap, is opgenomen dat omwonenden van de initiatiefnemers een vergoeding krijgen, die afhankelijk is van de afstand tussen hun woning en de windmolens. Deze omwonendenvergoeding kan nooit kleiner zijn dan de rechtmatige planschadevergoeding. Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan komen wij met de initiatiefnemer overeen dat de planschade als gevolg van de planologische medewerking volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen. De te verwachten planschade wordt, voorafgaand aan de ter inzage legging van het bestemmingsplan, in kaart gebracht met een planschaderisicoanalyse die wordt opgesteld door een onafhankelijke taxateur.

Vraag 18
Zo ja, op welke wijze is dit risico op planschade vertaald naar een financiële reservering in de plannen en begroting(en) van de gemeente? Zo neen, wat zijn dan de redenen om deze (plan)schade te negeren?
Antwoord 18
De planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer en daarvoor is dus geen financiële reservering nodig. Zie het antwoord op vraag 17.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen
Onderbouwing en participatie
Windmolens Rijnenburg & Reijerscop

22 december 2022

Proces: meer samen met de gemeenteraad

In de raadsbrief van 21 april 2022 kondigt het college aan twee besluiten voor te zullen leggen aan de gemeenteraad, met als inzet het vanaf 2026 kunnen plaatsen van vier windmolens in Rijnenburg en Reijerscop. Het gaat om de volgende twee besluiten:

i. om de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan te mogen coördineren met de procedure voor de omgevingsvergunning en
ii. het wijzigen van het bestemmingsplan zelf.

Dit alles op basis van een door de gemeenteraad d.d. 9 juli 2020 goedgekeurde Visie Energielandschap (juni 2020) en Uitnodigingskader Rijnenburg en Reijerscop (juli 2020).

In een volgende raadsbrief van 7 september 2022 wordt aangegeven dat medio 2023 een voorstel voor een bestemmingsplan aan de gemeenteraad wordt voorgelegd voor de locaties van de windmolens en de toegangswegen. Dit op basis van een aanvraag omgevingsvergunning van het Consortium Rijne Energie c.s. op 29 juli 2022 met daarin een viertal windmolens van maximaal 270 meter hoog, zoals nader toegelicht in het voorontwerp van Rijne Energie c.s. d.d. 30 juni 2022.

1. Deelt het college onze mening dat het om meerdere redenen verstandig is om bij deze kwetsbare en politiek gevoelige besluiten de gemeenteraad nadrukkelijk(er) mee te nemen en daarom het ontwerp bestemmingsplan en het daarbij horende milieueffectrapport (MER) als raadsbesluit aan de gemeenteraad aan te bieden alvorens dit ter inzage openbaar voor te leggen aan alle belanghebbenden?
2. Kan het college aangeven op welk moment (en waar in het besluitvormingstraject) zij voornemens is de gemeenteraad toestemming te vragen voor het combineren van (i) de besluitvorming over de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan met (ii) de procedure voor de omgevingsvergunning?

Nieuw traject nodig: want windmolens en woningbouw komen nu wél gelijktijdig

Dit jaar (april/mei 2022) is het plan voor de Rijnenburg polder flink gewijzigd, omdat de coalitie nu wél inzet op het bouwen van woningen en gelijktijdig realiseren van een energielandschap.
Het ontwikkeltraject voor de windmolens, inclusief MER en de participatie van belanghebbenden, ging tot april/mei 2022 altijd uit van tijdelijke windmolens zonder de aanwezigheid van nieuw te bouwen woningen (wel langdurig genoeg om een rendabele exploitatie te kunnen garanderen).

Op basis van deze kaders van de gemeenteraad (9 juli 2020) is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop (van het Consortium Rijne Energie c.s., d.d. 1 december 2021) uitgewerkt. Alleen binnen die kaders hebben burgers, grondeigenaren en overige belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen (zie reactienota Rijne Energie c.s. d.d. maart 2022). Ook het advies van de MER-commissie over de inhoud van de op te stellen MER (d.d. 22 februari 2022) gaat uit van de strikte kaders zoals vastgesteld in de gemeenteraad en uiteindelijk geldt dat logischerwijs ook voor de voorliggende (concept) MER-rapportage

3. Op basis van welke passages en door welke interpretatie in het door de raad vastgestelde visie en uitnodigingskader heeft het college geconcludeerd dat de gemeenteraad expliciet goedkeuring heeft gegeven aan een permanente gelijktijdige combinatie van windmolens én woningbouw in de polder Rijnenburg?

Eerste risico: discrepantie tussen huidige planvorming en eerdere besluiten
Als het college het huidige traject, zoals beschreven in de raadsbrieven van 21 april en 7 september, wil voortzetten, zouden we graag de volgende vragen beantwoord zien:

4. Welke juridische en financiële risico's loopt de gemeente Utrecht als zij het huidige traject doorzet, waarbij niet expliciet rekening is gehouden met de permanente combinatie van windmolens en nieuwbouw in de polder Rijnenburg?
5. Is van deze risico's een risicoanalyse gemaakt? Zo ja, dan graag de toezegging dat deze per direct wordt gedeeld met de gemeenteraad.
6. Zo neen, waarom is deze risicoanalyse (nog) niet gemaakt? Graag een uitgebreide onderbouwing hierbij aanleveren gelet op de grote impact juridisch en financieel.

Die laatste twee vragen gelden ook voor de volgende drie risico's.

Tweede risico: het correct toepassen van normen
Er zijn op dit moment geen landelijke geldende normen meer voor geluid en slagschaduw. De kaders die door raad vastgesteld zijn gaan uit van de toen geldende landelijke normen. Volgens de Raad van State (2021) moet er eerst een beoordeling worden gemaakt van de gevolgen van de algemene normen voor geluid slagschaduw en veiligheid die in Nederland gelden voor de bouw en het gebruik van windmolens voor het milieu. Tot die tijd mogen deze algemene normen in het activiteitenbesluit en de activiteitenregeling niet worden gebruikt voor windturbineparken (Raad van State, 2021). Dat betekent dat er een milieueffectrapport moet worden gemaakt waarin de gemeente Utrecht zelf moet afwegen welk milieubeschermingsniveau zij aanvaardbaar vinden (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2022).

7. Erkent het college dat, zolang er nog geen landelijke normen zijn, we in Utrecht gezamenlijk lokale passende normen moeten vaststellen, zowel voor de maximale geluidsbelasting als voor de minimale afstand tot de woning; dit conform de uitspraak van de Raad van State hierover?
8. Zo ja, op welke wijze gaat het college dat alsnog organiseren? En is het college bereid daarin mogelijk het voorbeeld van de gemeente Rotterdam te volgen?

Het college heeft op mondelinge vragen (29 september jl.) aangegeven te erkennen dat, conform een uitspraak van de Raad van State, alle omwonenden en grondbezitters binnen een afstand van 10x de tiphoogte van de windmolens direct belanghebbende zijn en als zodanig altijd en volledig moet worden betrokken bij de besluitvorming over het plaatsen van windmolens.

9. Is het college voornemens de vergunningverlening voor de bouw van windturbines in Rijnenburg en Reijerscop te baseren op basis van lokale normen die in nauw overleg met direct belanghebbenden zijn opgesteld?
10. Zo ja, hoe gaat het college dit dan organiseren?
11. Zo neen, kan het college dan juridisch onderbouwd aangeven dat bezwaren van deze belanghebbenden geen stand zullen houden?

In de beantwoording van SV159-2022 geeft het college dat zij nog met een normenkader komt waarbinnen de geluidsbelasting door windmolens zal moeten passen. Tevens wordt er gesteld dat er volgens het RIVM geen aanleiding is dat laagfrequent geluid voor extra hinder zorgt in vergelijking met ‘gewoon’ geluid. Tegelijkertijd adviseren deskundigen (waaronder hoogleraar Jan de Laat, LUMC) om voorlopig wel rekening te houden met de negatieve gezondheidseffecten van laagfrequent geluid, vooral nog zo lang er onvoldoende wetenschappelijk over bekend is.

12. Kan het college bevestigen dat het aangekondigde algemene nieuwe normenkader (voor geluid en afstandsnormen) ook gericht van toepassing gaat zijn voor de voorgenomen windmolens in Rijnenburg en Reijerscop?
13. Op welke passage uit welk onderzoek van het RIVM is de stelling over laagfrequent geluid gebaseerd?
14. Op welke wijze gaat de afstandsnorm wel rekening houden met de gezondheidsrisico's van laagfrequent geluid? En zo neen, hoe gaat om met de risico's als op een later moment alsnog wetenschappelijk aantoonbaar blijkt dat laagfrequent geluid toch wél reële negatieve effecten heeft op de gezondheid van omwonenden?

Derde risico: langdurige bezwaarprocedures door onvolledige participatie
In 2017/2018 is een zogenoemde uitwerkingsgroep met bewoners actief geweest, waar een belangrijk deel uitstapte omdat het gevoel overheerste dat alles vooraf was bepaald en ze geen daadwerkelijke invloed hadden, dat de participatie ‘windowdressing’ was (verklaring d.d. 26 april 2018). Uiteindelijk is gekozen na werkbijeenkomsten met omwonenden (mei, juni, oktober 2018) voor een scenario wat niet in samenspraak met bewoners tot stand is gekomen.

Het SCP heeft het participatietraject onderzocht (Barstjes in de lokale samenleving, februari 2021) en de onderzoekers trekken enkele stevige conclusies, namelijk: “*bewoners voelden zich ondanks het uitgebreide participatieproces niet gehoord en de kaders waren zowel voor de deelnemers als de procesbegeleiders niet op voorhand duidelijk*.” Het college heeft desalniettemin nadien vastgesteld dat er wél voldoende participatie zou zijn geweest.

15. Erkent het college dat het participatietraject (op onderdelen) onvoldoende is geweest? Anders gezegd, deelt het college onze mening dat participatie pas een voldoende scoort als de deelnemers in grote meerderheid na afloop vinden dat zij voldoende zijn gehoord en hun inbreng zichtbaar en beargumenteerd is meegewogen én dat dit hier zeker (nog) niet het geval is?
16. Zo ja, is het college met ons van mening dat het voorliggende voorontwerp voor vier windmolens daarmee onvoldoende basis biedt om de plannen door te zetten, mede gelet op het feit dat draagvlak bij belanghebbenden en/of omwonenden een cruciaal onderdeel is voor het realiseren van de windmolens?

Vierde risico: het onderschatten van planschade
Ten slotte is er door het plaatsen van de windmolens sprake van (plan)schade voor de omliggende woningen en gebouwen. In zijn brief van 17 dec. 2019 schrijft de Minister van Economische Zaken en Klimaat aan de tweede kamer o.a. *".. turbines hoger dan 150 meter gemiddeld leiden tot een relatieve achterblijvende woningwaarde van circa 5%."*
Op 3 maart 2022 heeft TNO een onderzoek gepubliceerd over de planschade verwachting i.r.t. windturbinebouw op land. Hierin stelt TNO onder andere: *"Uit onze analyse blijkt dat bijna 70% van de totale waardevermindering woningen betreft die tussen 1.5 km en 2.5 km van een turbine liggen, terwijl ongeveer 8% van het totale waardeverlies optreedt binnen een straal van 1 kilometer van een turbine."* Deze (plan)schade kan worden verhaald op de gemeente. Zelfs rekening houdend met een eigen risico van bewoners betekent dit feitelijk een risico voor de gemeente, welke kan oplopen tot vele (tientallen) miljoenen euro's. De (plan)schade kan door de gemeente zo mogelijk worden verlegd naar de initiatiefnemer (in casu Rijne Energie c.s.). Mocht deze eventuele substantiële claims niet kunnen voldoen dan blijft de gemeente echter de aansprakelijke partij. Dit lijkt nu nog zeer beperkt meegenomen in de besluitvorming bij de gemeente.

17. Op welke manier heeft de gemeente in het kader van een evenwichtige besluitvorming de verwachtte planschade voor omwonenden berekend of daar op zijn minst onderbouwde inschattingen van gemaakt dan wel laten maken door de initiatiefnemer?
18. Zo ja, op welke wijze is dit risico op planschade vertaald naar een financiële reservering in de plannen en begroting(en) van de gemeente? Zo neen, wat zijn dan de redenen om deze (plan)schade te negeren?

Gesteld door:
- Gert Dijkstra, EenUtrecht
- Veerle Smit, Volt

ECLI:NL:RBLIM:2023:512

Instantie	Rechtbank Limburg
Datum uitspraak	23-01-2023
Datum publicatie	30-01-2023
Zaaknummer	ROE 20/3146, 20/3148, 20/3151, 20/3164, 20/3167, 20/3168, 20/3170, 20/3173
Rechtsgebieden	Omgevingsrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Omgevingsvergunning voor een windturbinepark met drie windturbines (omgevingsvergunning voor activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan, omgevingsvergunning beperkte milieutoets, melding Activiteitenbesluit,) in Sittard-Geleen. Crisis- en herstelwet is van toepassing, maar dit is niet vermeld bij het besluit en de bekendmaking daarvan. Voor zover beroepsgronden zijn ingediend na afloop van de beroepstermijn werpt de rechtbank dit daarom niet aan eisers tegen. Verweerder heeft terecht volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, maar heeft ten onrechte aangesloten bij het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling omdat deze in dit geval buiten toepassing moeten blijven. Het windturbinepark valt, ondanks dat sprake is van een verleende vergunning, naar het oordeel van de rechtbank niet onder de overbruggingsregeling in het Activiteitenbesluit. Het windturbinepark is gelet hierop alleen aanvaardbaar als verweerder eigen normen hanteert, die zijn voorzien van een actuele, deugdelijke, op zichzelf staande en op de aan de orde zijnde situatie toegesneden motivering, waarbij niet (zonder meer) wordt teruggevallen op de windturbinebepalingen van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling. Daarvan is in dit geval geen sprake, ondanks het gestelde maatwerkvoorschrift voor geluid. Beroep gegrond, vernietiging bestreden besluit.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Omgevingsvergunning in de praktijk 2023/8809 OGR-Updates.nl 2023-0037

Uitspraak

RECHTBANK LIMBURG

Zittingsplaats Roermond

Bestuursrecht

zaaknummers: ROE 20/3146, 20/3148, 20/3151, 20/3164, 20/3167, 20/3168, 20/3170 en 20/3173

uitspraak van de meervoudige kamer van 23 januari 2023 in de zaken tussen

1
1) [naam 1] [naam 2] uit [woonplaats 1] ,

2) **[naam 3]** en **[naam 4]** uit [woonplaats 1] ,

3) **[naam 5]**, **[naam 6]** uit [woonplaats 1] , **[naam 7]** uit Papenhoven, **[naam 8]** en **[naam 9]** uit [woonplaats 2] , **[naam 10]** en **[naam 11]** uit [woonplaats 3]

(gemachtigde: mr. P.R. Botman),

4) **Overslagbedrijf Haven Born B.V.** uit Born

(gemachtigde: ing. H.N.J.M. Steins),

5) **Katoen Natie Limburg B.V.** en **[naam bv]** uit Elsloo

(gemachtigde: mr. J.G.L. van Nus),

6) **[naam 12]** uit [woonplaats 2] , **[naam 13]**, **[naam 14]**, **[naam 15]**, **[naam 16]** uit Holtum en **[naam 17]** uit [woonplaats 3]

(gemachtigde: mr. J.G.L. van Nus),

7) **Euregio Recycling B.V.** uit Born

(gemachtigde: mr. C.M. Swagers),

8) **[naam 18]** uit [woonplaats 4]

(gemachtigde: mr. C.M. Swagers),

(eisers)

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen (verweerder)

(gemachtigden: mr. N.A. Rijsterborgh, mr. R. Evers, E. Gerrmann, mr. P. van Meerten, mr. M. van Kleef en G. Jongen).

Als derde-partijen nemen aan de zaken deel: **Windpark Holtum-Noord B.V.** en **ENGIE Energie Nederland B.V.** uit Zwolle (vergunninghouders).

(gemachtigde Windpark Holtum-Noord B.V.: mr. drs. R.S. Wertheim).

Inleiding

In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank de beroepen van eisers tegen de verlening van de omgevingsvergunning voor drie windturbines aan Windpark Holtum-Noord B.V. bij besluit van 15 oktober 2020 (het bestreden besluit).

Verweerder heeft op de beroepen gereageerd met een verweerschrift. Vergunninghouders en verschillende eisers hebben nadere stukken ingediend.

De rechtbank heeft de beroepen op 16 december 2022 op zitting gevoegd behandeld. Hieraan hebben deelgenomen: [naam 5] , [naam 17] , [naam 10] ,

[naam 19] namens Overslagbedrijf Haven Born B.V., [naam 20] namens Katoen Natie Limburg B.V., de gemachtigden van de onder 2 tot en met 5 genoemde eisers, de gemachtigden van verweerder en de gemachtigde van Windpark Holtum-Noord B.V. en mr. J. Meyer namens Windpark Holtum-Noord B.V.. Tevens waren op de zitting aanwezig [naam 21] als deskundige voor [naam 5] en anderen, [naam 22] , deskundige voor Katoen Natie Limburg B.V., [naam 23] van Target Advies als deskundige voor verweerder, [naam 24] , adviseur bij Sweco Nederland B.V. als deskundige voor Windpark Holtum-Noord B.V.

Totstandkoming van het bestreden besluit

1. Op 23 januari 2020 heeft ENGIE Energie Nederland B.V. namens Windpark Holtum-Noord B.V. een aanvraag om een omgevingsvergunning, een melding ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit) en een aanvraag om een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) ingediend voor het project "aanleggen en exploitatie van een drietal windturbines in de gemeente Sittard-Geleen" op de locatie Industrieweg ongenummerd, Halve Maanweg ongenummerd en Trierveldweg ongenummerd te Born, op het bedrijventerrein Holtum-Noord (bedrijventerrein) te Born. De drie windturbines zijn gepositioneerd langs het Julianakanaal. Het totaalvermogen van het windturbinepark bedraagt maximaal 13 megawatt (MW). De windturbines hebben een ashoogte van minimaal 120 meter en maximaal 125 meter, een rotordiameter van minimaal 130 meter en maximaal 150 meter en een tiphoogte van minimaal 185 meter en maximaal 200 meter. Het windturbinepark is in strijd met de op grond van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Born: Holtum Noord I & II en Sluisweg e.o."[1] geldende bestemming 'Bedrijventerrein'. De Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 28 januari 2020 een negatief welstandsadvies gegeven.

2. Bij het bestreden besluit heeft verweerder de omgevingsvergunning voor het windturbinepark verleend voor de volgende activiteiten:

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo); en

het oprichten, veranderen of in werking hebben van een inrichting (de rechtbank begrijpt: het verrichten van een andere activiteit die van invloed kan zijn op de fysieke leefomgeving, de omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM)).[2]

3. Bij besluit van 12 januari 2021 heeft verweerder, gelet op artikel 8.42, eerste lid, van de Wet milieubeheer in samenhang met artikel 3.14a, derde lid, van het Activiteitenbesluit, een maatwerkvoorschrift gesteld, omdat sprake is van bijzondere omstandigheden vanwege met name de bestaande geluidssituatie van de geluidsgevoelige bestemmingen. Uit onder meer het akoestisch rapport "Windmolenpark Holtum-Noord, geluidonderzoek" (hierna: het geluidsonderzoek) van 18 december 2019 van Royal HaskoningDHV en de twee aanvullende lijsten blijkt volgens verweerder dat het noodzakelijk is geluid reducerende maatregelen te treffen om toepassing van de best beschikbare technieken en een voldoende aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving van het

windturbinepark te garanderen. Gelet hierop en gelet op de door de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) geadviseerde waarde voor Lden van 45 dB vanwege een windturbinepark, heeft verweerder het maatwerkvoorschrift gesteld dat in plaats van de in het Activiteitenbesluit opgenomen 47 dB Lden norm, de norm ten hoogste 45 dB Lden mag bedragen, als opgenomen in de geluidswaarden uit tabel 5.8 van de milieueffectrapportage (m.e.r.) beoordelingsnotitie 'Windpark Holtum-Noord' van 19 december 2019 van Royal HaskoningDHV (hierna: m.e.r.-beoordelingsnotitie). Het maatwerkvoorschrift is inmiddels onherroepelijk.

4. Eisers kunnen zich niet verenigen met de verlening van de omgevingsvergunning. Zij vrezen onder meer een aantasting van hun woonomgeving, beperking van uitbreidingsmogelijkheden van hun bedrijven, lichtschittering, slagschaduw, ernstige geluidshinder en negatieve gezondheidseffecten als gevolg van het voorziene windturbinepark.

Beoordeling door de rechtbank

5. De rechtbank beoordeelt de verleende omgevingsvergunning voor het windturbinepark. Zij doet dat aan de hand van de beroepsgronden van eisers.

6. De rechtbank verklaart de beroepen gegrond. Hierna legt de rechtbank uit hoe zij tot dit oordeel is gekomen en welke gevolgen dit oordeel heeft.

<u>Crisis- en herstelwet</u>

7. De rechtbank overweegt ambtshalve als volgt.

7.1. De rechtbank stelt vast dat op het bestreden besluit de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, omdat het gaat om drie windturbines met een gezamenlijk vermogen van (maximaal) 13 MW. De Chw is op grond van artikel 1.1, eerste lid, onder a, van de Chw en bijlage I, onder 1.2 van de Chw in samenhang met artikel 9 E, eerste lid, van de Elektriciteitswet 1998 namelijk van toepassing op windenergieprojecten met een vermogen vanaf 5 MW. Dat betekent, zoals volgt uit artikel 1.6a van de Chw, dat de beroepsgronden binnen de beroepstermijn moeten worden ingediend. Na afloop van de beroepstermijn ingediende gronden tellen op grond hiervan dus niet mee bij de vraag of voldaan is aan artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarin staat dat een beroepschrift de gronden van het beroep moet bevatten. Hierop geldt wel een uitzondering, namelijk als, kort gezegd, aannemelijk is dat de indiener van het beroep niet wist of kon weten dat de Chw van toepassing is. Dat volgt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling).[3] In dit verband is artikel 11 van het Besluit uitvoering Chw relevant. In het eerste lid van dat artikel is bepaald dat indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op een besluit van toepassing is, dit bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit wordt vermeld. De rechtbank stelt vast dat dit niet gebeurd is: in het bestreden besluit, noch bij de publicatie (bekendmaking) is vermeld dat de Chw van toepassing is en wat hiervan de gevolgen zijn voor de rechtsbescherming.

7.2. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling[4] kan, omdat de Chw afwijkt van het stelsel neergelegd in de artikelen 6:5 en 6:6 van de Awb, bij een dergelijke schending van artikel 11 van het Besluit uitvoering Chw een belanghebbende in beginsel niet worden tegengeworpen dat hij de gronden van het beroep niet binnen de beroepstermijn heeft aangevoerd. Dit is slechts anders indien aannemelijk is dat de belanghebbende anderszins wist of kon weten dat na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen gronden kunnen worden aangevoerd. In dit geval is dat naar het oordeel van de rechtbank niet aannemelijk geworden.

7.3. Ook de omstandigheid dat de meeste eisers door een professionele rechtsbijstandverlener worden bijgestaan, maakt niet dat zij hadden moeten begrijpen dat de herstelmogelijkheid van artikel 6:6 van de Awb niet van toepassing was.[5]

7.4. Bij het voorgaande betrekt de rechtbank ook het feit dat de versnelling van de beroepsprocedure die de Chw met afdeling 2 van hoofdstuk 1 beoogt, namelijk een uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn, in deze zaak (lang) niet gehaald is. Gelet op het tijdsverloop in deze procedure en in aanvulling op hetgeen hiervoor is overwogen, zou het geen redelijk doel meer dienen om consequenties te verbinden aan het buiten de beroepstermijn indienen van gronden nu de regeling over het binnen de beroepstermijn indienen van gronden er vooral toe dient dat de rechtbank binnen de genoemde, inmiddels ruimschoots verstreken termijn van zes maanden uitspraak kan doen. Daarbij acht de rechtbank ook van belang dat vergunninghouders eerst bij brief van 13 oktober 2022 hebben verzocht op de kortst mogelijke termijn een (nieuwe) zitting te bepalen en niet eerder hebben aangedrongen op versnelde behandeling.

7.5. Het voorgaande betekent dat de rechtbank, voor zover eisers de (aanvullende) gronden van beroep niet binnen de beroepstermijn hebben aangevoerd, hen dit niet tegenwerpt. Dit geldt evenmin voor (nadere) gronden[6] die zijn ingediend na de brief van de rechtbank van 23 november 2022,[7] omdat dit niet zonder meer maakt dat eisers hadden moeten begrijpen dat de Chw van toepassing is. Dit betekent dat de rechtbank alle door partijen ingediende gronden bij de beoordeling van het bestreden besluit zal betrekken.

M.e.r.-beoordeling

8. Eisers voeren aan dat er een volledige m.e.r. moet worden opgesteld, omdat windturbines aanzienlijke gevolgen hebben voor de gezondheid. Het is betwistbaar dat het windturbinepark niet boven de drempelwaarde van 15 MW uitkomt en dit behoeft op zijn minst een herberekening. In dit geval had niet volstaan kunnen worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, omdat per 1 juli 2017 de voorwaarde van een grenswaarde is komen te vervallen, nu in artikel 2, vijfde lid, aanhef en onder b, van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is bepaald dat ook voor activiteiten beneden de grenswaarde de m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Het windturbinepark valt in de categorie benoemd in kolom 1 van lijst D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., waardoor de wettelijke plicht bestaat om de volledige m.e.r.-beoordelingsprocedure te doorlopen.

9. Verweerder stelt, onder verwijzing naar de m.e.r.-beoordelingsnotitie, die deel uitmaakt van het bestreden besluit, dat in dit geval categorie 22.2 van bijlage D bij het Besluit m.e.r. niet van toepassing is, omdat de daarin genoemde drempelwaarde van 15 MW niet wordt gehaald aangezien het totaal vermogen van de drie windturbines maximaal 13 MW bedraagt. Dit betekent dat de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is, maar dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden, waarbij beoordeeld wordt of de activiteit zodanige gevolgen heeft dat er op grond van de Europese richtlijnen toch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Deze beoordeling is opgenomen in de m.e.r-beoordelingsnotitie en maakt onderdeel uit van het bestreden besluit. In deze notitie wordt geconcludeerd dat geen m.e.r. nodig is, omdat geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn en voor geluid er geen normoverschrijdingen zijn.

10. De rechtbank overweegt als volgt.

10.1. Naar het oordeel van de rechtbank hoefde voor het windturbinepark geen formele m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt, omdat de drempelwaarden uit categorie 22.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. niet worden overschreden. Van een m.e.r.-beoordelingsplicht is sprake als de activiteit en het te nemen besluit voldoen aan de beschrijvingen uit kolom 1 (activiteit), kolom 2 (gevallen waarin de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig wordt) en kolom 4 (m.e.r.-beoordelingsplichtige besluiten) van onderdeel D. Op grond van onderdeel A van de bijlage

bij het Besluit m.e.r. wordt onder 'windturbinepark' verstaan: 'park bestaande uit ten minste drie windturbines'. In dit geval is sprake van een windturbinepark in deze zin, zodat het plan voldoet aan de in kolom 1 omschreven activiteit. In kolom 2 van categorie 22.2 van onderdeel D zijn als gevallen aangemerkt: 1) een gezamenlijk vermogen van 15 MW (elektrisch) of meer of 2) 10 windturbines of meer. Dat het betwistbaar zou zijn dat windturbinepark niet boven de drempelwaarde van 15 MW uitkomt, volgt de rechtbank niet, omdat eisers op geen enkele wijze aannemelijk hebben gemaakt dat het berekende aantal MW niet juist zou zijn. Dit betekent naar het oordeel van de rechtbank dat verweerder zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat het windturbinepark niet boven de drempelwaarde van 15 MW uitkomt, zodat niet voldaan is aan de in kolom 2 omschreven grenswaarde en er geen m.e.r.-beoordelingsplicht is, maar volstaan kon worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, waarbij verweerder dient te toetsen of sprake is van een plan met belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

10.2. In artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. is bepaald welke procedurele vereisten gelden voor de gevallen omschreven in onderdeel D. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling, zoals in dit geval van toepassing, gelden vrijwel dezelfde procedurele vereisten als voor de formele m.e.r..-beoordeling, maar dit betekent niet, zoals door eisers gesteld, dat voor het windturbinepark Holtum-Noord een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

10.3. Deze beroepsgrond slaagt niet.

<u>Activiteitenbesluit en Activiteitenregeling</u>

11. Eisers 5) en 6) stellen in de beroepsgronden dat de normen in het Activiteitenbesluit en/of de Activiteitenregeling milieubeheer (Activiteitenregeling) ten aanzien van (laagfrequent) geluid, slagschaduw, externe veiligheid, natuur en milieu, onverbindend verklaard dienen te worden, omdat voor het Activiteitenbesluit en/of de Activiteitenregeling een milieueffectrapportage had moeten worden gemaakt op grond van de richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 (hierna: SMB-richtlijn). De beroepsgronden van eiser 4) hebben onder andere betrekking op slagschaduw op de werkplek, cumulatieve geluidsbelasting en veiligheidsafstanden. Als nadere onderbouwing heeft eiser 4) bij brief van 5 december 2022, onder verwijzing naar de (tussen)uitspraak van de Afdeling van 30 juni 2021 over windturbinepark Delfzijl, gesteld dat aan het bestreden besluit een motiverings- en zorgvuldigheidsgebrek kleeft, omdat verweerder geen eigen normering op grond van een actuele, deugdelijke op zichzelf staande en op de concrete situatie toegesneden motivering heeft vastgesteld voor het windturbinepark. Eisers 3) hebben in hun gronden van beroep onder meer gewezen op (laagfrequent)geluidshinder en mogelijke alternatieven met een lager aantal door geluid en slagschaduw gehinderden. Eisers 1) stellen dat door de cumulatie van milieubelastende aspecten, slagschaduw, visuele overlast, overlast door laagfrequente geluid, overlast van knipperende lichten op de windturbines, hun woon- en leefklimaat op onacceptabele wijze wordt aangetast. Eiser 7) vreest wat betreft geluid in de toekomst zelf beperkt te worden door de komst van de windturbines, omdat (gecumuleerde) geluidsbelasting de kwaliteit van de omgeving slecht tot zeer slecht maakt. Ook vreest eiser 7) voor gezondheidsrisico's van haar werknemers door slagschaduw. Eiser 8) stelt dat het geluid van het windturbinepark de geluidsgrenswaarden overschrijdt op zijn woning en de gecumuleerde geluidsbelasting meer is dan 75 dB, waardoor de kwaliteit van de akoestische omgeving slecht tot zeer slecht is. Eisers hebben hiermee allen, al dan niet direct, de stelling ingenomen dat het windturbinepark niet had mogen worden vergund vanwege aspecten die geregeld zijn in het Activiteitenbesluit c.a. dan wel vanwege gebreken die kleven aan deze regels.

12. Verweerder stelt zich ter zitting primair op het standpunt dat het windturbinepark valt onder de overbruggingsregeling in het Activiteitenbesluit. Subsidiair stelt verweerder zich ter zitting op het standpunt dat het in het maatwerkvoorschrift opgenomen geluidsvoorschrift zelfstandig en separaat gemotiveerd is, toegesneden op onderhavige situatie en onderbouwd via de m.e.r.-beoordelingsnotitie en de WHO advieswaarden. Het is niet nodig om een aparte Lnight norm op te

stellen, omdat Lnight onderdeel is van de Lden norm. Indien, als in dit geval, de Lden norm verlaagd wordt met 2 dB, verlaagt ook de Lnight met 2 dB.

13. De rechtbank overweegt hierover als volgt.

13.1. In de tussenuitspraak van 30 juni 2021[8] is de Afdeling ingegaan op de vraag of de windturbinebepalingen in het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling moeten worden aangemerkt als plan of programma waarvoor op grond van de SMB-richtlijn een milieubeoordeling is vereist. De Afdeling heeft die vraag, gelet op het Nevele-arrest,[9] bevestigend beantwoord. Omdat voor de windturbinebepalingen geen milieubeoordeling is gemaakt, moeten die bepalingen, zo volgt uit de uitspraak van 30 juni 2021, buiten toepassing blijven voor windturbineparken.

13.2. In rechtsoverweging 65 van de genoemde uitspraak van 30 juni 2021 heeft de Afdeling geoordeeld dat het ontbreken van een milieubeoordeling op grond van de SMB-richtlijn voor de windturbinebepalingen niet betekent dat er geen mogelijkheden meer zijn om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een bestemmingsplan[10] te motiveren. Het bestuursorgaan is immers niet verplicht om bij zijn beslissing over de goede ruimtelijke ordening bij de windturbinebepalingen aan te sluiten. Hij kan er ook voor kiezen om door hem gekozen normen te hanteren. Die normen moeten dan wel zijn voorzien van een actuele, deugdelijke, op zichzelf staande en op de aan de orde zijnde situatie toegesneden motivering. De Afdeling heeft hierbij aangetekend dat daarbij niet zonder meer kan worden teruggevallen op de motivering die door de regering en de minister is gegeven aan de windturbinebepalingen omdat niet is gegeven dat die normen na het uitvoeren van een milieubeoordeling materieel niet zullen wijzigen.

13.3. Sinds de uitspraak van de Afdeling van 30 juni 2021 kunnen voor windturbineparken de paragrafen 3.2.3 van het Activiteitenbesluit en 3.2.3 van de Activiteitenregeling niet meer worden toegepast. Vast staat dat het bij het bestreden besluit vergunde windturbinepark een windturbinepark is in de zin van bijlage II van de m.e.r.-richtlijn onder i van punt 3 (installaties voor de winning van windenergie voor de energieproductie (windturbineparken)) en het Besluit m.e.r., zodat de windturbinebepalingen uit de paragrafen 3.2.3 van het Activiteitenbesluit en 3.2.3 van de Activiteitenregeling wat dit windturbinepark betreft buiten toepassing moeten blijven.

13.4. Vanaf 1 juli 2022 is er een overbruggingsregeling[11] in paragraaf 3.2.3a van het Activiteitenbesluit opgenomen met voorschriften voor geluid en externe veiligheid, waarin in artikel 3.15b, onder a en b is bepaald dat deze paragraaf tot en met 30 juni 2025 van toepassing is op het in werking hebben van een windturbine die deel uitmaakt van een windturbinepark waarvoor uiterlijk op 30 juni 2021:

1°.een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e of onder i, van de Wabo is verleend; en

2°.een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo is verleend en sinds 30 juni 2021 geen wijziging van kracht is geworden in de omgevingsvergunning.

In de Activiteitenregeling is in de nieuwe paragraaf 3.2.3a voor slagschaduw en lichtschittering een overbruggingsregeling opgenomen. In de tijdelijke overbruggingsregeling zijn dezelfde normen opgenomen als de buiten toepassing verklaarde algemene regels voor windturbines in paragraaf 3.2.3 van het Activiteitenbesluit en paragraaf 3.2.3 van de Activiteitenregeling.

13.5. De rechtbank stelt vast dat in onderhavig geval sprake is van een vóór 30 juni 2021 verleende omgevingsvergunning, die nog niet onherroepelijk is. Naar het oordeel van de rechtbank blijkt uit de letterlijke tekst van artikel 3.15b van het Activiteitenbesluit niet dat de overbruggingsregeling enkel van toepassing is op onherroepelijk geworden (verleende) omgevingsvergunningen voor een windturbinepark, omdat in genoemd artikel staat dat de paragraaf van toepassing is op een *verleende* omgevingsvergunning. Dat zou betekenen dat onderhavig windturbinepark onder de overbruggingsregeling zou vallen. Blijkens de toelichting op de overbruggingsregeling[12] en Kamerstuk 33612, nr. 79 (brief van de minister aan de Tweede Kamer) geldt de

overbruggingsregeling echter alleen voor windturbineparken waarvoor op 30 juni 2021 al *definitieve* toestemmingen in het ruimtelijke spoor en het milieuspoor waren verleend: omgevingsvergunningen die inmiddels onherroepelijk zijn geworden. Als wel beroep is ingesteld en de omgevingsvergunning uitging van de windturbinebepalingen in het Activiteitenbesluit, dan is de vergunning vernietigd zodat van een onherroepelijke vergunning geen sprake is, aldus de toelichting. De rechtbank is van oordeel dat in artikel 3.15b van het Activiteitenbesluit onder 'verleende omgevingsvergunning' moet worden verstaan 'onherroepelijk verleende omgevingsvergunning', omdat dit de bedoeling van de wetgever is én het in strijd is met Europees recht als de overbruggingsregeling ook van toepassing zou zijn op een windturbinepark waarvoor nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. Overigens is de rechtbank van oordeel dat wanneer wel zou (moeten) worden uitgegaan van de letterlijke wettekst, dit zou betekenen dat de overbruggingsregeling buiten toepassing gelaten zou moeten worden vanwege strijdigheid met de SMB-richtlijn. De rechtbank kiest er in dit verband voor om de overbruggingsregeling zoveel mogelijk uit te leggen conform het EU-recht en dus uit te gaan niet van enkel een verleende vergunning, maar van een onherroepelijke vergunning.

13.6. Het voorgaande betekent dat, aangezien de omgevingsvergunning voor het windturbinepark nog niet onherroepelijk is, paragraaf 3.2.3a van het Activiteitenbesluit in het onderhavige geval niet van toepassing is. Dit betekent dat voor het windturbinepark de genoemde uitspraak van 30 juni 2021 van toepassing is en de in het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling opgenomen normen voor geluid, externe veiligheid, slagschaduw en lichtschittering derhalve buiten toepassing gelaten moeten worden. Dat betekent weer dat het windturbinepark alleen aanvaardbaar is als verweerder eigen normen hanteert, die zijn

voorzien van een actuele, deugdelijke, op zichzelf staande en op de aan de orde zijnde situatie toegesneden motivering, waarbij niet (zonder meer) wordt teruggevallen op de windturbinebepalingen van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling. De rechtbank zal hierna beoordelen of daar in het onderhavige geval sprake van is.

Geluid

14. In de ruimtelijke onderbouwing van 'Windpark Holtum-Noord' van Royal Haskoning DHV van 24 januari 2020, die behoort bij het bestreden besluit wordt verwezen naar de in artikel 3.14a van het Activiteitenbesluit genoemde jaargemiddelde grenswaarde van Lden 47 dB en Lnight 41 dB op de gevel van gevoelige gebouwen. Onder verwijzing naar de berekeningen van het geluidsonderzoek wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de eisen gesteld in het Activiteitenbesluit. In het bestreden besluit heeft verweerder in paragraaf 2.2.3 onder de kop 'geluid' eveneens verwezen naar de in artikel 3.14a, eerste lid, van het Activiteitenbesluit opgenomen normen en naar de in het derde lid van dit artikel genoemde mogelijkheid van het stellen van maatwerkvoorschriften in verband met bijzondere lokale omstandigheden. Volgens verweerder is in de omgeving van de windturbines sprake van zo'n bijzondere lokale omstandigheid, vanwege de reeds aanwezige geluidsbelasting ten gevolge van andere geluidsbronnen op de gevels van de woningen. Uit de aanvraag van de OBM blijkt dat met de in aanmerking te nemen best beschikbare technieken (BBT) een geluidsreductie van minimaal 2 dB kan worden gerealiseerd. Een reductie van 2 dB betekent dat de maximale geluidsbelasting Lden maximaal 45 dB zal bedragen, welke waarde overeen komt met de door de WHO geadviseerde waarde voor windturbinegeluid. Gelet hierop kan volgens verweerder worden geconcludeerd dat een geluidsreductie van 2 dB op de immissiepunten een voldoende aanvaardbaar woon- en leefklimaat garanderen.

15. De rechtbank is van oordeel dat verweerder met bovenstaande motivering weliswaar strengere geluidsnormen heeft vastgesteld dan opgenomen in het Activiteitenbesluit, maar dat verweerder evengoed ter bepaling van deze strengere normering, evenals in de situatie die aan de orde was in de eerdergenoemde zaak van de Afdeling van 30 juni 2021, wel heeft aangesloten

bij de normen die genoemd worden in artikel 3.14a, eerste lid, van het Activiteitenbesluit. Immers, ter bepaling van de normering die in het maatwerkvoorschrift is neergelegd is verweerder uitgegaan van de 47 dB Lden en heeft hiervan, op grond van de BBT en in overeenstemming met de adviesnormen van de WHO, 2 dB afgetrokken. Dit betreft daarmee niet zonder meer vastgestelde geluidsnormen die voorzien zijn van een actuele, deugdelijke, op zichzelf staande en op de aan de orde zijnde situatie toegesneden motivering. Voor zover verweerder aansluit bij de adviesnormen van het WHO merkt de rechtbank op dat dit, naast een adviesnorm, een algemene norm is en dat met het aansluiten daarbij niet kan worden gezegd dat een op de lokale situatie toegesneden motivering is geleverd. Het geluidsonderzoek van 18 december 2019 en de m.e.r.-beoordelingsnotitie van 19 december 2019 bevatten evenmin een dergelijke motivering, omdat hierin weliswaar rekening is gehouden met de reeds aanwezige geluidsbelasting en cumulatie van geluid, maar vervolgens als uitgangspunt voor de strengere normering de in het Activiteitenbesluit genoemde norm van 47 dB Lden heeft gehanteerd, zonder hiervoor een milieubeoordeling te maken, noch te motiveren waarom is aangesloten bij de buiten toepassing te laten norm van 47 dB Lden. Verweerder heeft verder bij de geluidsnormering niet gekeken naar de cumulatieve effecten van de drie windturbines en heeft de Lnight niet concreet onderbouwd.

16. Gelet op het voorgaande slagen de beroepsgronden zoals onder 11 samengevat. Met de maatwerkvoorschriften heeft verweerder weliswaar wel een aspect ingevuld dat betrekking heeft op de lokale situatie, maar naar het oordeel van de rechtbank is dit geen volwaardige invulling van de door de Afdeling bedoelde eigen norm en de vereiste motivering daarvan. Het bestreden besluit is in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en berust in strijd met artikel 3:46 van de Awb niet op een deugdelijke motivering.

Externe veiligheid

17. In het bestreden besluit heeft verweerder ten aanzien van de externe veiligheid geconcludeerd dat de veiligheidsnormen als opgenomen in artikel 3.15a van het Activiteitenbesluit in samenhang met artikel 3.14 van de Activiteitenregeling niet zullen worden overschreden en van het daarbij gehanteerde beleid niet zal worden afgeweken, zodat er geen wezenlijke effecten ten aanzien van externe veiligheid bestaan.

18. De rechtbank is van oordeel dat verweerder bij de toetsing van de omgevingsvergunning beperkte milieutoets als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder i, van de Wabo ten onrechte ervan is uitgegaan dat vergunninghouders zich – wat betreft het effect op de externe veiligheid – dienen te houden aan de windturbinebepalingen, omdat deze bepalingen, zoals onder 13.6 geoordeeld, buiten toepassing gelaten moeten worden. Het bestreden besluit is ook in zoverre in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

Slagschaduw

19. De rechtbank stelt vast dat verweerder onder kop ‘2.2.3 Kenmerken van het potentiële effect’ in het kader van de OBM, toetsing m.e.r.-beoordelingsplicht in de alinea ‘slagschaduw’ heeft verwezen naar artikel 3.12 van de Activiteitenregeling waarin is bepaald dat de windturbine voorzien moet zijn van een automatische stilstandvoorziening. Op grond hiervan is volgens verweerder een stilstandvoorziening verplicht en zal bij de drie windturbines worden aangebracht en ingeregeld. Er zullen dus geen belangrijke negatieve effecten ten aanzien van slagschaduw optreden, aldus verweerder.

20. Artikel 3.12 van de Activiteitenregeling is opgenomen in de bij genoemde uitspraak van de Afdeling van 30 juni 2021 buiten toepassing gelaten paragraaf 3.2.3. van de Activiteitenregeling. Uit het bestreden besluit blijkt niet dat verweerder, als door vergunninghouders gesteld, is uitgegaan van een strengere norm dan die genoemd in artikel 3.12 van de Activiteitenregeling en zo dit wel het geval is, deze niet heeft geborgd. In de ruimtelijke onderbouwing van 24 januari 2020 blijkt evenmin dat verweerder is afgeweken van de in artikel 3.12 van de Activiteitenregeling

opgenomen norm, omdat de op figuur 4.7 ‘Contouren slagschaduw’ aangegeven kwetsbare objecten (zwarte puntjes) die boven de slagschaduwnorm uitkomen, allemaal zijn gelegen in de contour ‘wettelijke 6 uur norm slagschaduw’. Het bestreden besluit is in zoverre eveneens in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

Gevolgen

21. Gelet op het voorgaande is verweerder er bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid in het kader van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo en bij de beoordeling in het kader van de OBM ten onrechte van uitgegaan dat vergunninghouders zich bij de bouw en het gebruik van het windturbinepark hebben te houden aan de windturbinebepalingen als opgenomen in het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling. Het bestreden besluit is in zoverre in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb. Nu de verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo niet in stand kan blijven, kan ook de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo, gelet op artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo, niet in stand blijven. [13]

Aanvullende motivering van vergunninghouders

22. Naar het oordeel van de rechtbank kan het aanvullend stuk van Windpark Holtum-Noord B.V. van 25 november 2022, noch de ‘Nadere onderbouwing Normen Windpark Holtum-Noord’ van Sweco van eveneens 25 november 2022 met daarin een motivering voor de naar haar mening afwijkende (strengere) normen voor externe veiligheid, geluid en slagschaduw als actuele, deugdelijke, op zichzelf staande en op de aan de orde zijnde situatie toegesneden motivering worden gezien als bedoeld in rechtsoverweging 65 van de uitspraak van de Afdeling van 30 juni 2021. Dit betreffen immers stukken van vergunninghouders en ter zitting is door verweerder aangegeven dat hij dit stuk niet heeft overgenomen. Dit betekent naar het oordeel van de rechtbank dat verweerder niet, naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van 30 juni 2021, een concrete aanvullende motivering heeft gegeven bij de verleende omgevingsvergunning.

23. In aanvulling op hetgeen onder 22 is overwogen, merkt de rechtbank nog het volgende op. Verweerder heeft op 9 februari 2021 ingestemd met het ‘Afwegingskader en zoekgebieden grootschalige opwek zonne- en windenergie gemeente Sittard-Geleen’ waarin is vastgesteld dat tot en met 2030 alleen windmolens worden toegestaan op bedrijventerrein Holtum-Noord: er is geen ruimte voor meer windmolens dan de drie daar al geplande windmolens. De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft vervolgens in november 2021 een motie aangenomen waarin is overwogen dat de regering aan zet is om een milieubeoordeling te maken en dat er in de tussentijd geen nieuwe besluiten meer kunnen worden genomen over windturbineparken. De rechtbank leidt hieruit af dat verweerder van de gemeenteraad ook niet alsnog eigen normen met aanvullende motivering mag geven voor onderhavig windturbinepark.

<u>Overige beroepsgronden</u>

24. De rechtbank ziet geen aanleiding om de overige door eisers tegen het bestreden besluit aangevoerde beroepsgronden te bespreken. Daarvoor acht de rechtbank relevant dat verweerder niet al tijdens deze procedure heeft aangegeven bij het slagen van het betoog over het Nevele-arrest, concrete mogelijkheden voor herstel van het bestreden besluit te zien en verwijst de rechtbank tevens naar hetgeen onder 22 en 23 is overwogen. Voor de rechtbank is, ook na de zitting, onduidelijk in hoeverre verweerder voornemens is na vernietiging van het bestreden besluit over te gaan tot herstel van de motivering daarvan. Onderhavige uitspraak impliceert immers dat verweerder, zolang de wettelijke windturbinebepalingen buiten toepassing moeten blijven, eigen normen zal moeten stellen en motiveren, terwijl dit niet strookt met de onder 23 genoemde motie. Dat betekent naar het oordeel van de rechtbank dat op dit moment de meerwaarde van het bespreken van de overige beroepsgronden, ook vanuit oogpunt van finale

geschilbeslechting, ongewis is.

Conclusie en gevolgen

25. Het beroep is gegrond, omdat het bestreden besluit in strijd is met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb. De rechtbank vernietigt daarom het bestreden besluit.

26. Gelet op hetgeen onder 24 is overwogen, ziet de rechtbank geen aanleiding voor toepassing van de bestuurlijke lus. Voor de rechtbank is onzeker hoe en wanneer verweerder tot een nieuw besluit gaat komen en wat de inhoud daarvan zal zijn, zodat de rechtbank daarvoor ook geen aanwijzingen kan geven. De rechtbank ziet om deze reden ook af van het geven van een termijn voor een nieuwe beslissing op de aanvraag.

27. Omdat het beroep gegrond is moet verweerder het griffierecht aan eisers vergoeden en krijgen eisers ook een vergoeding van hun proceskosten. Verweerder moet deze vergoeding betalen. De vergoeding voor de kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand bedraagt € 1.674,- voor de onder 3 tot en met 6 genoemde eisers, omdat de gemachtigden van deze eisers een beroepschrift hebben ingediend en aan de zitting hebben deelgenomen.[14] Deze vergoeding bedraagt € 837,- voor de onder 7 en 8 genoemde eisers, omdat de gemachtigde van deze eisers een beroepschrift heeft ingediend. Verder dient verweerder € 12,42 aan reiskosten te betalen aan [naam 19] van Overslagbedrijf Haven Born B.V. Voor het overige zijn er geen kosten gemaakt die vergoed kunnen worden.

Beslissing

De rechtbank:

verklaart de beroepen gegrond;

vernietigt het bestreden besluit;

bepaalt dat verweerder een nieuwe beslissing op de aanvraag dient te nemen;

bepaalt dat verweerder het griffierecht aan eisers moet vergoeden, namelijk aan eisers 1), 2), 3), 6) en 8) elk afzonderlijk € 178,- en aan eisers 4), 5) en 7) elk afzonderlijk € 354,-;

veroordeelt verweerder tot betaling van de proceskosten aan eisers, namelijk aan eisers 3), 4), 5) en 6) elk afzonderlijk € 1.674,-, voor eiser 4) aangevuld met reiskosten van € 12,42, en aan eisers 7) en 8) elk afzonderlijk € 837,-.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A. Snijders, voorzitter, mr. R.J.G.H. Seerden en mr. G. Leijten, rechters, in aanwezigheid van mr. P.M. van den Brekel, griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 23 januari 2023.

rechter	de griffier is verhinderd deze uitspraak te ondertekenen

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op: 23 januari 2023

Informatie over hoger beroep

Een partij die het niet eens is met deze uitspraak, kan een hogerberoepschrift sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin wordt uitgelegd waarom deze partij het niet eens is met deze uitspraak. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden. Kan de indiener de behandeling van het hoger beroep niet afwachten, omdat de zaak spoed heeft, dan kan de indiener de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening (een tijdelijke maatregel) te treffen.

---

[1] Vastgesteld op 26 juni 2013.

[2] Artikel 2.1, eerste lid, onder i, van de Wabo en artikel 2.2a, lid 1, onder a, van het Besluit omgevingsrecht.

[3] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 6 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2959.

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 22 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1129.

[5] Zie bijvoorbeeld de al eerder genoemde uitspraak van 22 april 2020 en de uitspraken van 4 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2046 en 6 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2959.

[6] Voor zover deze niet zouden moeten worden opgevat als nadere argumenten voor reeds ingediende gronden.

[7] In deze brief is aangegeven dat de toepasselijkheid Chw en indien Chw van toepassing is, de consequenties daarvan, ter zitting besproken zullen worden.

[8] ECLI:NL:RVS:2021:1395 (windturbinepark Delfzijl).

[9] Arrest van het Europees Hof van Justitie van 25 juni 2020, ECLI:EU:2020:503.

[10] Dat geldt naar het oordeel van de rechtbank ook voor een omgevingsvergunning zoals hier aan de orde (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

[11] Besluit van 3 mei 2022 (tijdelijke overbruggingsregeling windturbineparken), Staatsblad 2022, 181.

[12] Nota van toelichting, Staatsblad 2022, 181, p. 12.

[13] Zie ook de uitspraak van de Afdeling van 28 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1679.

[14] Besluit proceskosten bestuursrecht, 1 punt voor het beroepschrift en 1 punt voor de zitting, met een waarde per punt van € 837 en een wegingsfactor 1.

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	3348
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 april 2023
Agendapunt	11
Titel	Verduurzaming particuliere woningen én Verduurzaming van sociale woningen in niet-corporatiebezit
ID	3544
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Sociaal domein
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Mariska de Vos/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen/06 38628458
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**20 april 2023**

Voorgesteld besluit

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	C.L. Umlauf	**Datum**	9 februari 2023
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	10882588
E-mail	claudia.umlauf@utrecht.nl	**Onderwerp**	Verduurzaming particuliere woningen bij 'gespikkeld bezit'
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Energie en Klimaat

Geachte leden van de raad,

In de brief van 21 juni 2022 informeerden wij u, naar aanleiding van raadsvragen, over de mogelijkheden en belemmeringen voor particuliere woningeigenaren bij gespikkeld bezit, als een woningcorporatie de omliggende huurwoningen gaat renoveren en verduurzamen. We hebben u toen o.a. uitgelegd hoe het zit met de regelgeving (woningwet), hoe we bij dit soort projecten de samenwerking met woningcorporaties zoeken en over de pilots die we met Woonin (voorheen Mitros) en Portaal gestart zijn. Op basis van het door uw raad vastgestelde programma besparen en ter voorbereiding op de buurtaanpak aardgasvrij, willen we verduurzamingsmaatregelen bij woningen versnellen. We grijpen zo veel mogelijk kansen hiervoor aan. Zo zien we mogelijkheden om koopwoningen bij gespikkeld bezit versneld te verduurzamen, zodra de woningcorporatie daar aan de gang gaat.

Van de uitgevoerde pilots hebben we geleerd dat het niet vanzelfsprekend is dat particulieren met een koopwoning meeliften of aanhaken op een renovatie van de woningcorporatie. Dat komt omdat het natuurlijk moment om de woning aan te pakken, bij een particulier niet altijd synchroon loopt met het renovatiemoment van de corporatie. Ook is de prijs voor een particulier hoger dan verwacht. Door het aanbieden van collectieve trajectbegeleiding vanuit de gemeente, vergroten we wel de kans dat particulieren (bijna) gelijk met de corporatie (op onderdelen) ook met hun woning aan de slag gaan en deze verduurzamen. Daarom zullen we dit instrument bij gespikkeld bezit proactief blijven inzetten.
In deze brief brengen wij u verder op de hoogte van onze ervaringen met en conclusies over de pilots en het vervolg.

Verwachting en insteek
Onze aanname vooraf was dat het voor particuliere woningeigenaren gunstig is om mee te liften op renovatieprojecten van woningcorporaties. Vanwege schaalvoordeel zou het geld en gedoe schelen. Bovendien is er een natuurlijk moment: corporaties gaan doorgaans pas renoveren als onderhoud daarom vraagt. En aangezien de koopwoningen vaak voormalig corporatiebezit zijn, gaat het om dezelfde type woningen.

Corporaties hanteren als insteek dat als er minder dan ca. 10% koopwoningen tussen de corporatiewoningen liggen, zij de eigenaren van de koopwoningen aanbieden om (op eigen kosten) mee te liften op de renovatie. Daar koppelen ze wel een aantal voorwaarden aan. Zo moet het bijvoorbeeld technisch voor de woningcorporatie aantrekkelijk zijn om de koopwoningen mee te laten doen. Denk bijvoorbeeld aan doorlopende daklijnen en -aansluitingen. En de werkzaamheden moeten bijvoorbeeld zoveel mogelijk van buitenaf uitvoerbaar zijn. Als het om meer dan ca. 10% koopwoningen gaat, dan is het voor een woningcorporatie te duur en te vertragend om de particulieren mee te laten liften. Wel kan de corporatie dan informatie (draaiboek) over de renovatie geven. De particulieren kunnen dan zelf aan de slag.

De gemeente ziet in beide situaties een kans om de particuliere woningeigenaren te stimuleren en faciliteren om ook met de woning aan de slag te gaan. Als de particulieren met de corporatie kunnen meeliften, kan de gemeente zo gewenst aanvullend collectieve trajectbegeleiding aanbieden. In de tweede situatie, als de particuliere woningeigenaren niet mee kunnen liften, bieden we sowieso proactief de particulieren collectieve trajectbegeleiding aan. Collectieve trajectbegeleiding is één van onze instrumenten om de doelstelling van het programma besparen te realiseren. Een energieadviseur begeleidt daarbij een groep particuliere woningeigenaren, van initiatief tot en met uitvoering, om de woning te verduurzamen (en te renoveren). Daarbij kunnen maatregelen gezamenlijk ingekocht worden. Ook kan de adviseur voor bepaalde energiemaatregelen doorverwijzen naar de periodieke stadsbrede collectieve inkoopactie. Naast dit collectieve instrument, kunnen particulieren ook kiezen voor individuele hulp, zoals energieadvies aan huis, evt. aangevuld met individuele trajectbegeleiding. In de pilots hebben we collectieve trajectbegeleiding aangeboden.

Ervaringen pilots
We zijn vier pilots gestart die nog niet allemaal zijn afgerond. Drie pilots in samenwerking met Woonin: Patrimoniumstraat e.o. (110 huur- en 13 koopwoningen), Hanrathstraat e.o. (153 huur- en 40 koopwoningen) en Pijlsweerd (120 huur- en 187 koopwoningen). En één pilot in samenwerking met Portaal: Groen van Prinstererstraat e.o. (51 huur- en 13 koopwoningen). Onze ervaringen hiermee zijn als volgt:

<u>Het natuurlijk moment van de corporatie en de particuliere woningeigenaren loopt niet altijd synchroon</u>
De renovatieprojecten zijn voor woningcorporaties grootschalige integrale projecten. Zij pakken bij voorkeur alle bouwonderdelen tegelijk aan. Een aantal bouwonderdelen is vaak afgeschreven, maar een aantal vaak ook nog niet. Zo kan het zijn dat het dak best nog wel even mee kan, maar de corporatie het toch aanpakt omdat het dan ook meteen van buitenaf geïsoleerd kan worden en er zonnepanelen op kunnen. Dat scheelt in kosten en efficiency. Deze integrale manier van werken bij veel woningen tegelijk, is de manier waarop woningcorporaties hun vastgoed op orde brengen.
Een particuliere woningeigenaar werkt veelal niet op deze manier. Hij of zij pakt bouwonderdelen stap voor stap aan. In de regel op het moment dat een bouwonderdeel aan vervanging toe is. Ook qua verduurzaming gaat een particuliere woningeigenaar meestal stap voor stap te werk. Als bijvoorbeeld het dak nog niet lekt, ziet een particulier geen aanleiding dit al te renoveren. Als de particulier dan wel dakisolatie wenst, dan kiest hij liever voor isolatie aan de binnenzijde van het dak in plaats van aan de buitenzijde.

<u>De prijs om (volledig) mee te doen is voor een particuliere woningeigenaar hoog</u>
De kosten voor de integrale renovaties van woningcorporaties kunnen oplopen van enkele duizenden tot honderdduizend euro per woning. Woningcorporaties hebben met dit soort bedragen rekening

gehouden in hun businesscase en daar ook reserveringen voor gemaakt. Voor particuliere woningeigenaren is een dergelijk bedrag erg hoog. Daarbij blijkt de prijs die de betrokken aannemer (ook op onderdelen) biedt helemaal niet zo gunstig als gedacht. Dit komt omdat woningcorporaties voor hun grootschalige renovaties samenwerken met *preferred suppliers*. Dit zijn grote bouwbedrijven die ingericht zijn op grote projecten en voor die grootschalige service ook een zekere prijs rekenen. Daarbij stelt een woningcorporatie hoge eisen aan kwaliteit en veiligheid. Dit zit verrekend in de prijs die ze particuliere woningeigenaren offreren. We hebben in de pilots daar bovenop nog voorbeelden gezien waarbij de *preferred supplier* bij particuliere woningeigenaren een extra prijsopslag rekent, omdat het ze meer tijd kost qua klantcontact. Gezien voorgaande is het voor een particuliere woningeigenaar vaak gunstiger om zelf, al dan niet gezamenlijk met collectieve trajectbegeleiding en/of inkoop van de gemeente, de maatregelen te treffen.

Technisch en esthetisch is het dak het meest interessant om samen in op te trekken, maar ook het duurst

Een belangrijk bouwonderdeel is het dak. Technisch is het qua aansluitingen handig als de particulier met een koopwoning mee doet met een dakrenovatie. Zodra het dak van huurwoningen gerenoveerd en geïsoleerd wordt komt het zo'n 10-25 cm omhoog. Als de particuliere woningeigenaar dan niet meedoet, dan is dat technisch ingewikkeld om een goede dakaansluiting te maken en esthetisch minder mooi. Dakrenovatie is echter één van de duurste onderdelen en vaak is zo'n renovatie geen natuurlijk moment voor de particulier. In de pilots zien we daarom dat slechts een enkele particulier met dit onderdeel meedoet met de corporatie.

Hoe verder?

Anders dan in eerste instantie verwacht, concluderen we dat het lang niet altijd interessant en wenselijk is voor een particuliere woningeigenaar om mee te liften of aan te haken op een grootschalige renovatie van een woningcorporatie bij gespikkeld bezit. Toch zien we dat zo'n renovatie voor particulieren een aanjager kan zijn om ook met de eigen woning aan de slag te gaan, al is het maar op onderdelen. Als vervolg op de pilots blijven we hierover afstemmen met woningcorporaties. Niet alleen met Woonin en Portaal, maar ook met de andere corporaties zullen we de samenwerking hiervoor zoeken. Samen met de corporaties zullen we de betreffende particulieren in een zo vroeg mogelijk stadium attenderen op een aankomende renovatie en de mogelijke maatregelen. Aansluitend zullen we ze stimuleren en zo gewenst hulp bieden in de vorm van collectieve trajectbegeleiding.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	3347
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 april 2023
Agendapunt	12
Titel	Raadsbrief Tijdelijk wonen
ID	3543
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Sociaal domein
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Mariska de Vos/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen/06 38628458
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	20 april 2023

Voorgesteld besluit

Gemeenteraad Utrecht
T.a.v. Raadscommissie Energie Duurzaamheid en Wonen
Stadhuisbrug 1
3511 JK UTRECHT

Utrecht, 21 maart 2023
Betreft: Voornemen tot plaatsing van 450 tijdelijke woningen op De Wetering Zuid

Geachte leden van de raadscommissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Mede naar aanleiding van de recent gehouden RIB (10-01-2023) en hetgeen daar gesteld en gezegd is, willen wij u via deze brief (nogmaals) een aantal zaken aangeven ter verduidelijking van de zorgen die wij hebben en verwachten te gaan ervaren.

Wij erkennen dat er een grote opgave ligt voor o.a. de Gemeente Utrecht in het kader van huisvesting en dat dit niet eenvoudig is! Echter zijn wij van mening dat de schaal waarop men de zoekopdracht aan de "taskforce" heeft weggezet leidt tot grotere projecten die op meer "weerstand" zullen stuiten, dan wanneer kleinere projecten 'op maat' worden ingepast met zorg voor de bestaande omgeving en huidige bewoners, die tevens passen in de conclusies van de evaluatie van bijvoorbeeld "Place2BU". Wij denken ook dat het binnen de Gemeente Utrecht -waar ruimte schaars is- het eenvoudiger zal zijn om meerdere kleinere kavels te vinden, dan enkele hele grote, maar dan zou het College niet op voorhand locaties uit moeten sluiten.

Wij zien ook mogelijkheden in het benutten van locaties waar woningbouw beoogd is, maar vanwege diverse redenen op dit moment nog niet definitief bebouwd mogen/kunnen worden. Zoals bijvoorbeeld De Wetering Noord, de beoogde locatie voor de MARK-toren in Leidsche rijn Centrum of Papendorp.

Door de bewoners en omwonenden niet te betrekken en tevens zéér slecht te informeren is het draagvlak voor dergelijke projecten als beoogd op De Wetering Zuid bijzonder laag te noemen. Veel omwonenden vermoeden zelfs dat dit een vooropgezet plan is van de Gemeente Utrecht om het project te kunnen doordrukken, zonder al te veel discussie met omwonenden en bedrijven. Ik zal voor u opsommen waardoor er omwonenden zijn die voorgaande vermoeden:

- De uitnodiging per brief voor de informatieavond van 01-12-2022 is niet door iedere omwonende ontvangen;
- De uitnodiging per brief voor deze informatieavond van 01-12-2022 was incompleet en in enkele gevallen zelfs helemaal blanco;
- In de uitnodiging stond een verkeerd adres van de informatieavond, waardoor een aantal omwonenden de locatie niet heeft gevonden en is teruggekeerd naar huis;
- Ten tijde van de bijeenkomst van omwonenden was er ook een Raadsvergadering waar o.a. dit project al geagendeerd was in het kader van een versnelde procedure;
- Tijdens deze Raadsvergadering werd gesteld dat de omwonenden reeds goed geïnformeerd zouden zijn.

De verstrekte informatie op de bewonersbijeenkomst was verre van compleet en ging met name over de opdracht van de Taskforce en wat men wilde gaan plaatsen op De Wetering Zuid. U zult begrijpen dat omwonenden daar nog niet waren met hun gedachten. Wij wilden immers eerst weten:

- waarom deze locatie gekozen was;
- waarom de schaal zo groot moest worden;
- waarom er geen participatie met omwonenden aan de voorzijde heeft plaatsgevonden;
- wat er gedaan werd om mogelijke (geluids-)overlast te voorkomen;
- hoe men de parkeerproblematiek ging voorkomen;

- hoe de begeleiding van de "zorgvragenden" zou gaan.

En dat zonder dat wij de evaluatie van Place2BU kenden. Het enige dat wij hier terugkregen was een formulier waarop wij onze vragen konden opschrijven en de mededeling dat men geleerd had van Place2BU.?? Er is overigens nimmer een antwoord gegeven op de, tijdens de informatieavond, gestelde vragen en deze zijn ook niet gepubliceerd op de website van de Gemeente. Op deze website zouden ook de presentaties en andere zaken m.b.t. de informatiebijeenkomst gepubliceerd worden, echter hier hebben wij tot op heden nog niets terug kunnen vinden.

Als er tijdelijke woningen komen op De Wetering Zuid kan ik u zeggen dat het voor de (meeste) omwonenden niet uitmaakt welke mensen hier gaan wonen in de gestelde verhouding. Het is iedereen wél te doen om de schaal van het project! De beoogde 450 woon-units is écht too much!
Het enige en geëvalueerde project van een soortgelijk formaat is Place2BU en de aanbevelingen zijn helder; maximaal 120 bewoners binnen een project met deze bedoelingen en uitdagingen. En hoewel de woonkwaliteit in onze optiek nog altijd laag zal zijn voor de toekomstige bewoners, zal hij een fractie beter zijn in het voorgenomen project d.m.v. betere isolatie en 3,5m^2 grotere woonopp., maar meer ook niet. Blijkbaar wordt deze aanbeveling (terecht ook) wél enigszins overgenomen, maar die van het aantal bewoners totaal niet...

Waar in de optiek van de omwonenden aan voorbij gegaan wordt is de leefomgeving van de mensen en bedrijven die reeds in of aan de beoogde locatie wonen/werken!! De Gemeente Utrecht heeft de mond vol van de "verbeterde kwaliteit van de woonunits" de "verbeterde buitenomgeving tbv de toekomstige bewoners" en de "Verbeterde kwaliteit van de leefomgeving", maar zegt NIETS over de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving van de huidige omwonenden!

De taskforce heeft in onze optiek tijdens de RIB andere/minder informatie gegeven dan men deed tijdens de bewonersinformatieavond dd. 1 december j.l. Zo leek het alsof er tijdens de RIB geen info was over de parkeermogelijkheden, het maximaal aantal bewoners, de inrichting van Place2BU of andere beoogde locaties (zoals bijvoorbeeld de locatie van MARK-toren).
Ook is de door ons gevraagde informatie nog niet verstrekt en hebben wij tot op heden nog altijd geen antwoorden ontvangen, ondanks (persoonlijke) toezeggingen vanuit de taskforce. Daarom zijn wij als omwonenden recent overgegaan tot het doen van een WOO-verzoek (Wet Open Overheid). Zo komt er ook geen reactie op vragen die gesteld zijn via het door de Gemeente gepubliceerde e-mailadres: tijdelijkwonen@utrecht.nl.

Voor uw informatie zal ik u melden wat wij hebben vernomen tijdens de bijeenkomst voor omwonenden óf zelf hebben kunnen vinden via diverse openbare informatiebronnen. Tevens zal hieruit blijken dat de vergelijking van Place2BU met het beoogde project op De Wetering Zuid wel degelijk vergelijkbaar is, ondanks andere beweringen;

- Parkeernorm "450 Woningen De Wetering Zuid": 0,2 dit resulteert in maximaal 90 parkeerplaatsen voor maximaal 750 bewoners;
- De tijdens de RIB genoemde optie voor het parkeren op The Wall leek in onze optiek niet meer dan een idee van de taskforce. De voorzitter van het bedrijvenpark De Wetering-Haarrijn, bevestigde tijdens de RIB dat The Wall i.v.m. een tekort aan eigen parkeerplaatsen geen parkeerplaatsen aan externen verhuurt;
- De inrichting/opzet van Place2BU is exact gelijk aan de van dit project, namelijk op iedere etage een gezamenlijke ruimte om met elkaar in contact te komen of contacten te leggen, een gezamenlijke (was-)ruimte binnen het project waar men elkaar kan ontmoeten en/of gezamenlijke activiteiten kan ontplooien;
- Place2BU bestaat ook uit meerdere losstaande gebouwen van maximaal 5 etages;
- De verdeling tussen "zorgdragers" en "zorgvragers" is in Place2BU 75/25. Tijdens de RIB werd gesteld dat deze verhoudingen anders liggen, echter spreekt de gehouden evaluatie en de initiële

opzet van het plan hier niet van. In de presentatie van 1 december werd de verbouwing van 70/30 benoemd;
- De doelgroep omschrijving zo goed als gelijk is.

De zorgen die omwonende hebben ten aanzien van dit project en hun eigen/huidige woonomgeving zijn:

- De zekerheid van meer geluidsoverlast, met name over het zeer ver geluid-dragende water. Het beoogde project wordt aan dit water gebouwd;
- Een hoge doorloopsnelheid van huurders, met een lager verantwoordelijkheidsgevoel voor de woonomgeving als gevolg;
- Verhoging van de parkeerdruk op de huidige parkeermogelijkheden in de directe omgeving;
- Verhoging van het aantal verkeersbewegingen van 'vreemden' in kinderrijke 30KM p/u buurt;
- Een verdubbeling van het aantal bewoners in/nabij de wijk door te bouwen op "een postzegel";
- Het niet overnemen van de punten uit de evaluatie van "Place2BU";
- De nu al enorme drukte op de Hertogswetering en Soestwetering in de ochtend- en avondspits wat de hoofdtoegang is voor de wijken: 't Zand, Leidsche rijn Centrum en Terwijde;
- Als de informatievoorziening nu al zo slecht is, zal er dan wel sprake zijn van échte inspraak en échte participatie als het project (in veel kleinere vorm) doorgaat?

Naast alle bovenstaande zorgen vinden wij het ook erg vreemd dat de Gemeente Utrecht alle -zelf besloten- rapportages, normen, bestemmingsplannen en uitgangspunten voor een 'gezonde' leefomgeving aan de kant schuift voor dergelijke projecten. Het lijkt er haast op dat als men woonruimte zoekt, men maar moet accepteren dat dit zich in een minder gezonde omgeving met o.a. meer omgevingsgeluid bevindt...
Daar komt bij dat (nieuwe) inwoners van Utrecht aan de hand van deze werkwijze nooit met zekerheid naar een bestemmingsplan of milieueffectrapportage kunnen kijken om voor zichzelf te bepalen in wat voor een omgeving zij gaan wonen. De afspraken zijn blijkbaar bijzonder buigzaam en flexibel te noemen wat de Gemeente Utrecht niet echt tot een betrouwbare partner maakt. Er is bij omwonenenden ook een grote zorg dat met de aanpassing van het huidige bestemmingsplan t.b.v. de tijdelijke woningen er dan meer (lees: ruimere) mogelijkheden zullen ontstaan voor het St. Antoniusziekenhuis om de voorgenomen uitbreiding/verhuizing gestalte te geven? En wie geeft hier welke garanties op? Kortom de leefomgeving van de huidige omwonenden (en omliggende bedrijven) is hierdoor bijzonder onzeker geworden!

Altijd bereid tot het beantwoorden van uw vragen of nadere toelichting van bovenstaande, verblijf ik mede namens de omwonenden op de Sigmund Rombergstraat, Jerome Kernplantsoen en Burt Bacharachstraat.

[redacted]

Bijlage:
Handtekeningenlijst met voorstanders per woning van deze inzending

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	W. Spijkerman	**Datum**	14 maart 2023
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	11041252
E-mail	wouter.spijkerman@utrecht.nl	**Onderwerp**	Aanbod 1000 woningen WoonIn
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Op 31 januari 2023 hebt u een brief ontvangen van Woonin over het aanbod om 1000 extra tijdelijke woningen te realiseren in Utrecht.

In de raadscommissie EDVW van 16 februari jl. hebben we met u afgesproken dat we in de raadscommissie EDVW van 23 maart verder zouden spreken over dit aanbod en de mogelijke locaties om eventueel over te gaan tot de realisatie van tijdelijke woningen. Hiertoe zou u voorafgaand aan deze raadscommissie van ons een raadsbrief ontvangen. Helaas moeten wij vragen om meer tijd om bij u terug te komen op het aanbod van de 1000 extra tijdelijke woningen. Zoals reeds gecommuniceerd via de raadsbrief 'Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters' werken we aan een brede verkenning van mogelijke interventies. Het aanbod van Woonin past mogelijk goed binnen die verkenning en beantwoordt aan de opgave en de urgentie, maar de voorwaarden en mogelijkheden van het aanbod zijn op dit moment nog niet voldoende helder.

We willen daarom een integraal plan van aanpak maken waarin we ook de mogelijkheden voor de instandhouding van de productie en mogelijkheden van het versnellen van de reguliere woningbouw willen meenemen. Daarnaast willen we ook komen tot een goed kader komen waarin we met elkaar kunnen afwegen op welke locaties tijdelijke woonruimte haalbaar en wenselijk is en welke locaties na goede beschouwing toch minder geschikt zijn. Wij zullen daarom in het tweede kwartaal, met een totaalpakket aan interventies komen waarin we ingaan op de ontwikkeling van de reguliere woonvoorraad, de stand van zaken rondom de huidige flexwonen projecten, de mogelijkheden die we zien voor het inzetten van de 1000 woningen uit het aanbod van Woonin en welk type locatie hierbij past.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeenteraad Utrecht
Stadhuisbrug 1
3511 JK UTRECHT

Utrecht, 18 april 2023

Betreft: Aanpak realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment met kenmerk: 11117600

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Na de initiële bekendmaking van het voornemen om 450 tijdelijke woningen te plaatsen/bouw aan De Wetering Zuid willen we U, middels deze brief, laten weten dat er vooral veel niet gebeurd is.

Nogmaals willen wij aangeven dat wij begrijpen dat er een grote behoefte bestaat aan nieuwe woonruimte en dat er een grote uitdaging ligt om dit probleem het hoofd te bieden. Alleen krijgen wij inmiddels de indruk dat het College meer vatbaar is voor anderen, dan voor haar eigen inwoners! Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat met name het St. Antoniusziekenhuis een cruciale "speler" in deze discussie is. Het lijkt geenszins uit te maken wat de huidige omwonenden van het gebied/project vinden. Het is dan ook niet ónze argumentatie die parten heeft gespeeld in het verkleinen van het project -wat in onze optiek ook met 120-200 woningen nog altijd te groot is- maar het feit dat het St. Antoniusziekenhuis tóch wel wil bouwen op een deel van de kavel. "Met twee maten meten" noemen we dat! Het feit dat het College de andere beoogde locaties niet wenst vrij te geven getuigt hier ook van. Op deze manier worden de omwonenden van deze locaties ogenschijnlijk in het ongewisse gehouden worden tot het moment dat er geen weg meer terug is en het besluit eigenlijk (informeel) al genomen is.

In de brief van het College aan U wordt nog altijd geen verklaring of uitleg gegeven waarom er niets gedaan is/wordt met de aanbevelingen uit de evaluatie van het 99,9% gelijke plan "Place2BU" in Leidsche Rijn. Daarnaast is er in de genoemde brief nog steeds geen aandacht voor de huidige omwonenden van De Wetering Zuid en is de informatie, inspraak en participatie nog altijd niet in gang gezet... We hebben tot op heden echt helemaal niets, maar dan ook niets gehoord. Geen enkele ingediende vraag is schriftelijk beantwoord, ook niet na meerdere verzoeken. Kort gezegd, er is op dat gebied nog helemaal niets gebeurd, ondanks meerdere toezeggingen. Men zou het haast onbeschoft kunnen noemen hoe er met ons wordt omgegaan door het College.

En passant wordt er gesuggereerd om de "Algemene verklaring van geen bedenkingen" uit te breiden, waardoor het voor u als Gemeenteraad, maar zeker voor ons als inwoners alleen maar lastiger wordt om het College ervan te overtuigen met goede argumentatie een bepaalde richting te kiezen. De huidige verklaring is eigenlijk al te ruim in onze optiek. En hebben wij tevens de indruk dat niet altijd de juiste informatie naar voren wordt gebracht, zoals we duidelijk hebben kunnen merken tijdens de raadsinformatiebijeenkomst. Enkele voorbeelden hiervan zijn: de opzet van het complex en zijn bewoners, de vergelijking met Place2BU, de parkeerproblematiek, enz...

De omwonenden van De Wetering Zuid zijn van mening dat:

- Het College meer zou moeten kijken naar de evaluatie van Place2BU;
- Het project niet groter zou moeten worden dan 100-120 bewoners;
- De verhouding van “zorgdragers” & “zorgvragers” 70/30 zou moeten blijven;
    - De verhouding 70/30 is door het hoge verloop van “zorgdragers” al lastig gebleken in eerdere projecten;
- Het niet uitmaakt wie er in het project gaat wonen, mits men zich wil aanpassen aan algemeen gangbare normen & waarden;
- De gevraagde/gewenste informatie eenduidig wordt en vervolgens ook naar waarheid met omwonenden en Gemeenteraad gedeeld wordt;
- Dat er überhaupt informatie gedeeld wordt;
- Er vanaf het allereerste moment inspraak komt van omwonenden in het beoogde project (eigenlijk nu al niet gelukt...);
- Er zo snel als mogelijk sprake is van participatie van omwonenden binnen een passend project van 100 – 120 bewoners;
- Er oog moet zijn voor de zorgen van huidige omwonenden!

De ambtenaar/wethouder in kwestie zou zich moeten schamen voor het volledig ontbreken van participatie en communicatie (ondanks dringend en meermaals verzocht) naar omwonenden.

Onze eerder aan u gestuurde brief treft u reeds bij uw vergaderstukken: “2-20230321 Brief aan raadscommissie GU energie duurzaamheid en wonen anoniem.pdf”

Wij vertrouwen erop dat u het College zult wijzen op onze o.a. hierboven genoemde zorgen, laat leren van soortgelijke projecten in de stad, “onze stad” leefbaar is en blijft voor ALLE inwoners en dat de Gemeente Utrecht een betrouwbare partner zou moeten zijn voor inwoners die op basis van bepaalde bestemmingsplannen -voor hen grote- investeringen doen.

Mede namens de direct omwonenden van De Wetering Zuid verblijf ik,
hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. van der Scheer	**Datum**	14 april 2023
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	11117600
E-mail	m.van.der.scheer@utrecht.nl	**Onderwerp**	Aanpak realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment
Bijlage(n)	1 (geheim)	**Beleidsveld**	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

De druk op de Utrechtse woningmarkt is hoog. Woningbouwontwikkelingen vertragen door veranderende marktomstandigheden. Daardoor blijven de woningschaarste en de druk op betaalbaarheid onverminderd groot. Dit staat op gespannen voet met de grote vraag naar woonruimte in Utrecht, met name voor woningzoekenden in het sociale huursegment. Voor een sociale huurwoning is de wachttijd opgelopen tot meer dan 10 jaar. Ook voor de groep kwetsbare Utrechters, die op sociale huurwoningen zijn aangewezen, signaleren we een groot tekort aan passende woonruimte. Wij hebben u hierover in januari 2023 geïnformeerd met de raadsbrief Groot tekort aan woningruimte voor kwetsbare Utrechters. In deze brief willen wij u hier verder over informeren.

Geheimhouding

We hebben op de bijlage ‘Lijst mogelijke locaties tijdelijk wonen’ tijdelijk geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub i van de Woo totdat een overeenkomst is gesloten en voor de kansrijke genoemde locaties een omgevingsvergunning is aangevraagd. Openbaarmaking van de lijst mogelijke locaties kan de lopende onderhandelingen met partijen negatief beïnvloeden, omdat het de strategische onderhandelingspositie van de gemeente schaadt. Bovendien zou een zorgvuldig participatie- en informatieproces met omwonenden en belanghebbenden in het geding kunnen komen.

Aanpak en systematiek

Kwetsbare en bijzondere doelgroepen zijn een diverse groep Utrechters die een steuntje in de rug kunnen gebruiken, bijvoorbeeld jongeren die hun jeugd hebben doorgebracht in pleeggezinnen en jeugdzorginstellingen, statushouders, maar ook mensen die noodgedwongen in de maatschappelijke opvang hebben moeten verblijven of vanwege huiselijk geweld met spoed een huis nodig hebben. We verwachten dat er dit jaar in ieder geval 1600 woningen voor Utrechters in kwetsbare positie nodig zijn, met de kanttekening dat dit aantal waarschijnlijk hoger uit gaat vallen wanneer het Rijk de taakstelling voor de huisvesting van statushouders voor de tweede helft van 2023 communiceert. De nood is hoog: het niet huisvesten van deze kwetsbare mensen heeft grote impact op individuele levens (onveilige situaties, verergering van problematiek en door de knel in de asiel- en opvangketen daadwerkelijk op straat slapen) en brengt maatschappelijke en financiële risico's met zich mee. Dit

maakt de urgentie groot om hier, samen met corporaties en andere partners, als gemeente op bij te sturen.

De toenemende wooncrisis vraagt om een voortvarende aanpak op verschillende sporen: aanjagen van permanente (sociale) woningbouw, inzet van tijdelijke woningen, optimaliseren van de bestaande voorraad, aankoop van vastgoed of grond en/of inzet van ons eigen vastgoed en samenwerking met de regio. Hieronder gaan we verder in op deze verschillende sporen. Hiermee komen we tegemoet aan de toezegging uit het commissiedebat van 16 februari 2023 over de eerdergenoemde raadsbrief Groot tekort aan woningruimte voor kwetsbare Utrechters en de toezegging een update te geven op tijdelijk wonen. Tegelijkertijd geven we met deze brief een reactie op de 1.000+ brief van Woonin.

Generieke systematiek

In de stad is er continu behoefte aan sociale huurwoningen voor reguliere woningzoekenden alsmede voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Utrecht zet zich volop in om deze vraag naar woningen te accommoderen. Hierbij hanteren we een aanpak met een aantal interventies (tredes) die we rangschikken op basis van wenselijkheid. Uitgangspunt is dat als de eerste trede niet toereikend is, we de inzet van de tweede trede betrekken bij het realiseren van de benodigde woonplekken. Als deze trede ook onvoldoende mogelijkheden biedt, betrekken wede derde trede et cetera. Tegelijkertijd is de realiteit hierin zoals bekend erg weerbarstig, zodat we gelijktijdig stappen moeten zetten op verschillende tredes om de benodigde woonplekken te kunnen realiseren

Trede 1)	Toevoegen permanente sociale huurwoningen
Trede 2)	Maximaal gebruik maken van mogelijkheden in de omliggende regio
Trede 3)	Optimaal benutten van de bestaande voorraad. Denk aan omzetten, splitsen, woningdelen, hospita, kamers delen etc.
Trede 4)	Toevoegen van tijdelijke woningen op diverse locaties in de stad.
Trede 5)	Hoger aandeel beschikbare woningen toedelen aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen

Wanneer bovenstaande interventies ontoereikend zijn, heeft dit forse consequenties. Dan zal het noodzakelijk zijn om in de stad extra opvanglocaties te realiseren, voor dak- en thuisloze mensen, kwetsbare jongvolwassenen en asielzoekers voor wie, door gebrek aan doorstroommogelijkheden naar huisvesting, geen andere mogelijkheid is. Dit scenario is niet wenselijk, weinig duurzaam en bovendien erg kostbaar. Ter illustratie: een gemiddelde plek in de maatschappelijke opvang kost €40.000 per persoon per jaar, waarbij de kosten voor het realiseren van de extra locaties nog niet zijn meegerekend. Daarbij is het opzetten van extra opvanglocaties in de praktijk erg lastig te realiseren. Desalniettemin prevaleert dit uiteraard boven dakloosheid. Wanneer dit scenario zich voordoet, zal dit een expliciet besluit vragen, waarmee we bij uw raad terugkomen.

Intermezzo trede 1: toevoegen permanente sociale huurwoningen

Momenteel zien we in toenemende mate dat er bij uitontwikkelde projecten met een bouwvergunning terughoudendheid is om te starten met de bouw. Ook is er terughoudendheid voor het afsluiten van nieuwe contracten en het aanvragen van omgevings- en bouwvergunningen. De directe oorzaak hiervoor verschilt per project, zoals het ontbreken van een aannemer of het niet instappen van een (institutionele) belegger/investeerder. Hiernaast is er de komende jaren een flinke impact vanuit de netcongestie van het energienetwerk te verwachten.

Om deze problemen het hoofd te bieden blijven we primair inzetten op de voortgang van de woningbouw en het op peil houden van de productie, bijvoorbeeld door waar nodig projectspecifieke maatregelen te nemen die zorgen voor zekerheid en vertrouwen bij marktpartijen. Daarbij wordt per project kritisch gekeken naar programmering, kwaliteit en fasering: het gaat om een gerichte steun in de rug zodat een spoedige start bouw van projecten onder bepaalde voorwaarden gerealiseerd kan worden. De marktpartijen hebben aangegeven ook zelf kritisch om te gaan met rendement en risico en om de boeken te openen. Een kwalitatief goede en betaalbare woningvoorraad blijft daarbij een

gezamenlijk lange-termijndoel. Bij de MPR/Voorjaarsnota wordt u geïnformeerd onder welke voorwaarden we dit verder vorm willen geven.

Intermezzo trede 4: toevoegen van tijdelijke woningen

In deze wooncrisis waarin de permanente woningbouw niet toereikend is om aan de vraag te voldoen, hebben we aanvullende inzet nodig. Naast het optimaal benutten van de mogelijkheden in de regio en het optimaal benutten van de bestaande voorraad, kunnen tekorten worden opgevangen door tijdelijk wonen. Eerder informeerden wij u hierover vanuit de Taskforce Tijdelijke Woningen. Tijdelijk wonen is daarbij geen doel op zich. Permanente projecten vormen de basis voor de woningbouwproductie, maar gezien de relatief lage aantallen in de nieuwbouwproductie en de toenemende behoefte de komende jaren blijft het onverminderd van belang om in te zetten op nieuwbouwproductie, zodat het tekort niet nog verder groeit.

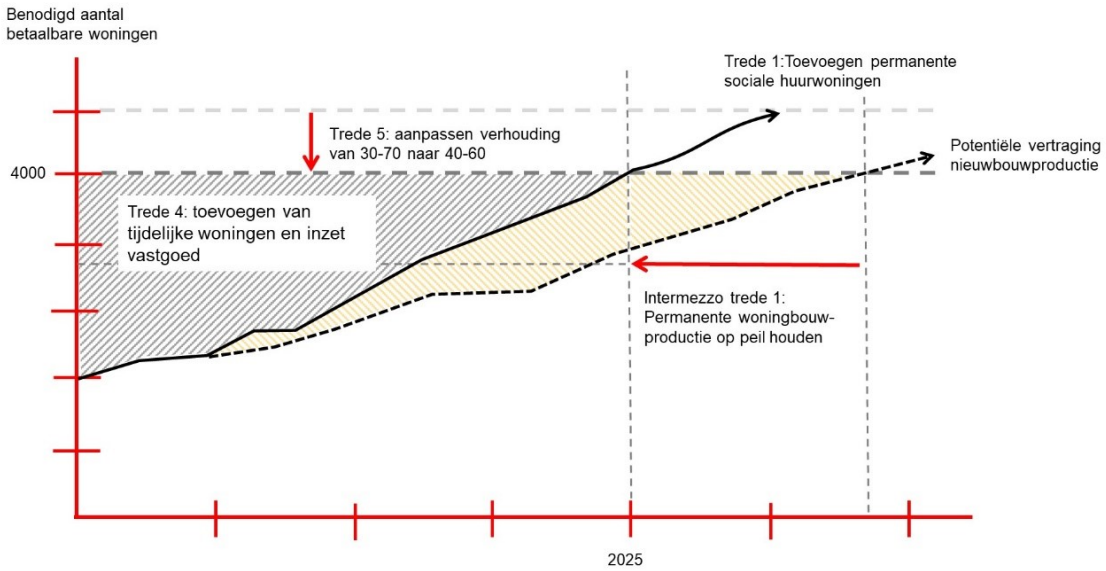
In het scala aan oplossingen zien we tijdelijke en verplaatsbare woningen (flexwonen) als een manier om op tempo hoge aantallen met degelijke woonkwaliteit toe te voegen. Tijdelijk wonen projecten vergen een specifieke inzet van gemeente in samenwerking met corporaties en andere partners. Maar inzet op tijdelijk wonen biedt nog geen garanties op de daadwerkelijke realisatie. Er zijn diverse complicerende factoren bij het tijdig realiseren van de gewenste aantallen. Deze complicerende factoren zijn onder andere beschikbare locaties, de businesscase, vervolglocaties, de snelheid van de plan- en besluitvormingsprocessen, contractuele afspraken en per locatie zijn er nog specifieke vraagstukken zoals aansluiting op het energienetwerk. Met name de beschikbaarheid van locaties is in Utrecht knellend. Dit vergt van ons, uw raad en samenwerkende partijen een robuuste inzet om de realisatieprocessen zodanig aan te sturen en te besluiten, dat tijdig resultaten worden bereikt voor de woningzoekenden in Utrecht.

Situatie 2023 voor huisvesting reguliere woningzoekenden en kwetsbare doelgroepen

Dit jaar komen er zo’n 2.400 corporatiewoningen beschikbaar in de bestaande voorraad. Hiernaast worden conform planning circa 550 - 600 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd en circa 250 – 300 flexwoningen. De aanbodkant heeft volgens de prognoses een bandbreedte van 3.200 – 3.300 woningen. Hierin zitten echter forse onzekerheden zoals planuitval, tegenvallend bouwtempo, procedurevertragingen en teruglopende huuropzeggingen in de bestaande sociale woningvoorraad.

De prognose is dat er dit jaar minimaal 1.600 woningen voor kwetsbare Utrechters nodig zijn. Als we uitgaan van de reguliere verhouding 30% kwetsbare doelgroepen en 70% reguliere woningzoekenden, hebben we– in theorie – in 2023 5.333 sociale huurwoningen nodig om volledig aan de woningvraag te voldoen. Dit betekent dat er boven op het verwachte aanbod van 3.200 – 3.300 woningen nog ruim 2.000 extra woningen beschikbaar moeten komen. Op deze termijn is het echter niet realistisch om een extra aanbod van deze omvang te creëren middels extra permanente nieuwbouw (trede 1), extra inzet vanuit de regio (trede 2) of het beter optimaal benutten van de bestaande voorraad (trede 3).

Wel zijn er mogelijkheden voor het extra toevoegen van tijdelijke woningen (trede 4) en het aanpassen van het percentage van de woningen dat wordt toegedeeld aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen (trede 5). Met de inzet van trede 4 & 5 voorkomen we dat we ongewenst moeten uitwijken naar het realiseren van extra opvanglocaties. . Dit betekent dat de urgente situatie van 2023 vraagt om het gelijktijdig inzetten van verschillende tredes, om het noodzakelijke resultaat na te kunnen streven. Hieronder gaan we daar verder op in.



Onderzoek aanpassen percentage

Om niet minder woningen beschikbaar te laten komen voor regulier woningzoekenden, zijn er in 2023 in totaal minimaal 4.000 sociale huurwoningen nodig. Zo voldoen we aan de huisvestingsvraag voor kwetsbare doelgroepen en bieden we reguliere woningzoekenden ook perspectief op een woning, conform de toezegging die gedaan is na de Versnellingsactie huisvesting statushouders afgelopen zomer.

Dit betekent dat we overwegen om de draaiknop in te zetten, waarmee we het percentage van 30% toewijzing aan kwetsbare doelgroepen ophogen. Zoals aangegeven in het commissiedebat van 16 februari jl. is dit een interventie die per direct impact kan hebben op de huisvestingsmogelijkheden voor kwetsbare Utrechters. Om deze reden verkennen we of het mogelijk is om dit jaar meer vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan kwetsbare doelgroepen (met een maximum van 40%). Uitgangspunten voor deze verkenning zijn dat we in afstemming met de corporaties kijken waar het kan, dat dit een tijdelijke maatregel is (30% blijft de norm) en dat de inhoudelijke randvoorwaarden op orde moeten zijn. Hierbij denken we aan passende inzet vanuit de sociale basis, basiszorg en eventueel aanvullende zorg, duidelijke afspraken met onze partners hierover en waar nodig aanvullende inzet op community building. In de laatste alinea van deze brief staan we iets uitgebreider stil bij onze inzet op een goede leefomgeving en een Thuis in je wijk. We komen met een nadere uitwerking van de inhoudelijke randvoorwaarden bij u terug.

Het verhogen van het percentage toewijzing huisvesting aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen heeft, bij een gelijkblijvend aanbod, een negatief effect op het beschikbare aanbod van sociale huurwoningen voor regulier woningzoekenden. Dit strookt niet met het streven om reguliere woningzoekenden ook perspectief op een woning te bieden, zoals ook bij de Versnelling statushouders toegezegd is. Een verhoging van het percentage van toewijzing van woningen aan kwetsbare groepen kan daarom niet los gezien worden van de andere tredes om de benodigde woonplekken te kunnen realiseren

Inzet flexwoningen

Uitgaande van de geambieerde 4.000 benodigde woningen en het potentiële aanbod van 3.200-3.300, streven we ernaar om circa 700 - 800 extra flexwoningen in 2023 nog toe te voegen.

Dit stelt ons voor grote uitdagingen. Cruciaal voor het tijdig realiseren van de flexwoningen in 2023 is de directe beschikbaarheid van locaties. Maar de locaties voor tijdelijke woningbouw zijn in Utrecht

niet ruimschoots voorhanden. Er zijn weinig mogelijkheden om tijdelijke woningen toe te voegen op reeds bestaand (toekomstig) bebouwd gebied. Tijdelijk wonen heeft impact op toekomstige ontwikkeling en locaties waar gegarandeerd de komende 10 jaar geen ontwikkeling zal plaatsvinden zijn schaars (m.u.v. Knooppunt Lunetten – Koningsweg en Rijnenburg). Geplande gebiedsontwikkelingen hebben vooralsnog geen plek voor tijdelijk wonen, bijvoorbeeld omdat er al bestemmingsplannen zijn vastgesteld of onderweg zijn, er al overeenkomsten gesloten zijn met aannemers over het bouw/woonrijp maken, of omdat simpelweg de eerste spade binnen 1 à 2 jaar de grond in gaat (en de projecten binnen 8 à 10 jaar hun laatste fase ingaan en de gebieden worden afgerond). Daarnaast moeten we bij locaties die geschikt zijn voor tijdelijk wonen, maar geen woonbestemming hebben, de afweging maken tussen de huidige invulling (groen, parkeren, opslag e.d.) en tijdelijk wonen. De verkenning naar deze locaties om 700 - 800 flexwoningen in 2023 te realiseren loopt, maar dit is zeker nog geen gelopen race. Zo komt na verdiepend onderzoek en concretisering van de uitbreidingsplannen voor het ziekenhuis bijvoorbeeld naar voren dat de locatie Wetering Zuid kansrijk is voor de realisatie van 120 a 200 tijdelijke woningen en niet voor ruim 400.

Aanbod 1000+ woningen Woonin

Voor de realisatie zijn we in overleg met de woningcorporaties, ministerie van BZK, de Landelijke Taskforce flexwonen en Stedin (i.v.m. aansluiting op energienetwerk). Dit naar aanleiding van het aanbod van de 1000+ woningen van Woonin. Met het aanbod is er nog een kans dat we dit jaar de beoogde aantallen halen. Het aanbod is namelijk gebaseerd op de reeds ingekochte wooneenheden door het Rijk. De laatste van deze eenheden is rond de zomer gereed en daarmee is een belangrijke bottleneck, de levertijd, reeds opgelost. Gezamenlijk wordt nu bekeken hoe de businesscase er precies uit ziet en of deze haalbaar is. Het is wel al duidelijk dat de exploitatietermijn van deze wooneenheden rond de 30 jaar ligt. Dit vraagt om afspraken met het Rijk en de corporaties. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke herplaatsingsgarantie of er kan worden teruggevallen op afspraken die binnen de regio zijn gemaakt. Hier kunnen financiële gevolgen uit voortkomen zoals een risicoreservering die de gemeente moet opnemen of garanties voor een vervolglocatie. Een voorstel voor de inzet van de 1000+ woningen met eventuele financiële consequenties wordt te zijner tijd aan de raad voorgelegd. De financiële gevolgen zullen moeten worden afgewogen tegen andere opties, met als kanttekening dat niets doen leidt tot hoge maatschappelijke kosten en zorgkosten die de gemeente niet heeft voorzien.

Een ander belangrijk aspect om tot spoedige realisatie van flexwoningen te komen is het optimaliseren van de ruimtelijke procedures. De wijze waarop we tot snelheid in procedures komen zal met de raad worden besproken. Mogelijkheden hiervoor zijn het uitbreiden van de algemene verklaring van geen bedenkingen voor deze opgave c.q. het sturen op omvang van locaties die onder de collegebevoegdheid vallen.

Vooruitkijken naar 2024

De omvang van de opgave zal de komende jaren niet afnemen in urgentie en complexiteit. Integendeel, we verwachten dat de taakstelling voor de huisvesting van statushouders voor de tweede helft van 2023 mogelijk nog hoger wordt dan de eerste helft van het jaar, waarmee de totale vraag naar verwachting groter wordt dan de huidige geprognotiseerde 1.600 huisvestingsmogelijkheden. Bovendien verwachten we dat deze vraag in 2024 verder toeneemt, onder andere door de toenemende druk op de asielketen en door de huidige druk op de maatschappelijke opvang, die we ook terug gaan zien in de vraag naar huisvesting voor kwetsbare doelgroepen. Daarbij is er ook met name aan de ‘aanbod-kant’ een aantal onzekere factoren. Zo is het onzeker in welke mate de permanente woningbouw op tempo blijft en in hoeverre de regio een bijdrage kan gaan leveren aan dit vraagstuk.

Hiermee is het ook noodzakelijk om parallel aan de inzet voor 2023 (middels trede 4 & 5) tegelijkertijd vooruit te kijken naar de jaren 2024 en 2025 en alle zeilen bij te zetten om de realisatie van woonruimte in deze jaren gaande te houden. Op basis van huidige inzichten neemt de permanente productie van sociale huurwoningen naar verwachting vanaf 2025 toe en zal stap voor stap de balans kunnen worden hersteld.

Trede 1) Permanente bouw

Ook voor 2024 en 2025 heeft het continueren van de permanente productie de hoogste prioriteit. Voor 2024 is de verwachting - bij gelijkblijvende omstandigheden - dat circa 400 - 500 sociale nieuwbouwwoningen worden opgeleverd. In combinatie met de circa 2.400 woningen die regulier vrijkomen in de sociale woningvoorraad, zal trede 1 onvoldoende aanbod creëren om aan de vraag te voldoen. Dit betekent dat we de komende periode ook de potentie van de opvolgende treden moeten verkennen en inzetten.

Trede 2) Regio

Extra inzet vanuit de regio levert op korte termijn nog geen extra aanbod op. Samen met partners richten we ons wel alvast op de komende jaren. Half februari is de wet Versterking regie op de volkshuisvesting in consultatie gegaan. Deze conceptwet, alsmede het in 2022 gelanceerde landelijke programma Een Thuis voor Iedereen, legt de nadruk op voldoende betaalbare woningen en een evenwichtige verdeling van kwetsbare doelgroepen. Een verplichte urgentieverordening voor alle gemeenten biedt op de lange termijn zicht op een meer evenwichtige verdeling. Het uitgangspunt is dat gemeenten eerst onderling komen tot een evenwichtige verdeling. In het verleden is echter gebleken dat regionale afspraken zonder stok achter de deur niet of onvoldoende tot stand komen. Samen met de andere G4 steden en Eindhoven pleiten we daarom in een gezamenlijke consultatiereactie onder andere voor een wettelijk uitgangspunt voor een evenwichtige verdeling in de regio en een stevige regie vanuit de provincie als gemeenten er niet uit komen.

Dit onderwerp is ook meegenomen in de recent ondertekende Woondeal. Daarin zijn afspraken gemaakt met de U10-gemeenten dat alle gemeenten in de U10 bijdragen aan het toewerken naar een evenwichtige verdeling en het streven toe te groeien naar 30% sociaal in de voorraad. Om daartoe te komen stemmen de U10-gemeenten de gemeentelijke woonzorgvisies af en maken regionaal afspraken over het proces om tot regionaal afgestemde woonzorgvisies te komen, inclusief afspraken over de verdeling van sociale huurwoningen (nieuw en bestaande bouw), kwetsbare doelgroepen en middelen. De provincie vervult hierbij een coördinerende rol en is voornemens samen met de regio de woonzorganalyse (met daarin de te verwachten vraag naar woningen en zorgbehoefte van de aandachtgroepen en het te verwachten aanbod van wonen en zorg) op te zetten. Ook heeft de provincie een toetsende rol waarbij zij controleert of de som van de gemeentelijke woonzorgvisies optelt tot de behoefte binnen de provincie.

Op het gebied van tijdelijk wonen wordt ook de samenwerking gezocht via de Regiodeal tijdelijk wonen. Bij de Regiodeal tijdelijk wonen zijn reeds negen gemeenten uit de U10 aangesloten. Een aantal andere gemeenten uit de U10 hebben de wens uitgesproken om op korte termijn aan te sluiten bij de Regiodeal tijdelijk wonen.

Trede 3) Benutten bestaande voorraad

Een andere manier om de woningschaarste aan te pakken naast nieuwbouw, flexwoningen en transformatie, is het optimaliseren van de benutting van de bestaande woningvoorraad. De meeste woningen staan immers al in de stad en kunnen wellicht optimaler gebruikt worden. Hierbij wordt niet alleen het potentieel van de sociale woningvoorraad aangeboord, maar ook een beroep gedaan op particuliere woningeigenaren of (ver)huurders. Maatregelen die verkend zijn betreffen onder andere het stimuleren van doorstroming, woningdelen, omzetten en splitsen. Hiermee willen we verhuisketens op gang brengen en meer woonruimte creëren voor woningzoekenden. De komende tijd gaan we bestaande maatregelen en samenwerkingen intensiveren, waaronder initiatieven zoals Onder de Pannen en Kamers met Aandacht. Ook kijken we naar nieuwe maatregelen waarmee we meer woonruimte vrij kunnen spelen. Zoals genoemd tijdens de commissievergadering van 16 februari jl.. willen we dit jaar een campagne opzetten om de al bestaande mogelijkheden op het gebied van woningdelen, omzetten en splitsen breder onder de aandacht te brengen. We verwachten dat deze actie in 2024 mogelijk tot resultaten kan leiden.

Trede 4) Flexwonen en inzet vastgoed

Ook in 2024 en 2025 zal de behoefte aan het toevoegen van extra flexwoningen blijven bestaan. De voorgaande treden zullen – naar verwachting– niet zorgen voor een balans tussen aanbod en vraag. In 2024 worden volgens planning het Befu terrein en eerste fase Tussen de Rails opgeleverd.

Hiernaast zetten we ook nog in op aanvullende locaties in de stad en in de regio. Om deze tijdig te kunnen realiseren, moeten deze in de loop van 2023 bekend zijn.

Aanvullend op flexwoningen verkennen we de mogelijkheden van een brede inzet van ons eigen vastgoed en het actief aankopen van vastgoed en grond. Daarbij brengen we onder andere in beeld wat binnen ons eigen vastgoed kansrijke panden zijn en op welke termijn wonen mogelijk is. We gaan in gesprek met woningcorporaties en andere partijen over mogelijkheden van panden die niet van de gemeente zijn en wat dat betekent voor de rolverdeling. Tevens onderzoeken we welke opvanglocaties in eigen panden of panden van derden op langere termijn kansrijk zijn voor diverse woonvormen.

Tot slot: Inzet op een goede leefomgeving en een Thuis in je wijk

Zoals aangegeven zien we mogelijkheden om van de 4.000 woningen er 1.600 toe te wijzen aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen en 2.400 aan reguliere woningzoekenden. Met het oog op het feit dat dit een 40-60% verdeling betekent, is het wel van belang te benadrukken dat het effect hiervan op de totale voorraad van sociale huurwoningen van corporaties (zo'n 47.000 in 2022) minimaal is. Al zijn wel hier ook afhankelijk van spreiding van vrijkomende woningen. Desalniettemin betekent deze relatief grote vraag naar huisvesting voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen wel dat het belangrijk is dat we ook alert blijven op de vitaliteit en draagkracht van de Utrechtse wijken en buurten, zodat kwetsbare mensen die zelfstandig gaan wonen een goede start kunnen maken in de wijk. Conform de ambitie Thuis in je Wijk wonen kwetsbare inwoners in de wijk ('gespikkeld') of in een gemengd wonen complex met zorg en ondersteuning op maat aan huis. Zorg- en welzijnspartijen werken nauw samen rond de inwoner, met lichte en collectieve ondersteuning (liefst informeel en binnen de gemeenschap zelf) als het kan en individuele begeleiding door buurtteam of aanvullende zorg wanneer nodig. Op korte termijn vraagt de grote vraag van dit jaar verkenning met partijen in de stad hoe we dit jaar in kunnen zetten op leefbaarheid, zodat we ook nu kunnen zorgen voor een fijne leefomgeving in o.a. de tijdelijk wonen projecten die we hopen te realiseren.

Dit vraagt voor de langere termijn om afstemming bijvoorbeeld op het vlak van samenwerkingsafspraken tussen woon-, zorg- en welzijnspartners en/of financieringsafspraken tussen gemeente en partners op complexniveau. In aanloop naar de woonzorgvisie wordt op dit moment een start gemaakt met de ontwikkeling van een stedelijk kader sociaal beheer en community building. De ambitie is om samen met betrokken partners te komen tot concrete afspraken over ieders rol en verantwoordelijkheid op dit vlak, zo veel mogelijk aansluitend bij reguliere contract- en prestatieafspraken en met ruimte voor maatwerk op complex-, buurt- en wijkniveau.

Vervolg

Gezien het grote belang voor de stad en de omvang en complexiteit van de opgave nodigen wij u graag uit om in het debat van 20 april aanstaande met ons mee te denken. Dit gezamenlijke vraagstuk voor de stad vraagt om oplossingen van alle partijen die erbij betrokken zijn. Bij de MPR informeren we u verder over de interventies om de permanente bouw op peil te houden. We zullen dan ook een update geven van de stand van zaken tijdelijk wonen en de andere sporen voor realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociale segment voor onder andere Utrechters in een kwetsbare positie. Voor nu hopen we u zo voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,