

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	L.M. Wittkämper	Datum	24 februari 2026
E-mail	Lianne.wittkamper@utrecht.nl	Kenmerk	34065974
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Evaluatie programma beschermen bestaande woningvoorraad
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Er is sprake van een aanhoudende schaarste op de woningmarkt. Hierdoor komen zowel de beschikbaarheid van betaalbare woonruimte als de leefbaarheid in wijken steeds verder onder druk te staan. Met het [Coalitieakkoord 2022-2026](#) pakte we een actievere rol in het beschermen van de bestaande woningvoorraad en het tegengaan van negatieve effecten van de krappe woningmarkt op leefbaarheid en betaalbaarheid. Met deze opdracht en beschikbaar gestelde middelen zijn enkele onderwerpen sinds 2022 gebundeld in het Programma beschermen bestaande woningvoorraad en door de jaren heen uitgebreid. Het Rijk heeft de afgelopen jaren ook nieuwe wet- en regelgeving ingevoerd zoals de opkoopbescherming (2022), extra mogelijkheden leegstand in Besluit Crisis- en Herstelwet (2023), Wet goed verhuurderschap (2023) en Wet betaalbare huur (2024).

Het programma bestaat inmiddels uit de volgende onderdelen:

1. Huisvestingsregelgeving voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad (hfst. 3 Huisvestingsverordening)
2. Toeristische verhuur en short stay
3. Leegstand aanpak
4. Opkoopbescherming
5. Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur

Het programma richt zich primair op het beschermen van de bestaande woningvoorraad en heeft raakvlakken met de inzet op beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Daarmee draagt het programma bij aan voldoende betaalbare en passende woonplekken en levert daarmee een directe bijdrage aan de beleidsdoelstelling uit de actuele [Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030](#)

Doelstelling uit Beleidsnota Wonen	Maatregelen per doelstelling (Programma Beschermen bestaande woningvoorraad)	Doelstelling instrument
Doelstelling 1: <i>Betaalbaar wonen</i>	Huisvestingregelgeving (o.a. splitsen)	Toets op leefbaarheid bij het wijzigen van woonruimte (o.a. splitsen en omzetten)
	Leegstand aanpak	Het gebruik van woonruimte om te wonen

	Toeristische verhuur en short stay	Het gebruik van woonruimte om te wonen
Doelstelling 2: <i>passend wonen</i>	Opkoopbescherming	Beschikbaar stellen van betaalbare koopwoningen voor de beoogde doelgroep
Doelstelling 3: <i>leefbaar wonen</i>	Wettelijke regels binnen de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur	Reactief misstanden op de huurmarkt tegengaan
	Mogelijke invoering en handhaving van de verhuurvergunning	Actief misstanden op de huurmarkt tegengaan
Doelstelling 4: In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht	Geen maatregelen voor het programma	-

Evaluatie Programma beschermen bestaande voorraad

Het programma is nu vier jaar uitgevoerd is daarom geëvalueerd. Met de evaluatie hebben we in beeld gebracht welke onderdelen uit het huidige programma effectief zijn. De volledige evaluatie per onderdeel is meegestuurd als bijlage.

- **Toeristische verhuur en short stay:** de aanpak draagt bij aan het beperken van toeristische verhuur en het beschermen van betaalbare woonruimte. Vanwege de beperkte negatieve effecten van toeristische verhuur in Utrecht en de hogere effectiviteit van de andere thema's is het toezicht bewust afgeschaald. Actieve monitoring blijkt echter nodig om ontwikkelingen te blijven volgen en om negatieve ontwikkelingen van toeristische verhuur tegen te gaan. Na jaren van daling in het aantal actieve accommodaties is er de laatste periode namelijk weer sprake van een stijging.
- **Huisvestingregelgeving:** de regels helpen om de leefbaarheid in de stad te behouden. Door de versoepeling van woningdelen (maximaal drie personen vergunningsvrij) is het delen van een woning makkelijker geworden. Toezicht blijft noodzakelijk om leefbaarheid te beschermen.
- **Leegstand aanpak:** de leegstandverordening is effectief in het voorkomen en terugdringen van ongewenste leegstand van woningen. De aanpak werkt sterk preventief en leidt tot snelle heringebruikname van woningen. Sinds de start is de langdurig leegstaande particuliere woningen met ruim 20% gedaald. Voortzetting is gewenst om ongewenste leegstand te blijven tegengaan.
- **Opkoopbescherming:** de opkoopbescherming is effectief en voorkomt dat beleggers goedkope en middeldure koopwoningen opkopen en verhuren. Dit vergroot de kansen voor koopstarters. Ook uit de meest recente cijfers blijkt dat het aandeel buy-to-let sterk is gedaald. Proactief toezicht is essentieel om de regeling goed te handhaven en om betaalbare koopwoningen te behouden.
- **Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur:** de wetten dragen bij aan betere bescherming van huurders en het tegengaan van misstanden. De wetten geven de gemeente betere handhavingsmogelijkheden. De uitvoering is echter complex en intensief. Door beperkte middelen en capaciteit is prioritering noodzakelijk en blijft proactief toezicht beperkt mogelijk.

	Capaciteit	Effectiviteit
Toeristische verhuur en Short Stay	++	+/-
Huisvestingregelgeving	+	++
Leegstand aanpak	++	++
Opkoopbescherming	+	++
Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur	++	+

Burgemeester en wethouders

Datum 24 februari 2026
Ons kenmerk 34065974

Financiering programma beschermen bestaande woningvoorraad

De onderdelen leegstandaanpak en opkoopbescherming van het programma zijn gefinancierd via incidentele middelen die in het [Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026](#) beschikbaar zijn gesteld. Deze middelen lopen in 2027 af, daarom dient in 2026 besloten te worden om de aanpak door te zetten of te beëindigen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,