

Evaluatie Programma Beschermen bestaande woningvoorraad



**Van woningmarkt naar
volkshuisvesting**

1. Inleiding

Programma beschermen bestaande woningvoorraad

Het programma Beschermen bestaande woningvoorraad is een uitvoeringsprogramma van de gemeente Utrecht dat zich primair richt op het beschermen van de bestaande woningvoorraad. Het programma draagt bij aan voldoende betaalbare en passende woonplekken door actief toezicht en handhaving op het gebruik van woonruimte.

Binnen het programma worden misstanden op de huurmarkt aangepakt, wordt gehandhaafd zodat woonplekken daadwerkelijk worden gebruikt om in te wonen en wordt de leefbaarheid bewaakt bij wijzigingen in de bestaande woningvoorraad, zoals woningdelen en splitsen. Daarmee levert het programma een directe bijdrage aan een van de beleidsdoelstellingen uit de Beleidsnota Wonen: het beschermen en beter benutten van de bestaande woningvoorraad (zie tabel 1).

Het programma richt zich op de gehele stad en kent geen specifieke aandachtsgebieden. Het bestaat uit de volgende onderdelen:



Figuur 1 Programma beschermen bestaande woningvoorraad

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, omzetten, samenvoegen, woningdelen)
	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	-

Tabel 1 Doelstellingen uit de Beleidsnota Wonen i.r.t. Programma beschermen bestaande woningvoorraad

Waarom deze evaluatie?

Het programma Beschermen bestaande voorraad draait voor een groot deel op tijdelijke middelen die in het Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026 beschikbaar zijn gesteld, onder andere voor de leegstand aanpak en de opkoopbescherming. Deze middelen konden eenmalig worden verlengd en lopen in 2027 af (zie tabel 2). Vanaf dat moment verandert de financiering van het programma zodanig dat er onvoldoende budget is om alle prioriteiten te blijven uitvoeren. Met deze evaluatie maken we de balans op wat het programma heeft opgeleverd en wat er dus wegvalt op het moment dat de incidentele middelen aflopen. Voor een jaarlijkse, uitgebreide rapportage over de resultaten verwijzen we naar het

[Handhavingsprogramma en –verslag van Vergunningen, Toezicht en Handhaving.](#)

Beschermen Bestaande Woningvoorraad - Totale budgetten								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Wet goed verhuurderschap	310.000	315.000	298.000	288.000	288.000	288.000	288.000	288.000
Toezicht verhuurderschap	336.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
Leegstandsverordening	403.000	403.000	403.000	-	-	-	-	-
Opkoopbescherming	412.000	456.000	456.000	-	-	-	-	-
Opkoopbescherming en Leegstandsverordening	-	-	-	1.050.000	-	-	-	-
Toeristische verhuur	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Wet betaalbare huur	-	-19.941	328.324	328.324	300.090	201.948	195.254	124.000
Beleidsmedewerker ruimte	-122.941	-122.941	-122.941	-126.000	-	-	-	-
Totaal	1.503.059	1.266.118	1.597.383	1.775.324	823.090	724.948	718.254	647.000

Tabel 2 Huidige budgetten uitvoeringsprogramma Beschermen bestaande woningvoorraad 2024 – 2031 (zonder extra financiering)

Aanleiding en ontstaan van het programma

In Utrecht gaan we **van wonen naar volkshuisvesting**. Dit is een beweging die we al eerder hebben ingezet in het Coalitieakkoord 2022-2026 en die we in 2025 nadrukkelijk hebben voortgezet en vastgelegd in de [Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030'](#).

Het coalitieakkoord riep op tot een actievere rol van de gemeente in het beschermen van de bestaande woningvoorraad en het tegengaan van negatieve effecten van de krappe woningmarkt op leefbaarheid en betaalbaarheid. Dit is nu geborgd in de Beleidsnota Wonen.

Met de opdracht uit het coalitieakkoord en de daarvoor beschikbaar gestelde middelen is een coördinator aangesteld bij VTH en zijn enkele onderwerpen en hun financiering gebundeld in een programma-aanpak. Om de opdracht uit het coalitieakkoord waar te maken is gekozen om het toezicht proactief en programmatisch te organiseren. In Utrecht vond tot 2022 het toezicht op huisvestingsregelgeving alleen plaats op basis van overlastmeldingen en werden aanvragen voor vergunningen (o.a. woningdelen, splitsen) in behandeling genomen. De afgelopen jaren is er echter veel wet- en regelgeving bijgekomen die gemeenten meer bevoegdheden geeft om negatieve effecten van de krappe woningmarkt en de gevolgen daarvan op de leefbaarheid aan te pakken. Voorbeelden van nieuwe wet- en regelgeving zijn de Wet goed verhuurderschap, de Leegstandswet en de Wet opkoopbescherming. Eind 2022 zijn we daarom gestart met een uitvoeringsprogramma voor actieve handhaving genaamd: Beschermen bestaande woningvoorraad.

Zo zijn we in Utrecht aan het werk om voldoende betaalbare en passende woonplekken te realiseren. Vanuit het programma beschermen bestaande woningvoorraad dragen we bij door o.a. misstanden op de huurmarkt aan te pakken, te handhaven zodat woonplekken ook gebruikt worden om in te wonen en het bewaken van de leefbaarheid bij aanvragen om de bestaande woningvoorraad te wijzigen zoals splitsen of woningdelen

Werkwijze: informatie gestuurd toezicht

Het programma werkt op basis van informatie gestuurd toezicht. Op basis van beschikbare informatie worden adressen geselecteerd waarbij het vermoeden bestaat dat regelgeving niet wordt nageleefd. Deze adressen worden nader onderzocht en indien nodig bezocht. Uit deze controles komt waardevolle informatie naar boven, die wordt gebruikt om het toezichtproces continu te verbeteren. Informatie gestuurd werken maakt het mogelijk om toezichtcapaciteit gericht en efficiënt in te zetten. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van beschikbare data, zoals de basisregistratie personen, het registratiesysteem voor toeristische verhuur, het Kadaster en intern beschikbare informatie uit het handhavingssysteem.

2. Toeristische verhuur en tijdelijk verblijf

Utrechtse aanpak toeristische verhuur

Sommige woningeigenaren verhuren hun woning aan toeristen. Dit gebeurt voornamelijk via platformen zoals Airbnb en Booking.com. In Utrecht is toeristische verhuur van woningen toegestaan, maar er zijn wel voorwaarden aan verbonden. Voor toeristische verhuur geldt een registratieplicht en meldplicht. Ook is een limiet gesteld aan het aantal nachten dat een volledige woning verhuurd mag worden met een maximum van 60 nachten. Met de regels willen we voorkomen dat reguliere woonruimte op grote schaal wordt gebruikt voor toeristische verhuur, ten koste van woningzoekenden en leefbaarheid. We controleren en handhaven hier actief op. De regels voor toeristische verhuur liggen vast in de Huisvestingsverordening. Onze aanpak op toeristische verhuur en tijdelijk verblijf (short stay) draagt bij aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad (doelstelling 1 van de Beleidsnota Wonen).

Doel en beoogde doelgroep

Het doel van onze aanpak is om toeristische verhuur in woningen te reguleren en handhaven, zodat overlast wordt beperkt, de leefbaarheid in woonwijken te beschermen en woningonttrekking tegen te gaan (gebruik van woningen als woonruimte). We willen voorkomen dat er niet wederom zoals in 2017 een forse toename van woningen toeristisch worden verhuurd. De doelgroep zijn vooral eigenaren en huurders die hun woonruimte (tijdelijk) toeristisch verhuren en verhuurplatforms.

Belangrijkste resultaten

We controleren of aanbieders zich houden aan de regels voor toeristische verhuur. Hiervoor maken we gebruik van onderzoek uit openbare bronnen (ook wel webscraping genoemd). Dit is een computertechniek waarbij software wordt gebruikt om informatie van webpagina's te extraheren en te analyseren. We sporen adverteerders op die zich niet melden of registreren.

- Het aantal controles is afgenomen (32 controles in 2024, 11 controles in 2025). Dit komt niet omdat er minder onderzoekwaardig adressen zijn, maar omdat we zelf het aantal controles hebben teruggeschroefd.
- Internetonderzoek blijkt een goede ondersteuning te zijn, maar handhaving op toeristische verhuur is niet eenvoudig gebleken. De toezichthouder moet ter plaatse een overtreding constateren, door op dat moment bijvoorbeeld toeristen aan te treffen.
- Toezicht capaciteit wordt meer ingezet op andere thema's, zoals de Wet goed verhuurderschap, omdat we daar meer effect kunnen behalen. Een andere reden is omdat de negatieve effecten van toeristische verhuur niet zo groot lijken te zijn in Utrecht.
- Er zijn vorderingsverzoeken aan platforms verzonden waarop toeristische verhuur wordt aangeboden. Utrecht is de eerste gemeente in Nederland die daadwerkelijk vorderingen heeft verzonden. Twee grote platformen hebben de gevraagde adressen aangeleverd en hebben hiermee voldaan aan de vorderingen. Er lopen nog vorderingen bij andere platformen.

Tijdelijk verblijf (short stay)

Utrecht trekt veel internationaal talent aan, waaronder studenten en kenniswerkers. Uit onderzoek blijkt dat deze doelgroepen behoefte hebben aan mogelijkheden om tijdelijk in de stad te verblijven, omdat de reguliere woningmarkt voor hen vaak moeilijk toegankelijk is. Om hierin te voorzien, faciliteert de gemeente Utrecht, in lijn met het besluit van de raad ([amendement A2019/143](#) 'Laat short stay niet ten koste gaan van wonen'), beperkte ontwikkeling van short stay-accommodaties. Dit zijn tijdelijke verblijfsvoorzieningen die vallen onder logies en niet onder reguliere woonruimte. Met het beleid voor tijdelijk verblijf en de bijbehorende beleidsregel creëren we ruimte voor een beperkt aantal accommodaties, specifiek op locaties waar regulier wonen niet mogelijk of niet wenselijk is. Tijdelijk verblijf biedt daarmee een aanvullend aanbod. Op deze manier concurreert dit aanbod dus niet met de al

schaarse ruimte voor reguliere woonruimte, het draagt juist bij aan verlichting van de druk op de woningmarkt en onttrekt juist geen woningen waarin permanent gewoond kan worden.

Bevindingen, conclusie en advies

Wat werkt goed:

- Internetonderzoek blijkt een goede ondersteuning te zijn voor toezicht en handhaving. Alle controles zijn uitgevoerd op basis van webscrapen. Namelijk adressen waarbij we op basis van informatie op websites vermoedens hebben van overtredingen.

Aandachtspunten en uitdagingen:

- Handhaving op toeristische verhuur is niet eenvoudig. De toezichthouder moet ter plaatse een overtreding constateren, door op dat moment bijvoorbeeld toeristen aan te treffen. Pas dan kunnen we bestuursrechtelijk handhavend optreden.

Conclusie

Onze aanpak helpt om toeristische verhuur te beperken. Zo behalen we ons doel om betaalbare woonruimte beschikbaar te houden voor wonen. We continueren daarom onze lokale regels voor het gebruik van woonruimte als woonruimte. Wel is het aantal controles afgenomen (32 controles in 2024, 11 controles in 2025). Dit komt niet omdat er minder onderzoekwaardig adressen zijn, maar omdat we zelf het aantal controles hebben teruggedroefd. Toezicht capaciteit wordt meer ingezet op andere thema's, zoals de Wet goed verhuurderschap, omdat we daar meer effect kunnen behalen. Een andere reden is omdat de negatieve effecten van toeristische verhuur niet zo groot lijken te zijn in Utrecht.

Structureel is jaarlijks €165.000 gereserveerd voor het toezicht op toeristische verhuur. We willen blijven inzetten op actief toezicht houden om zicht te houden op de ontwikkelingen. Op basis van de evaluatie kunnen we het toezicht wel afschalen omdat de problemen met toeristische verhuur in Utrecht namelijk niet zo groot zijn. Het afgelopen jaar hebben we hier al op ingespeeld door een deel van het budget voor toezicht op toeristische verhuur in te zetten voor het toezicht op de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur, omdat we op deze maatregelen geld tekort komen. Binnen het programma is het namelijk mogelijk om met de middelen te schuiven. Op deze manier zijn we flexibel en kunnen we inspelen op ontwikkelingen. Dus het eventueel inperken van dit structurele bedrag heeft consequenties voor het opvangen van tekorten bij het toezicht op de andere onderwerpen.

3. Huisvestingregulering: Omzetten en splitsen

Utrechtse aanpak

Nieuwbouw is niet de enige manier om woonplekken toe te voegen. Er staan ook al 167.000 woningen in de stad. We zien graag dat bestaande woningen beter worden benut zodat er meer woonplekken ontstaan om het woningtekort te verkleinen. Het grote voordeel van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad is dat dit sneller nieuwe woonplekken oplevert dan nieuwbouw. Onze aanpak sluit ook aan bij het beter benutten en beschermen van de bestaande woningvoorraad (doelstelling 1 van de Beleidsnota Wonen). Door het splitsen van een huis in meerdere woonruimten komen er meer woningen bij. Het wordt drukker in buurten en straten. Soms ontstaan hierdoor problemen met de leefbaarheid. Daarom hebben we regels gemaakt voor woningdelen (omzetten) en splitsen (bouwkundig en kadastraal). Deze staan in de Huisvestingsverordening en in de beleidsregels voor het wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Woningdelen (omzetten)

Er is sprake van woningdelen als meerdere huishoudens samen in één huis wonen. Vormen van woningdelen zijn inwoning, hospitaverhuur (waarbij de eigenaar een deel van de woning verhuurt en er zelf ook woont) en kamerverhuur (inclusief omzetten van bestaande woningen, al dan niet met eigen keuken en/of sanitair). Sinds 1 juli 2023 is het delen van woonruimte in Utrecht makkelijker geworden; maximaal drie personen mogen vergunningsvrij een woonruimte delen.

Splitsen (bouwkundig en kadastraal)

Bij het splitsen van woningen ontstaan er meerdere woningen. Daarbij moeten de nieuwe woonruimten minimaal 50m² gebruiksoppervlak hebben. Voor de binnenstad (inclusief Stationsgebied) hebben de nieuwe woonruimte een minimaal gebruiksoppervlak van 40m².

Binnen het programma is voorrang gegeven aan het implementeren en het ontwikkelen van een toezichtstrategie voor de nieuwere regulering zoals opkoopbescherming, goed verhuurderschap en de leegstand aanpak. Het toezicht op splitsen en omzetten gebeurt nog reactief (op basis van meldingen). De laatste jaren zien we een toenemende druk op de leefbaarheid vanwege het omzetten en splitsen van panden. Deze druk neemt vooralsnog niet af. Tijdens het behandelen van vergunningaanvragen wordt duidelijk dat clustervorming steeds vaker voorkomt in buurten die nagenoeg helemaal bestaat uit gesplitste en omgezette panden.

Bij een hoge concentratie van omgezette en gesplitste panden in bepaalde buurten wordt een vergunning geweigerd. De clustering wordt mede bepaald door illegale situaties. Verhuurders die legaal willen verhuren worden geweigerd bij clustervorming die mede wordt veroorzaakt door illegale verhuur. Bij vergunningaanvragen in geclusterde buurten wordt bezwaar gemaakt door reclamanten. Hieronder reacties van drie reclamanten ter illustratie:

- Zorgen over afval, parkeergelegenheid, fietsparkeren, inkomende bezoekers, pakketbezorgers en maaltijdbezorgers wat overlast veroorzaakt, net als studentenfeesten.
- Zeer onwenselijk om een vergunning voor kamerverhuur af te geven voor een pand wat in een blok staat waar al zoveel kamerverhuur plaatsvindt. Hierdoor staat de leefbaarheid van de buurt onder druk wat ook te zien is aan het aantal meldingen in de gemeente app en bij de politie.
- Er is sprake van ernstige overlast als gevolg van een veel te hoog aantal huishoudens en met name een te groot aantal studenten.

Doel

Doel is het creëren van meer woonplekken en het bewaken van de leefbaarheid: door woningdelen ontstaan er meer woonplekken en door het splitsen van een huis in meerdere woonruimten komen er meer woningen bij. Wij houden middels een vergunning voor omzetten en splitsen toezicht op dat dit geen onevenredige aantasting op de leefbaarheid creëert.

Conclusie

Door de versoepeling van woningdelen (maximaal drie personen vergunningvrij) is het delen van een woning makkelijker geworden. Daarmee behalen we ons doel om meer woonplekken te creëren. Toch blijft het belangrijk om toezicht op woningdelen en splitsen te houden om aantasting van de leefbaarheid te voorkomen. Binnen het programma willen we een andere werkwijze verkennen in de vorm van een pilot, waarbij we meldingen over splitsen en omzettingen, woningvorming en onttrekken opnemen in het proactief toezicht. Het oppakken van de meldingen gebeurt dan niet meer afzonderlijk. In plaats daarvan bepalen we op basis van onze informatie indicaties van (illegale) verhuur en overlastmeldingen welke buurten onder druk staan. De handhaving capaciteit richten we op buurten waar onder andere illegale situaties voor clustervorming zorgen en waar vergunningen (bijna) niet meer worden verleend vanwege de drukte.

We onderzoeken de mogelijkheid om de kosten voor een dergelijke pilot op kleine schaal te bekostigen van de reguliere middelen. Er is een structureel bedrag beschikbaar voor het oppakken van meldingen voor splitsen, omzetten, woningvormen, onttrekken. Dit is € 56.000/0,56 fte, omdat een deel van de meldingen is opgenomen in de taakstelling. Dit deel van het reguliere werk kunnen mogelijk we in de vorm van een pilot overhevelen naar het programma.

4. Leegstand aanpak

Utrechtse aanpak

De Leegstandsverordening gemeente Utrecht is in oktober 2023 in werking getreden met als doel om woningtekort te bestrijden. Onze leegstand aanpak draagt bij aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad (doelstelling 1 van de Beleidsnota Wonen). Particuliere woningeigenaren zijn vanaf de inwerkingtreding verplicht om de leegstand van langer dan 6 maanden te melden. Ook zijn ze verplicht om een leegstandsgesprek te voeren met de gemeente. Tijdens dat gesprek worden afspraken gemaakt over hoe de leegstand van de woning z.s.m. kan worden opgelost. Hierbij kunnen we verschillende instrumenten inzetten (figuur 2). Ook houden we een leegstandregister bij en voeren we actief controles uit. De gemeente kan boetes opleggen bij het niet naleven van de meldplicht en een last onder dwangsom wanneer de eigenaar niet voldoet aan de verplichtingen die volgen uit de Leegstandsverordening.



Figuur 2 werkwijze leegstand aanpak

Toen de nieuwe regels over leegstand werden vastgesteld, hebben we een lijst gemaakt van 3000 woningen die al langere tijd leegstaan. Het is niet haalbaar om alle adressen gelijktijdig te controleren. De werkvoorraad droogt in principe niet op, omdat die wordt aangevuld met woningen die langer dan 6 maanden leegstaan.

Doel en beoogde doelgroep

Doel van de leegstandsverordening in Utrecht is om de langdurige leegstand van particuliere woonruimte in Utrecht te verminderen en daarmee zoveel mogelijk woningen beschikbaar te houden voor bewoning. De primaire doelgroep zijn de particuliere woningeigenaren van woningen die hun woning langer dan zes maanden laten leegstaan.

Belangrijkste resultaten

Voor het meten van de effectiviteit wordt gebruikgemaakt van gemeentelijke informatie over leegstand. Op basis van onze eigen cijfers wordt ook gehandhaafd op deze adressen. In de analyse we kijken vooral naar de ontwikkeling van administratief langdurig leegstaande panden die langer dan 1 jaar leeg staan volgens het BRP (Basis Registratie Personen). Zie voor verdere toelichting de [Raadsbrief Leegstandsverordening](#) en uitgebreide resultaten in bijlage 1.

- Sinds de invoering van de regeling zijn er ruim 660 meldingen gedaan. De gemeente hield meer dan 100 gesprekken met eigenaren om concrete afspraken te maken over snelle hergebruik van de woning.

- In 2025 hebben we 390 adressen gecontroleerd. In 2025 hebben we prioriteit gegeven aan woningen met een woz waarde tot €565.000 (grens Opkoopbescherming). Dit zijn woningen die geschikt zijn voor koopstarters.
- Tijdens leegstandgesprekken kwam veel naar voren dat men woningen niet doelbewust leeg lieten staan maar dat woningen op dat moment werden verbouwd of nog moesten worden verkocht.
- In 2024 hebben we een brievenactie uitgevoerd en in totaal 2979 brieven verstuurd. De actie bleek effectief, want daarna stonden 1312 adressen niet meer leeg.
- Tussen 2023 en begin 2025 daalde het aantal langdurig leegstaande particuliere woningen met ruim 20% (van circa 1976 naar 1565). In vrijwel alle wijken is de leegstand afgenomen.
- De acties van het programmateam hebben ervoor gezorgd dat 30% van de administratieve leegstand is opgelost (74 woningen) omdat de bewoners zich hebben ingeschreven in de basisadministratie. Bij 28 woningen (11%) de werkelijke situatie niet overeen met de administratie in de BAG. Dit zijn bijvoorbeeld adressen die niet meer bestaan, oudere samenvoegingen van woningen en andere administratieve onvolkomenheden. Het BAG is hierop aangepast.
- Een opvallend resultaat is dat ongeveer de helft van alle meldingen ging om een tweede woning.
- Ondanks dat de woningcorporaties zijn uitgezonderd van de Leegstandsverordening, heeft onze aanpak ook de administratieve leegstand van corporatiebezit inzichtelijk gemaakt. Het merendeel van de corporatiewoningen stond niet daadwerkelijk leeg en werd veroorzaakt door sloop-nieuwbouw projecten en tijdelijke logeerwoningen waar huurders kunnen verblijven tijdens onderhoud aan hun eigen woning. We hebben contact gezocht met de woningcorporaties over de resterende leegstand en zij hebben acties ondernomen. Namelijk het oplossen van de feitelijke leegstand of administratieve verbeteringen doorvoeren. In de raadsbrief [Leegstands aanpak Corporaties en stand van zaken leegstandverordening](#) van 25 juni 2024 staat een uitgebreidere evaluatie.
- De leegstands aanpak heeft geleid tot een verbetering van de datakwaliteit. Woningeigenaren hebben actie ondernomen, bijvoorbeeld door een vergunning aan te vragen, een huisnummer aan te vragen of juist door een huisnummer in te laten trekken.

Bevindingen, conclusie en advies

Wat werkt goed:

- De grootschalige brievenactie heeft geleid tot acties van woningeigenaren. Namelijk het maken van een melding of het oplossen van de leegstand.
- De aanpak heeft bijdragen aan opschoning van de administratie, zodat de informatie in de systemen klopt met de werkelijke situatie en de datakwaliteit is verbeterd. Het geeft een juist en actueel beeld van het woningbestand.
- De aanpak heeft geleid tot inzichten zoals het feit dat er veel woningeigenaren zijn met tweede woningen (pied a terres) in Utrecht en de administratieve leegstand bij particulieren en woningcorporaties;
- De langdurige leegstand is met ruim 20% binnen een jaar afgenomen en bewijst de effectiviteit van de aanpak.
- De aanpak heeft vooral een preventieve werking. Op het moment dat er handhavend wordt opgetreden zien wij dat eigenaren de woning snel weer in gebruik nemen om zo een forse boete of dwangsom te voorkomen. De hoogtes van de boete bedraagt 9.000 maar de dwangsom kan afhankelijk van de situatie vele malen hoger zijn. Dit middel is uiterst effectief en zorgt ervoor dat eigenaren al voor dat de dwangsom wordt opgelegd de leegstand oplossen om zo een hoge dwangsom te voorkomen.

Aandachtspunten en uitdagingen:

- De administratie bleek van middelmatige kwaliteit. Dit was nadelig voor de brievenactie (adressen selectie is gebaseerd op deze data) en de informatie gestuurde aanpak. De invoering van de leegstand aanpak heeft geholpen om de administratie te verbeteren.
- De aanpak is soms intensief en moeizaam. Bijvoorbeeld wanneer we geen contact krijgen met de eigenaar.
- De leegstandsverordening is pas twee jaar van kracht. Voor een volledig en betrouwbaar beeld van de effectiviteit is een evaluatie en monitoring over meerdere jaren wenselijk.

Conclusie

Utrecht heeft de leegstandsverordening sinds oktober 2023 effectief geïmplementeerd als instrument om langdurige leegstand van particuliere woningen tegen te gaan. Er is capaciteit nodig voor het bijhouden van een leegstandslijst, het uitvoeren van controles op basis van die lijst, het oppakken van de meldingen, het opvolgen van de meldingen met leegstandsgesprekken en voor handhavend optreden. Dit is intensief, maar de resultaten van de afgelopen twee jaar laten zien dat de aanpak op korte termijn al effectief is. Daarbij behalen we ons doel in het voorkomen en terugdringen van ongewenste leegstand van woningen. Een aandachtspunt is dat de leegstandsverordening pas twee jaar van kracht is. Voor een volledig en betrouwbaar beeld van de effectiviteit is monitoring over meerdere jaren wenselijk. Desondanks laten de beschikbare eerste resultaten wel een positief effect zien. We stellen voor om de Leegstandverordening ongewijzigd voort te zetten.

De middelen voor de leegstand aanpak stoppen echter in 2027. Het stopzetten van de financiering betekent het stopzetten van de aanpak waardoor het aantal leegstaande woningen weer toeneemt. Daardoor kunnen we minder direct bijdragen aan een van de beleidsdoelstellingen uit de Beleidsnota Wonen: het beschermen en benutten van de bestaande voorraad door het voorkomen en terugdringen van ongewenste leegstand.

5. Opkoopbescherming

Utrechtse aanpak

De opkoopbescherming is ongeveer drieënhalve jaar geleden ingevoerd (18 maart 2022). Met deze regeling willen we het opkopen van goedkope tot middelduur geklasseerde woningen door beleggers en investeerders ten behoeve van verhuur (buy-to-let) tegengaan. Zo verbeteren we de kansen op een koopwoning van koopstarters. De opkoopbescherming draagt bij aan het beschermen van de woningvoorraad voor middeninkomens (Doelstelling 2 van de Beleidsnota Wonen).

Vanaf 1 juli 2025 geldt de opkoopbescherming voor woningen met een WOZ-waarde tot €611.000. Als een woning onder de opkoopbescherming valt, geldt deze bescherming voor 4 jaar na aankoop. Daarna mag de woning in principe wél worden verhuurd. Dit betekent dat in 2026 de eerste woningen die onder de opkoopbescherming vielen, weer beschikbaar kunnen komen voor verhuur.

Toezicht en handhaving zijn erop gericht om het buy-to-let principe te bestrijden en om ervoor te zorgen dat woningen weer worden toegevoegd aan het koopsegment. We controleren adressen die onder de opkoopbescherming vallen en waarvan we het vermoeden hebben dat ze niet in gebruik zijn genomen door de eigenaar. Hiervoor maken we o.a. gebruik van kadastrale gegevens zodat we de controles heel gericht uitvoeren.

We houden een actueel overzicht bij van de gekochte woningen. Afhankelijk van de beschikbare capaciteit kunnen we deze adressen op een later moment nog controleren om na te gaan of de eigenaren zich houden aan de geldende regels. De gemeente kan een bestuurlijke boete opleggen voor het niet naleven van de regels voor opkoopbescherming.

Doel en beoogde doelgroep

Het doel van de opkoopbescherming is het beschermen van betaalbare koopwoningen voor eigen bewoning, door te voorkomen dat deze woningen worden opgekocht door beleggers en vervolgens worden verhuurd. We willen met deze maatregel o.a. starters een betere kans op de koopwoningmarkt bieden en verdringing van koopstarters door beleggers tegen te gaan.

De beoogde doelgroep: koopstarters en huishoudens met een laag tot middeninkomen die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning voor eigen bewoning.

Belangrijkste resultaten

Eind 2023 hebben we voor het eerst gerapporteerd over de effecten van de opkoopbescherming. Toen bleek dat de invoering van de opkoopbescherming uiterst effectief is en dat vooral koopstarters hier de vruchten van plukken. Met cijfers van het Kadaster is wederom bekeken welke veranderingen op te merken zijn sindsdien. Zie voor uitgebreide resultaten en cijfers bijlage 23.

- Het effect van de opkoopbescherming was al [snel merkbaar](#). Ook uit de meest recente cijfers blijkt dat het aandeel buy-to-let sterk is gedaald sinds de invoering van de Opkoopbescherming.
- We zien dat koopstarters al een aantal jaar op rij meer woningen kopen. Deze trend blijft zich doorzetten.
- Uit de recente cijfers blijkt dat investeerders weer meer woningen hebben verkocht dan gekocht. Het laatste half jaar van 2024 hadden investeerders ongeveer 980 woningen verkocht. 74% hiervan ging naar eigenaar-bewoners, waarvan de meerderheid naar koopstarters. Investeerders verkochten vooral woningen in het lagere segment die aantrekkelijk zijn voor koopstarters.
- In 2025 hebben we minder controles uitgevoerd dan het jaar ervoor (73 in 2024, 35 in 2025). Dit komt doordat er op basis van de data steeds minder adressen naar voren kwamen waar (vermoedelijk) sprake is van een overtreding. Het lijkt erop dat de bekendheid met de wet- en

regelgeving is toegenomen. Ook het feit dat we de actief controleren kan de naleving van de regels bevorderen.

- Tijdens controles en bij vergunningaanvragen was in de meeste gevallen sprake van verhuur aan bloed- en/of aanverwanten.
- Sinds de invoering van de opkoopbescherming zijn 290 vergunningen opkoopbescherming verleend. Dit zijn vergunningen voor woningen die onder de opkoopbescherming vallen maar toch verhuurd worden. Vrijwel alle vergunningen worden verleend op basis van verhuur aan een eerste- of tweedegraads familielid. Hierbij moet worden gedacht aan een ouder die een woning koopt en verhuurt aan diens kind. Dit is een wettelijke uitzondering.

Bevindingen, conclusie en advies

Wat werkt goed:

- De informatie gestuurde aanpak blijkt erg effectief. We voeren de controles gericht uit, waardoor we bijna bij elke controle inderdaad een overtreding constateerden.
- De jaarlijkse aanpassing van WOZ-grens houdt regeling relevant. We zien een aanzienlijke daling van belegger transacties en er zijn meer woningen beschikbaar voor onder meer starters.

Aandachtspunten en uitdagingen:

- Afname van het aantal buy to let aankopen: de opkoopbescherming helpt weliswaar starters, maar zorgt ook dat het aantal huurwoningen relatief afneemt doordat de goedkopere koopwoningen niet zomaar verhuurd mogen worden. De verkoop van de huidige huurwoningen is vooral een gevolg van veranderingen in de overdrachtsbelasting, de wet betaalbare huur, verandering in box 3 etc. De opkoopbescherming zorgt er alleen voor dat goedkopere koopwoningen niet worden opgekocht (beschermt) en dus beschikbaar komt voor bijvoorbeeld koopstarters en niet dat bestaande huurwoningen verkocht moeten worden.
- Ter illustratie: In 2012 waren er ongeveer **24.500** particuliere huurwoningen in de stad. In 2024 is het aantal particuliere huurwoningen in de stad naar schatting **41.000**. Dit is bijna een verdubbeling in twaalf jaar tijd. Alleen al sinds 2018 is het aantal particuliere huurwoningen met ruim **10.000** toegenomen als gevolg van buy to let. De afgelopen jaren is het aandeel particuliere huur ten opzichte van andere segmenten het meest toegenomen. Meer dan corporaties en koopwoningen. De huidige toename in de verkoop van particuliere huurwoningen kan daarom gezien worden als een **correctie** van een periode waarin er juist door opkoop, verkoop en nieuwbouw meer particuliere huur is bijgekomen. Dit zien wij ook terug in de toename van het aantal koopstarters die weer ruimte hebben gekregen om een woning te kopen. Bij de huidige verkoop zien wij vooral kleine investeerders hun woningen van de hand doen.
- Het woningtekort blijft structureel: de opkoopbescherming lost structurele woningtekorten niet op. Dit vraagt om bredere strategieën, zoals meer sociale huur en betaalbare woningen naast de opkoopbescherming. Aanpassingen in box 3 heeft een veel grotere impact op het verdienmodel van deze verhuurders dan afzwakking of afschaffing van maatregelen zoals de opkoopbescherming.
- Effectief toezicht op deze regeling kan alleen met een proactieve, informatie gestuurde werkwijze. De opkoopbescherming geldt niet wanneer de woning 6 maanden in verhuurde staat is op het moment dat deze in eigendom wordt overgedragen. We hebben geen goede juridische basis om handhavend op te treden wanneer de woning al 6 maanden illegaal wordt verhuurd. Bovendien willen we zo snel mogelijk na de aankoop anticiperen om vervelende situaties voor huurders (die mogelijk de woning weer moeten verlaten) te voorkomen.
- Overtredingen worden nauwelijks via meldingen ontdekt. Reactief toezicht (op basis van meldingen) betekent dus veel minder controles op de regelgeving. We ontvangen slechts enkele meldingen op jaarbasis, terwijl we proactief tussen de 70 en 80 controles uitvoeren. Ook lopen we dan het risico dat de termijn van 6 maanden al verstreken is wanneer we reactief handhaven.
- Periodieke rapportage blijft belangrijk om de effectiviteit van de regeling te meten.

Conclusie

Concluderend kan ook met de recente cijfers worden gesteld dat de invoering van de opkoopbescherming in combinatie met andere maatregelen (zoals de wijziging van de overdrachtsbelasting) effectief is en dat koopstarters hier de vruchten van plukken (zie ook raadsbrieven [Monitoring effecten opkoopbescherming 2023](#) en [Monitoring effecten opkoopbescherming 2024](#)). Hiermee behalen we ons doel om betaalbare koopwoningen voor eigen bewoning te behouden. Koopstarters krijgen daardoor een betere kans op de koopwoningmarkt. Het voortzetten van de opkoopbescherming zou effectief zijn in het beschermen van de bestaande woningvoorraad. We zullen bij het Rijk lobbyen voor verlenging van de wet na 2027 om te zorgen dat betaalbare koopwoningen beschikbaar blijven voor eigenaar-bewoners. Ook draagt de opkoopbescherming effectief bij aan doelstelling 2 van de Beleidsnota Wonen: het beschermen van de woningvoorraad voor middeninkomens.

De middelen die de afgelopen jaren beschikbaar zijn gesteld voor de opkoopbescherming stoppen echter in 2027. Het stopzetten van de financiering betekent het stopzetten of versoberen van de aanpak waardoor belegging transacties weer toeneemt. Daardoor kunnen we minder direct bijdragen aan één van de beleidsdoelstellingen uit de Beleidsnota Wonen: het beschermen en benutten van de bestaande voorraad.

6. Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur

Utrechtse aanpak

Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. De wet helpt huurders met een kwetsbare positie bij schaarste op de woningmarkt. Deze wet stelt duidelijke gedragsnormen in de vorm van algemene regels waaraan verhuurders en verhuurbemiddelaars zich moeten houden, verplicht gemeenten om een meldpunt in te richten voor klachten over ongewenst verhuurgedrag en biedt de mogelijkheid om een gebiedsgerichte verhuurvergunning in te voeren. Gemeenten zijn bevoegd gezag en moeten toezicht houden op de naleving van de landelijke regels. De wet draagt bij aan het leefbaar wonen en misbruik actief tegengaan door de rechten van huurders te beschermen en ondersteunen (Doelstelling 3 van de Beleidsnota Wonen).

Utrecht heeft per 1 juli 2023 [het meldpunt Klacht over huren](#) ingevoerd. Bij dit meldpunt kunnen huurders kosteloos en anoniem misstanden melden in het kader van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Handhaving vindt plaats langs de escalatieladder, zoals in de [Handreiking](#) van de VNG is uitgewerkt. Met de invoering van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 kunnen gemeenten ook bestuursrechtelijk optreden bij te hoge huurprijzen en huurprijsverhogingen in het gereguleerde segment. Vanaf 1 januari 2025 handhaven we hierop.

Tot en met 2025 hielp Huurteam Utrecht met het beoordelen van meldingen en bepalen of er sprake is van een overtreding van de algemene regels. Huurteam Utrecht is als bezuinigingsmaatregel opgenomen als onderdeel van de hervormingsbezuinigingsvoorstellen. Daarom eindigt de samenwerking met het Huurteam geëindigd. De gemeente blijft als bevoegd gezag de wettelijke taak uitvoeren, namelijk handhaven van overtredingen onder de Wet Goed Verhuurderschap en Wet Betaalbare Huur. We richten ons tot de verhuurder/overtreder en we geven geen verdere bijstand aan de huurder om bijvoorbeeld een procedure op te starten bij de Hurcommissie.

Doel en beoogde doelgroep

Het doel van de Wet goed verhuurderschap is het bevorderen van goed en eerlijk verhuurderschap en het beschermen van huurders tegen ongewenst verhuurgedrag. De wet beoogt daarmee het tegengaan van misstanden in de verhuurpraktijk, zoals intimidatie, discriminatie, onredelijke servicekosten, te hoge huren en het versterken van de rechtspositie van huurders.

De beoogde doelgroep zijn verhuurders en verhuurbemiddelaars van woonruimte en huurders en woningzoekenden.

Rapport Ombudsman

De gemeentelijke ombudsman heeft in juni 2025 een rapport uitgebracht over een zaak waarbij diverse meldingen zijn ingediend over achterstallig onderhoud aan een woning en over intimidatie.

Een aanbeveling van de Ombudsman is om eerder in het proces tot een formeel besluit te komen. Enerzijds verschaft dit eerder duidelijkheid een melder, waaronder of we de melding beschouwen als een handavingsverzoek. Anderzijds kan deze aanpassing leiden tot juridisering van het contact met de melder en laat het minder mogelijkheden om vanuit vertrouwen en op informele basis tot een gezamenlijke oplossing te komen.

Aanpak van huisjesmelkers

We hebben nog een programma waar we informatie gestuurd misstanden aanpakken, namelijk de Aanpak huisjesmelkers. Met behulp van data-analyse verbinden we signalen van stelselmatig wangedrag en zoeken we patronen. Inspecteurs voeren gericht controles uit om misstanden aan te pakken.

In tegenstelling tot het Programma beschermen bestaande woningvoorraad, richt de aanpak van huisjesmelkers zich tot de structurele overtreders die veelal uit een netwerk bestaan van verschillende natuurlijke en rechtspersonen en schijnconstructies.

Deze aanpak is wat complexer en dynamischer. Toch zien we mogelijkheden om ervoor te zorgen dat de programma's elkaar versterken. De handhavingsbevoegdheden van de wet goed verhuurderschap vergroten immers ook de slagkracht van de gemeente richting huisjesmelkers. Van huisjesmelkers weten we dat ze zich niet neerleggen bij handhavend optreden van de gemeente. We moeten rekening houden met een toename van het aantal handavingsprocedures en bezwaar- en beroepsprocedures en met langere doorlooptijden. In de tussentijd bevinden huurders zich in een kwetsbare positie, afhankelijk van de reactie van de verhuurder.

Belangrijkste resultaten

Zie voor uitgebreide resultaten en cijfers bijlage 4.

- In 2025 hebben we 197 meldingen ontvangen. De meeste meldingen die binnenkomen gaan over intimidatie (70), gevolgd door onjuiste servicekosten (53), het ontbreken van de informatieplicht (48) en een te hoge kale huurprijs (41). Tegelijkertijd is intimidatie niet eenvoudig om aan te pakken. Er is bewijs nodig om een overtreding te constateren en om bestuursrechtelijke handhaving in te zetten. Bij het oppakken van dergelijke meldingen is goede dossieropbouw erg belangrijk.
- Opvallend is dat niet alle meldingen betrekking hebben op een van de landelijke regels. Achterstallig onderhoud is handhaafbaar op basis van andere regelgeving. Voor andere misstanden die we niet bestuursrechtelijk kunnen aanpakken, hebben we maar beperkt wat kunnen betekenen voor de huurder.

Bevindingen en conclusie

Wat werkt goed:

- Duidelijke normstelling voor verhuurders: de wet stelt heldere en uniforme basisnormen vast voor goed verhuurderschap. Dit zorgt voor meer rechtszekerheid voor huurders. Ook is er duidelijkheid voor verhuurders wat wel en niet is toegestaan.
- Gemeenten hebben meer handhavingsbevoegdheden gekregen en dat maakt het mogelijk om proportioneel en effectief op te treden tegen misstanden. Het vergroot de slagkracht van gemeenten.
- Er zijn verbeterde meldmogelijkheden voor huurders vanwege de verplichte inrichting van een gemeentelijk meldpunt.
- Op onze gemeentelijke website kunnen huurders en verhuurders terecht voor informatie over hun rechten en plichten. Door de huurprijscalculator van de Huurcommissie kunnen huurders en verhuurders zelf een geschatte maximale huurprijs berekenen voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte.
- De communicatiecampagne in 2025 heeft geleid tot meer verkeer op onze gemeentelijke website en meer meldingen bij ons meldpunt.

Aandachtspunten en uitdagingen:

- Huurders en woningzoekenden weten het meldpunt nog niet altijd goed te vinden. De meldingsbereidheid ligt laag, ondanks onze inzet op communicatie en de communicatiecampagne in 2025. Dit komt overeen met de ervaringen in andere grote steden zoals Rotterdam, Den Haag en Amsterdam.

- Desondanks is de capaciteit van toezicht en handhaving beperkt en het behandelen van meldingen over huurmisstanden is intensief. Dit komt omdat hoor en wederhoor erg belangrijk is, bewijsstukken nodig zijn en omdat er vaak sprake is van meerdere misstanden.
- Voorbereiding verhuurvergunning vraagt extra inzet. Zie ook de [raadsbrief](#) die hieronder is verstuurd.
- Utrecht is gestopt met de samenwerking met het Huurteam Utrecht vanwege bezuinigingen. Voor de inspecteurs betekent het dat er in 2026 nieuwe taken bijkomen, zoals het uitvoeren van woningopnames voor te hoge huurprijs en servicekosten. De inspecteurs worden hiervoor opgeleid.
- De afgelopen jaren is het aantal meldingen bij Huurteam Utrecht flink gedaald (715 opnames in 2022, 457 opnames in 2023). Er is geen goede verklaring voor het lage aantal woningopnames. De daling is een landelijke tendens en mogelijk een voorbode voor een dalend aantal meldingen bij de gemeente.
- Naar aanleiding van het rapport van de ombudsman bekijken we onze huidige werkwijze en voeren we verbeteringen door waar mogelijk.

Conclusie

Wij zijn positief over de invoering van de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur, omdat we hiermee handvatten hebben om handhavend op te treden bij huurmisstanden. De wetten dragen bij aan het leefbaar wonen en misbruik actief tegengaan door de rechten van huurders te beschermen en ondersteunen (Doelstelling 3 van de Beleidsnota Wonen). Toezicht en handhaving vindt plaats op basis van meldingen. Handhaving op binnenkomende meldingen is een complexe aangelegenheid, als het gaat om de kwaliteit van binnenkomende meldingen, het compleet maken van de melding en de bewijslast als het bijvoorbeeld gaat om intimidatie. Hier gaan heel veel uren in zitten. Met het stopzetten van de samenwerking met Huurteam Utrecht betekent het dat er in 2026 nieuwe, aanvullende taken bijkomen voor onze inspecteurs, zoals het uitvoeren van woningopnames voor meldingen over te hoge huurprijs en servicekosten. Bij VTH is beperkte (juridische) capaciteit, dit leidt ertoe dat werk geprioriteerd moet worden.

7. Conclusie en financiering programma

De afgelopen jaren is er veel wet- en regelgeving bijgekomen die gemeenten meer bevoegdheden geeft om negatieve effecten van de krappe woningmarkt en de gevolgen daarvan op de leefbaarheid aan te pakken. Voorbeelden zijn de opkoopbescherming, de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur. Dit hebben wij sinds 2022 gebundeld in het Programma beschermen bestaande woningvoorraad, die uit de volgende onderdelen bestaat:

1. Huisvestingsregelgeving (omzetten en splitsen)
2. Toeristische verhuur
3. Leegstand aanpak
4. Opkoopbescherming
5. Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur

Met het programma houden we actief toezicht op het woonruimtegebruik in de stad. Daarmee levert het programma een directe bijdrage aan een van de beleidsdoelstellingen uit de Beleidsnota Wonen (vastgesteld in 2025): het beschermen en beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Tabel 3 Doelstellingen uit de Beleidsnota Wonen i.r.t. Programma beschermen bestaande woningvoorraad

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, omzetten, samenvoegen, woningdelen)
	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	-

Het programma is nu vier jaar uitgevoerd is daarom geëvalueerd. De verschillende onderdelen van het programma blijken effectief in het beschermen van de bestaande woningvoorraad in de stad:

- **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	++	+

Financiering van het programma: aflopende middelen

Het budget binnen het programma is opgebouwd uit structurele en incidentele middelen. Deze middelen zijn in het Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026 beschikbaar gesteld. De incidentele middelen konden eenmalig worden verlengd en lopen in 2027 af. Na afloop van de incidentele middelen is er binnen het programma minder budget beschikbaar. Het budget voor de opkoopbescherming en leegstandverordening valt onder de incidentele middelen (zie tabel 6). Dit betekent dat er vanaf 1 januari 2028 onvoldoende financiële ruimte om alle afgesproken prioriteitsdoelstellingen uit te voeren. Dit betekent ook dat de verwezenlijking van de doelstellingen uit de Beleidsnota Wonen in het geding komt. Er is dus meer duidelijkheid over de voortzetting van de budgetten nodig om ook ná 2027 de toezicht en handhaving te kunnen financieren en zo onze beleidsdoelstellingen kunnen realiseren. Om het programma op de huidige manier voort te kunnen zetten, is voor de leegstandverordening €403.000 structureel nodig en voor de Opkoopbescherming €456.000 structureel.

Beschermen Bestaande Woningvoorraad - Totale budgetten								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Wet goed verhuurderschap	310.000	315.000	298.000	288.000	288.000	288.000	288.000	288.000
Toezicht verhuurderschap	336.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
Leegstandsverordening	403.000	403.000	403.000	-	-	-	-	-
Opkoopbescherming	412.000	456.000	456.000	-	-	-	-	-
Opkoopbescherming en Leegstandsverordening	-	-	-	1.050.000	-	-	-	-
Toeristische verhuur	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Wet betaalbare huur	-	-19.941	328.324	328.324	300.090	201.948	195.254	124.000
Beleidsmedewerker ruimte	-122.941	-122.941	-122.941	-126.000	-	-	-	-
Totaal	1.503.059	1.266.118	1.597.383	1.775.324	823.090	724.948	718.254	647.000

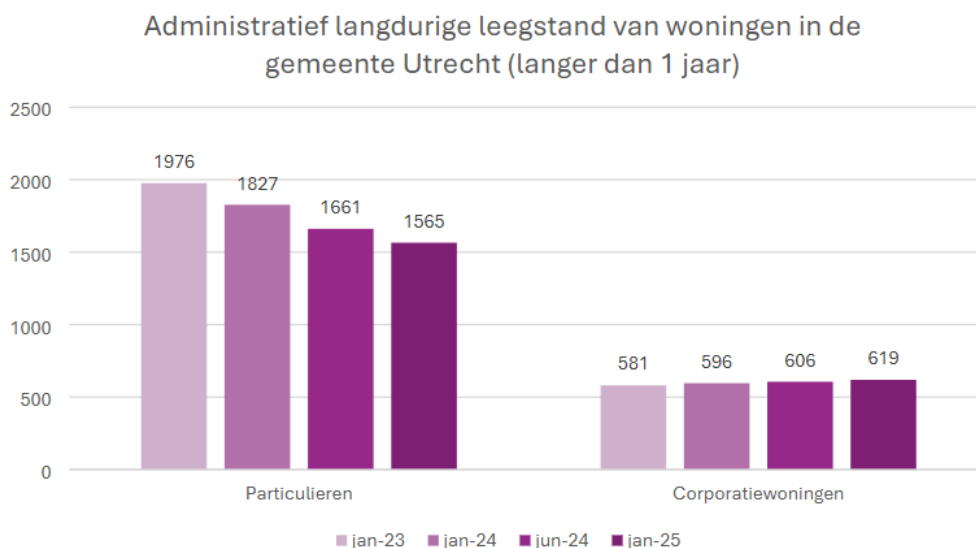
Tabel 4 Huidige budgetten uitvoeringsprogramma Beschermen bestaande woningvoorraad 2024 – 2031 (zonder extra financiering)

8. Bijlagen

Bijlage 1: leegstandsverordening

Aanzienlijke daling in leegstand volgens het CBS

Voor het meten van de effectiviteit wordt gebruikgemaakt van onze eigen cijfers omtrent leegstand. Op basis van onze eigen cijfers wordt ook gehandhaafd op deze adressen. In de analyse kijken we vooral naar de ontwikkeling van administratief langdurig leegstaande panden die langer dan 1 jaar leeg staan volgens het BRP (Basis Registratie Personen). Hoewel de cijfers van het CBS een goede indicatie geven over een langere periode, is het echter een minder geschikt model om op korte termijn aan te tonen of een leegstandsverordening wel of niet werkt. Verder wordt alleen gekeken naar administratieve leegstand. Soms staan bewoners niet ingeschreven op het adres. Dan lijkt de woning volgens de administratie leeg, maar wordt de woning in de praktijk wel bewoond.



Tussen 2023 en begin 2025 daalde het aantal langdurig leegstaande particuliere woningen met ruim 20% (van circa 1976 naar 1565). In vrijwel alle wijken is de leegstand afgenomen.

Leegstand van eengezinswoningen daalt relatief gezien het meest: een daling van 27,5% in de afgelopen 2 jaar. De langdurige leegstand van appartementen is gedaald met 22.3%.

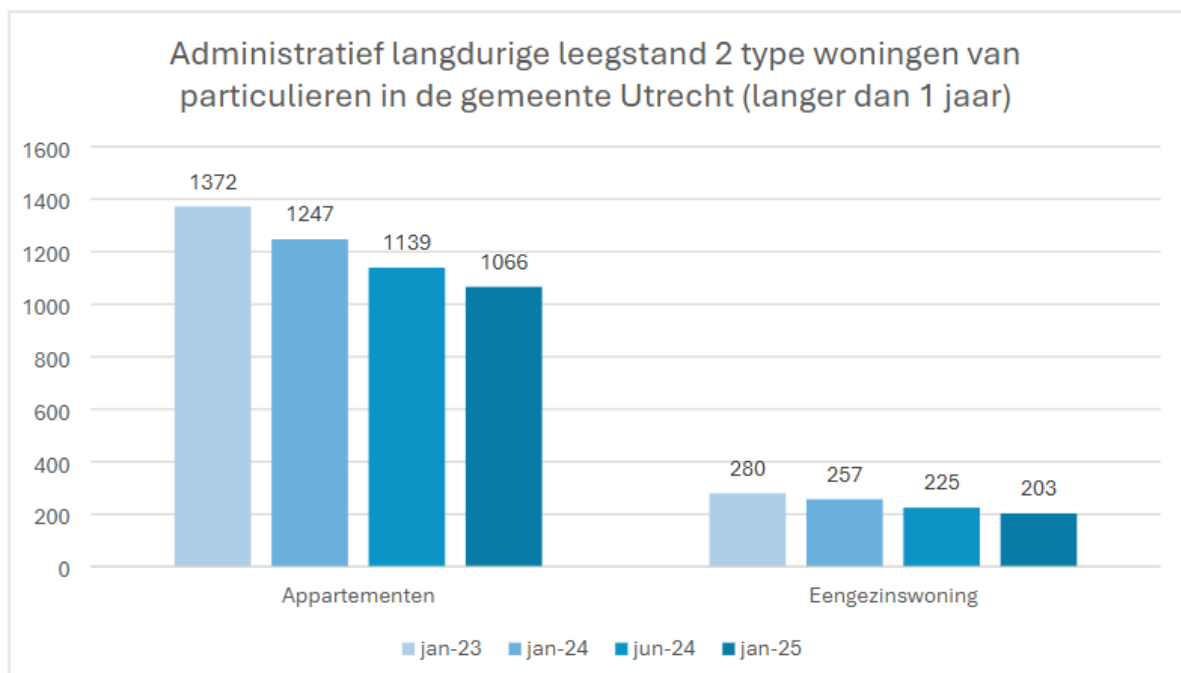
Aantal langdurig leegstaande woningen van particulieren daalt

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

Voor corporatiewoningen geldt de leegstandsverordening niet. De langdurige leegstand van deze woningen is licht toegenomen de afgelopen periode. Hier is echter een goede verklaring voor. In de raadsbrief

Leegstandaanpak Corporaties en stand van zaken leegstandverordening van 25 juni 2024 verklaren we wat de verschillende redenen voor administratieve leegstand bij corporaties zijn. Het merendeel van de woningen staat administratief leeg omdat ze onderdeel zijn van een sloop- nieuwbouwproject en de daarbij behorende logeerwoningen. Deze woningen staan leeg vanwege

renovatie of bestaan binnenkort niet meer omdat ze worden gesloopt. In de tussentijd worden de huurders vaak tijdelijk ondergebracht in zogenaamde logeerwoningen. Zij hoeven zich daar niet in te schrijven op het adres, wat verklaart waarom er zoveel logeerwoningen administratief leegstaan maar feitelijk wel worden bewoond.

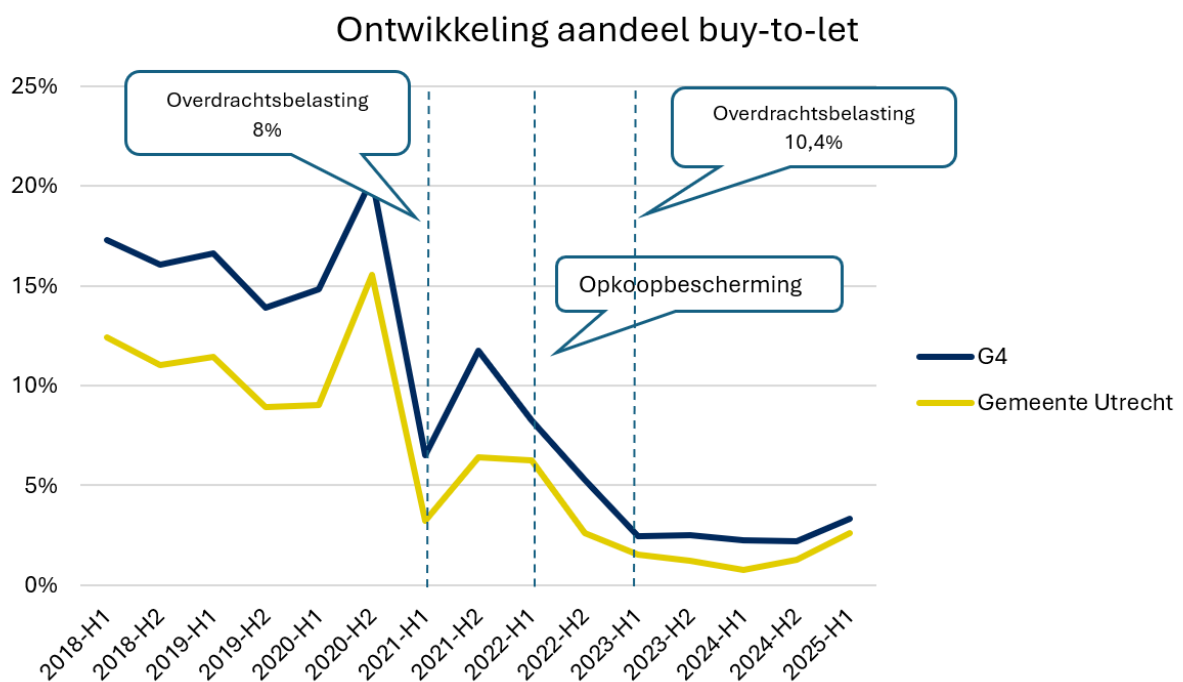


Bijlage 2: Resultaten opkoopbescherming

Resultaten: aandeel buy-to-let daalt verder, aandeel koopstarters stijgt

Eind 2023 hebben we voor het eerst gerapporteerd over de effecten van de opkoopbescherming. Toen bleek dat de invoering van de opkoopbescherming uiterst effectief is en dat vooral koopstarters hier de vruchten van plukken (zie Raadsbrief Monitoring effecten opkoopbescherming en motie verhoging prijsgrens). Mogelijk speelden ook de verhogingen in de overdrachtsbelasting vanaf 2021 een rol in de verbeterde positie van koopstarters in Utrecht. Met cijfers van het Kadaster is wederom bekeken welke veranderingen op te merken zijn sindsdien.

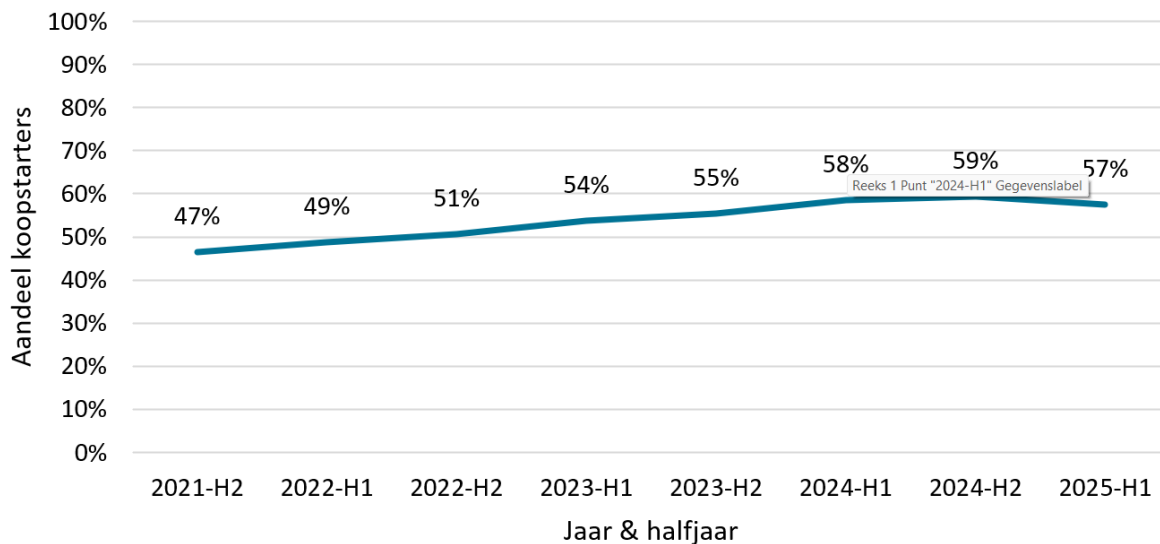
Met cijfers van het Kadaster is in 2025 een verdere stabilisatie is van het inperken van buy tot let met de opkoopbescherming.



Bron: Kadaster: Figuur 1: Aandeel buy to let verkopen t.o.v. het totaal aantal verkopen van eigenaar-bewoners.

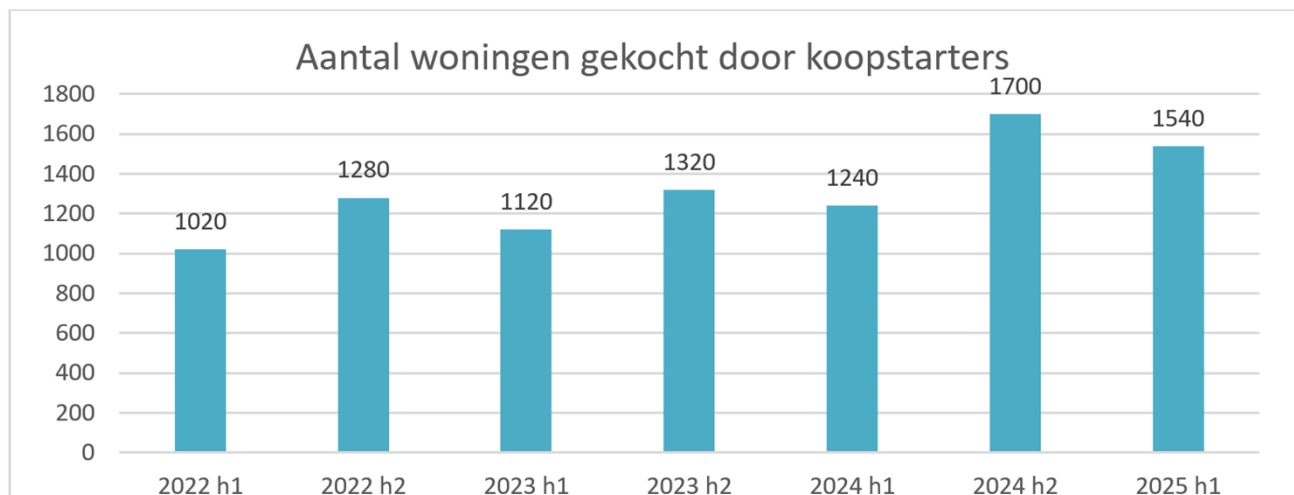
Het aantal woningen dat investeerders hebben opgekocht van eigenaar bewoners is met 35 woningen in het eerste half jaar van 2025 gestegen ten opzichte van de 29 woningen in heel 2024. Het gaat hier grotendeels om woningen in het duurdere segment. Van deze 35 woningen waren er 20 verkocht voor meer dan 550.000 euro. Een nieuwe ontwikkeling als effect van de opkoopbescherming omdat voorheen voor buy to let juist de betaalbare woningen werden opgekocht. Daarnaast zien we dat koopstarters wederom meer woningen kopen. Deze trend blijft zich doorzetten. De verwachting is dat het aantal koopstarters boven de 3000 zal uitkomen in 2025.

Aandeel woningen gekocht door koopstarters



Bron: Kadaster: Figuur 3 Aandeel koopstarters t.o.v. alle aankopen in de gemeente Utrecht

Aantal woningen gekocht door koopstarters



Bron: Kadaster: Figuur 4 aantal woningen gekocht door koopstarters in de gemeente Utrecht

Bijlage 3: resultaten Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur

Voor het jaar 2025 hebben we een meer uitgebreide analyse gedaan. Namelijk een uitsplitsing van de melding categorieën (de landelijke regels voor goed verhuurderschap) en een uitsplitsing hiervan op wijkniveau.

In 2025 hebben we 197 meldingen ontvangen. Opvallend is dat niet alle meldingen betrekking hebben op een van de landelijke regels. Achterstallig onderhoud is handhaafbaar op basis van andere regelgeving. Voor andere misstanden die we niet bestuursrechtelijk kunnen aanpakken, hebben we maar beperkt wat kunnen betekenen voor de huurder.

Categorie	Aantal
Intimidatie	70
Achterstallig onderhoud	57
Servicekosten	53
Informatieplicht	48
Te hoge (kale)huurprijs	41
Niet terugkrijgen van borg	25
Discriminatie	9
Geen huurcontract	9
Te hoge huurverhoging	7
Te hoge borg	6
Dubbele bemiddelingskosten	2

Tabel: Rangschikking welk onderwerp het meest naar het minst gemeld.

	Binnenstad	Leidsche Rijn	Noord	N O	N W	Oost	Vleuten	West	Overvecht	Zuid	Z W
Intimidatie	2			3	17	8	0	21	5	1	9
Onderhoud	6	1		3	13	9	0	12	6	0	6
Servicekosten	3	2		0	4	2	0	8	1	2	4
Informatieplicht	8	2		4	4	5	0	18	4	0	2
Te hoge huurprijs	8	0		1	4	2	0	4	3	1	8
Niet terugkrijgen van borg	4	1		4	3	2	0	6	1	1	3
Discriminatie	0	0		1	0	1	0	2	1	1	0
Geen contract	0	0		1	1	0	0	1	0	1	1
Huurverhoging	1	0		0	4	1	1	1	1	0	0
Te hoge borg	1	0		0	0	0	0	2	0	0	1
Bemiddelingskosten	0	0		0	0	0	0	1	0	0	0

Niet verlengen contract	0	0	1	0	0	0	0	0		0	0
Totaal	23	10	1	16	50	20	1	46	13	5	25

Tabel: Hoeveel en welke meldingen per wijk

Bijlage 4: Overzicht meldingen per categorie regelgeving

Resultaten

We rapporteren het aantal uitgevoerde controles per categorie regelgeving, het aantal handhavingsacties en de lopende ontwikkelingen.

Tabel 6 meldingen en controles per onderdeel

Onderdeel	2023	2024	2025
Leegstand	0 meldingen 248 controles	516 meldingen 272 controles	142 meldingen 390 controles
Opkoopbescherming	69	73	52
Toeristische verhuur	54	32	17
Huurmisstanden (WGV)	45	178	197

Met leegstandsmeldingen bedoelen we eigenaren die hun leegstaande woning melden volgens de meldplicht in de Leegstandverordening. Het gaat niet over meldingen van omwonenden.

Tabel 7 Overtredingen per onderdeel

Overtredingen	2023	2024	2025
Leegstand	5	1	45
Opkoopbescherming	35	17	14
Toeristische verhuur	8	1	0
Huurmisstanden (WGV)	0	15	7

In tabel 7 rapporteren we het aantal geconstateerde overtredingen. Niet alle zaken hebben geleid tot opgelegde handhavingsbesluiten. Bijvoorbeeld omdat de overtreding direct is opgelost. De opvallende stijging van het aantal overtredingen van de Leegstandverordening heeft te maken met het feit dat de focus in 2024 lag op het uitvoeren (en verwerken) van de brievenactie.