Bundel - Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen van 17 februari 2022

1 Opening

2 Vaststellen van de agenda van 17 februari 2022

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 EDW 17 februari 2022.docx

20220217 Behandelvoorraad Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen.docx

3.1 Raadsvoorstel Zienswijzebrief programma- en productbegroting AVU 2023

Raadsvoorstel Zienswijzebrief programma- en productbegroting AVU 2023.docx

Zienswijzebrief programma en productbegroting AVU 2023.docx

Aanbiedingsbrief van AVU over begroting 2023.pdf

Ontwerpbegroting 2023.pdf

3.2 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

Overzicht Raadsbrieven 23 december 2021 t/m 8 februari 2022 – Commissie EDW 17 februari 2022.docx

4 Verslag 20 januari 2022

Ter vaststelling

20220120 Conceptverslag Commissie Energie(transitie) Duurzaamheid en Wonen.docx

5 Toezeggingen/Moties

Ter vaststelling.

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd9 februari 2022(inclusief voortgangsinformatie).pdf

6 Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur

Wethouder: Diepeveen, Beleidsterrein: Wonen
Indicatieve behandeltijd: 120 minuten.
In het raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur stelt het college de raad voor in te stemmen met een aanpassing van de 'voorwaarden middenhuur' zoals die in de 'Woonvisie Utrecht beter in balans' zijn opgenomen. De voorwaarden middenhuur zijn gebaseerd op het Actieplan Middenhuur uit 2017.
In 2021 is het Actieplan Middenhuur 2017 geëvalueerd. Hieruit blijkt dat het Actieplan goed functioneert en enkel op onderdelen geoptimaliseerd hoeft te worden. Deze optimalisatie bestaat uit het aanpassen van de voorwaarden middenhuur zodat de balans tussen het borgen van de juiste prijs-kwaliteitverhouding, passend bij de behoefte van middeninkomens, en het verhogen van het bouwtempo in het middenhuursegment verbetert.

Dossier 2408 voorblad

Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur.docx

Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022).docx

Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022) -- wijzigingen zichtbaar.pdf

Raadsbrief Beantwoording vragen Middenhuur commissie EDW 9 december 2021.docx

6.1 Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur

Dossier 2528 voorblad

Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur.pdf

Notitie evaluatie actieplan middenhuur.pdf

7 Raadsvoorstel Wijziging Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht in verband met wet opkoopbescherming, verlagen van het percentage te verloten woningen en een aantal technische wijzigingen; toepassen van een lichtere vergunning voor omzettingen

Wethouder: Diepeveen, Beleidsterrein: Wonen
Indicatieve behandeltijd: 120 minuten.
Met ingang van 1 januari 2022 is de wet Opkoopbescherming in werking getreden die gemeenten de mogelijkheid biedt een
opkoopbescherming in te stellen. In dit raadsvoorstel stelt het college aan de raad voor in te stemmen met het instellen van een opkoopbescherming voor alle Utrechtse wijken voor woningen met een WOZ-waarde tot en met €440.000,-. Deze woningen mogen voor vier jaar na aankoop niet zonder vergunning worden verhuurd, met uitzondering van verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 1 jaar. Het doel van de opkoopbescherming is het beschermen en vergroten van het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht door (bestaande) koopwoningen te beschermen tegen particuliere beleggers die woningen opkopen om te verhuren. Een uitzondering wordt gemaakt voor nieuwbouwwoningen waarover met de gemeente afspraken zijn gemaakt over verhuur en voor woningen van de gemeente en van toegelaten instellingen (woningcorporaties).
Verder wordt invulling gegeven aan motie 2021/238 om het percentage lotingen voor het vrijkomende aanbod in de gemeente Utrecht te verlagen naar maximaal 10%. Daarnaast wordt met het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte voor huisvesting door drie personen mogelijk gemaakt. Tot slot wordt de verordening op een aantal technische punten gewijzigd om het ingezette beleid op het gebied van woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer goed uit te kunnen voeren.

Dossier 2411 voorblad

Raadsvoorstel Wijzigingsbesluit Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 (februari 2022).docx

Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening) (februari 2022).docx

Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht (februari 2022).docx

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht (februari 2022).docx

Toelichting bij de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht (februari 2022).docx

Besluit wijziging legesverordening.docx

Onderzoeksrapport “Investeerders in de gemeente Utrecht” (2021) van Het Kadaster.pdf

Onderzoeksrapport “Invulling en effecten van het invoeren van opkoopbescherming in de gemeente Utrecht” (2021) van Fakton Consultanc.pdf

STREKT TER VERVANGING Raadsvoorstel Wijzigingsbesluit Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019.pdf

STREKT TER VERVANGING Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening)..pdf

STREKT TER VERVANGING Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht..pdf

STREKT TER VERVANGING Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht met wijzigingen bijhouden..pdf

STREKT TER VERVANGING Toelichting bij de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht..pdf

8 Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis

Wethouder: Van Hooijdonk, Beleidsterrein: Energie
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
De gemeenteraad van Utrecht heeft uitgesproken een actieve rol te willen spelen in de aanpak van de klimaatcrisis en de ecologische crisis. Onder andere door het uitroepen van de klimaatnoodtoestand. Het beleid van de gemeente Utrecht, zoals onder andere geformuleerd in de RES 1.0 van de U16, draagt echter te weinig bij tot het behalen van de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs én het Nederlandse Klimaatakkoord. Utrecht blijft nog te veel afhankelijk van fossiele brandstoffen en beperkt haar CO2 uitstoot en de energievraag en -kosten van haar inwoners en bedrijven te weinig. Uit de laatste cijfers van de Klimaatmonitor blijkt dat slechts 4% van de door Utrecht verbruikte elektriciteit duurzaam is opgewekt. Dit percentage kan met grote stappen omhoog. Neem meer maatregelen op het gebied van energiebesparing en opwekking van duurzame energie. Zo levert Utrecht een evenredige bijdrage aan de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs en het Nederlandse Klimaatakkoord (o.a. beperking opwarming tot 1,5 °C). Mogelijke maatregelen zijn het op korte termijn isoleren van sociale huurwoningen, het instellen van een burgerberaad over klimaatmaatregelen en het opstellen van een ambitieus beleid m.b.t. woningbouw: de op hand zijnde woonopgave moet duurzaam, natuurinclusief en circulair worden voltrokken. Het gevoerde grondbeleid moet
bijdragen aan een duurzame leefomgeving. De acties van de gemeente Utrecht op het gebied van klimaatverandering moeten beter, concreter en vooral sneller.
De klimaatcrisis en de ecologische crisis zijn twee kanten van dezelfde medaille. Een diverse natuur verzacht de effecten van extreem weer. Daarom roepen we de gemeenteraad op om meer ecologische maatregelen te nemen. De planeet dreigt bijna een miljoen soorten planten en dieren te verliezen. Tegelijkertijd zijn veel planten- en diersoorten afhankelijk van de stad, vooral nu het agrarisch buitengebied minder te bieden heeft. De huidige plannen voor stedelijk natuurbeleid, zoals vastgesteld in de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 kunnen beter. Plannen om de natuur divers, en dus stabiel sterk, te houden in een snel veranderend klimaat zijn vrijblijvend en onvoldoende onderbouwd. Wij roepen op een effectief gemeentelijk beleid te voeren om de klimaat- en ecologische crisis aan te pakken. Dit is een noodzaak voor het behoud van een leefbare aarde en een leefbaar Utrecht. De crisis is nu!

Dossier 2395 voorblad

burgeragendering urgente maatregelen klimaatcrisis.docx

burgeragendering urgente maatregelen klimaatcrisis - juridische toets.docx

burgeragendering urgente maatregelen klimaatcrisis - advies handtekeningentoets.docx

aanvulling-burgeragendering-XR-def.pdf

AD-XR-22dec2021.pdf

8.1 Raadsbrief Reactie Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologisch crisis

Dossier 2534 voorblad

Raadsbrief reactie op Burgeragendering urgente maatregelen klimaat.docx.pdf

Agenderingen Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Te bespreken bij de commissie van 17 februari 2022

Stukken afkomstig van het college

Datum: 27 januari 2022 Soort stuk: Raadsvoorstel Zienswijze AVU programma- en productbegroting 2023 Wethouder: Verschuure Beleidsterrein: Circulaire Economie Commissiegriffier: Manon Leenders	De raad heeft de ontwerp-begroting 2023 van de Afval Verwijdering Utrecht (AVU) ontvangen. De AVU stelt de raad in de gelegenheid voor 1 juni 2022 te reageren op deze ontwerp-begroting. Het college heeft een concept-zienswijze opgesteld en legt dit ter besluitvorming aan de raad voor. In deze zienswijze geeft de gemeente Utrecht aan het eens te zijn met het door AVU gevoerde beleid en de financiën. Daarnaast verzoekt de gemeente de AVU om Cirkelwaarde op de punten samenwerking en de resultaten van het Expertisecentrum en het Handelshuis te evalueren.	Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie EDW 2. Tijd: 20 min 3. Datum: 21 april 2022 Voorgesteld wordt de zienswijze met een behandeltijd van 20 minuten op de behandelvoorraad voor 21 april 2022 te plaatsen. Voor eerdere besprekingen van concept-begrotingen van de AVU werd doorgaans 30 minuten. Deze zienswijze bevat minder inhoudelijke punten.

Stukken afkomstig van

Behandelvoorraad Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Te bespreken bij de commissie van 17 februari 2022

Energie, Duurzaamheid, Circulaire economie (incl. afval), Milieu en Emissieloos vervoer, Wonen en Samen voor Overvecht

Deze shortlist is slechts een verzameling van agendapunten die zijn aangemeld voor behandeling. De definitieve behandelmomenten worden later vastgesteld. Bij een teveel aan agendapunten/behandeltijd kunnen agendapunten worden doorgeschoven naar een latere vergadering. Zodra de agenda is vastgesteld door de procedurecommissie kunt u deze vinden op internet en iBabs.

Wethouder Diepeveen		

Wethouder Diepeveen		

Wethouder Van Hooijdonk		

Wethouder Verschuure		
	Zienswijze AVU programma- en productbegroting 2023	20 min.

Te verwachten raadsvoorstellen (mede op basis van de lange termijn agenda)

	Raadsvoorstel Actieplan besparen	Wens commissie om vóór verkiezingen te bespreken, raadsvoorstel komt niet in Q4 2021 maar in Q1 2022
	Nota Externe veiligheid	Volgt, fatale termijn*
	Nota Geluid	Volgt, fatale termijn*

* Deze raadsvoorstellen zijn vertraagd. De fatale termijn hangt samen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, recent uitgesteld tot 1 oktober 2022 of 1 januari 2023.

Planning Commissie EDW 2022

- 21 april 2022
- 2 juni 2022
- 1 september 2022
- 29 september 2022
- 17 november 2022
- 15 december 2022

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Zienswijze AVU programma- en productbegroting 2023

Beleidsveld	Circulaire economie
Organisatieonderdeel	Stadsbedrijven
Opsteller	Anneke Buijze
Kenmerk	9680977
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De bijgevoegde brief aan de AVU vast te stellen als zienswijze op de concept programma- en productbegroting 2023, waarin de raad aangeeft het eens te zijn met het door AVU gevoerde beleid en de financiën en de AVU verzoekt om Cirkelwaarde op de punten samenwerking en resultaten van Expertisecentrum en Handelshuis te evalueren.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In de ter vaststelling voorliggende brief geeft de raad het Dagelijks Bestuur van de AVU aan dat de raad het eens is met het door AVU gevoerde beleid en de financiën en verzoekt de AVU om Cirkelwaarde op de punten samenwerking en resultaten van Expertisecentrum en Handelshuis te evalueren.

Context

Aanleiding

De gemeenschappelijke regeling Afvalverwerking Utrecht (AVU) heeft op 1 december 2021 aan de raad de concept programma- en productbegroting 2023 toegezonden. Tot 1 juni 2022 kunnen de raden van de deelnemende gemeenten hun zienswijzen indienen op de door het Dagelijks Bestuur voorlopig vastgestelde programma- en productbegroting 2023.

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.

Beoogd effect

De Utrechtse gemeenten hebben hun taken en bevoegdheden op het gebied van afvalverwijdering overgedragen aan de AVU. De AVU is een publiekrechtelijke organisatie met een wettelijk geregelde bestuurlijke basis: de Gemeenschappelijke Regeling. Met het vaststellen van de zienswijze op de programma- en productbegroting 2021 wordt continuïteit van de AVU gewaarborgd.

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 de AVU vast te stellen als zienswijze op de concept programma- en productbegroting 2023, waarin de raad aangeeft het eens te zijn met het door AVU gevoerde beleid en de financiën en de AVU verzoekt om Cirkelwaarde op de punten samenwerking en resultaten van Expertisecentrum en Handelshuis te evalueren.
Argumenten	
1.1	Het beleid en de concept ontwerpbegroting 2023 sluiten aan bij het gemeentelijk beleid.
	De in de begroting geraamde hoeveelheden te leveren afvalstoffen in 2023 stemmen overeen met de opgave die de gemeente Utrecht aan AVU heeft gedaan. 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. Voor het eerst is een post opgenomen voor de inzet op circulariteit. Dit past goed bij het beleid van de Gemeente Utrecht. Met deze inzet kunnen projecten regionaal opgezet worden wat de effectiviteit en herkenbaarheid ervan vergroot.
1.2	De kosten voor de gemeente Utrecht vallen binnen de beschikbare gemeentelijke bijdrage.
	De programma- en productbegroting 2023 berust op de verwerkingstarieven zoals die in de meerjarige contracten zijn overeengekomen. De hoeveelheden 'brandbaar afval' die voor de gemeente Utrecht wordt verwerkt bevatten naast huishoudelijke afvalstoffen ook veegvuil en ingezameld

	bedrijfsafval. Er is in totaal dus meer brandbaar afval dan de hoeveelheid huishoudelijk restafval. Na afloop van het begrotingsjaar worden de kosten verrekend op basis van de daadwerkelijk afgeleverde hoeveelheden afvalstoffen.
1.3	De AVU programma- en productbegroting 2023 voldoet aan de richtlijnen van de Wet gemeenschappelijke regelingen.
	De gemeenteraad heeft minimaal 8 weken om te reageren op de conceptbegroting 2023, 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 2021 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 programma- en productbegroting AVU 2023

Bijlagen informatief
- Ontwerpbegroting 2023
- Raadsnotitie begroting 2023

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

Gemeente Utrecht

VERSIE VOOR BESLUITVORMING

F van Dijk
Postbus 3250
3760 DG SOEST

Behandeld door	A. Buijze	**Datum**	volgt
Doorkiesnummer		**Ons kenmerk**	9681083
E-mail	anneke.buijze@utrecht.nl	**Onderwerp**	Zienswijze ontwerpbegroting 2023
Bijlage(n)			
Uw brief van	1 december 2021	**Verzonden**	
		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte heer van Dijk,

Per brief van 1 december 2021 heeft de secretaris van AVU ons de ontwerpbegroting 2023, bestaande uit de programma- en productbegroting, aangeboden. Bij deze bieden wij u onze zienswijze in op de ontwerpbegroting 2023.

Programma- en productbegroting 2023

Beleid

Er zijn vanuit AVU weinig beleidsmatige ontwikkelingen die van invloed zijn op de programma- en productbegroting 2023. Wij beoordelen het positief dat er extra ingezet wordt op circulariteit. Dit sluit aan bij het beleid van de Gemeente Utrecht. Wij kijken er ook naar uit om samen met de AVU hier inzet op te plegen.

Financieel

Geen van de contracten onder beheer bij de AVU lopen af in 2023. Grote veranderingen ten opzichte de voorgaande jaren zijn daarom niet te verwachten en dus ook niet begroot.

Voor de inzet op het onderwerp Circulaire Economie wordt €1,- per ton (grof) restafval gerekend. Voor Utrecht is dit een bijdrage van €102.250. Voor de inzet op Cirkelwaarde wordt €1,- per ton (grof) restafval en gft geraamd. De bijdrage op Cirkelwaarde komt dan neer op €115.500. Tezamen is dit 1,4% van de totale begroting voor Utrecht.

In de samenwerkingsovereenkomst tussen AVU en Cirkelwaarde is afgesproken om in 2022 gezamenlijk de samenwerking te evalueren en te besluiten of en op welke wijze de samenwerking gecontinueerd zal worden. De uitkomst van deze evaluatie kan daarom van invloed zijn op de begroting van 2023. Wij verzoeken dat de volgende onderdelen in de evaluatie aan bod komen:

- Evaluatie op de samenwerking
- Evaluatie op de resultaten van het Expertisecentrum

- Evaluatie op de resultaten van het Handelshuis, waarbij gereflecteerd dient te worden op de vraag of AVU deze resultaten zelf ook had kunnen bereiken.

Hangende de evaluatie zal moeten worden besloten of AVU in 2023 volwaardig deel zal nemen aan het onderdeel ‘Handelshuis’ van Cirkelwaarde.

Aangezien AVU niet de contracten beheert van alle verschillende afvalstromen en we niet verwachten dat AVU volwaardig gebruik gaat maken van het Handelshuis, verzoeken wij u een minimumtarief te onderzoeken voor deelname aan het Handelshuis waarbij de AVU de mogelijkheid heeft selectief diensten af te nemen.

In de begroting is ook rekening gehouden met personele uitbreiding. Met het oog op de opgave waarvoor wij staan, ondersteunen wij dit van harte.

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

Aanbiedingsbrief bij de ontwerp-begroting 2023

Geachte leden van de Raad,

Uitvoering gevend aan artikel 33 van de statuten van de gemeenschappelijke regeling Afval Verwijdering Utrecht, bieden wij u de ontwerp-begroting 2023 aan. Deze is door het Dagelijks Bestuur op 17 november jl. voorlopig vastgesteld en vervolgens aangeboden aan de raden van de deelnemende gemeenten, die in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Wij verzoeken u uw zienswijzen voor 1 juni 2022 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 2023 is uitgegaan van de afvalhoeveelheden die in de begroting 2022 zijn opgenomen. Hierbij wordt gekeken of deze in lijn zijn met de werkelijke hoeveelheden van 2021. Omdat de ontwerp-begroting 2023 al in oktober 2021 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 begroting in het Dagelijks Bestuur, voorafgaand aan de definitieve vaststelling door het Algemeen Bestuur, - voor 2023 is dit op 6 juli 2022 -, bekend zijn. Waar dit niet het geval is, wordt op basis van jarenlange ervaring een inschatting gemaakt, of wordt indexering van de bekende gegevens toegepast. Voor het wijzigen van hoeveelheden behoeven geen zienswijzen te worden ingediend, deze wijzigingen kunnen ambtelijk worden afgedaan met de AVU.

Inhoudelijk
In de begroting zelf zijn in een apart hoofdstuk de uitgangspunten verwoord. In deze notitie willen wij met betrekking tot de productbegroting een korte toelichting geven op twee hiervan. Als eerste is de verwachting voor 2023 dat geld beschikbaar zal moeten zijn voor de deelname in de samenwerking CirkelWaarde en voor de stimulering van de Circulaire Economie in de regio. Een inschatting voor beide activiteiten samen is € 1,70 per ton restafval en gft, omgerekend minder dan 1,5% van de totale AVU-begroting. Deze kosten zijn vooruitlopend op de besluitvorming door het Algemeen Bestuur op 8 december 2021, maar zonder hierop een voorschot te willen nemen, al wel verwerkt in de tarieven voor restafval en gft.
Een tweede toelichting betreft het oud papier. Dit jaar is de verwerking van het oud papier opnieuw aanbesteed. Een nieuwe aanbestedingsvorm, waarbij ook verwerkers hebben ingeschreven, leidde tot een hoge bonus (extra opbrengst boven op de marktprijs) per ton oud papier, welke in de ontwerp-begroting is opgenomen. Desalniettemin dat de marktprijs van het oud papier momenteel ook hoog is, wordt deze wel conservatief lager geraamd. De ervaring leert dat de oud papiermarkt bijzonder volatiel kan zijn.
Voor het begrotingsjaar 2023 blijven de beheerkosten voor wat betreft de opzet in lijn met de voorgaande jaren. De lichte stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de cao-lonen en een stijging van de accountantskosten.

Kadernota
Gezien het feit dat de AVU-begroting voor het grootste deel wordt bepaald door tonnages welke de deelnemende gemeenten opgeven, de tarieven contractueel zijn vastgelegd en de AVU zelf geen beleid ontwikkelt, zijn de financiële 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 en de kaders hierin op te nemen.

Financiële kaders
Een apart hoofdstuk "Uitgangspunten Programma- en Productbegroting" is gewijd aan de uitgangspunten welke zijn gehanteerd bij het opstellen van deze ontwerp-begroting. In hoofdstuk 2 van deze ontwerp-begroting 2023 worden voorts 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 voldaan.

Met deze ontwerp-begroting 2023 gaan wij ervan uit u een reëel inzicht te geven in de te verwachten financiële ontwikkelingen binnen de AVU.

Soest, 1 december 2021,

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur,

F.A. van Dijk,
Secretaris

PROGRAMMA– EN PRODUCTBEGROTING 2023

ONTWERPBEGROTING

~~Vastgesteld~~ door het Algemeen Bestuur op 6 juli 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord 4
Uitgangspunten Programma- en Productbegroting 6
Leeswijzer 10

Deel I : Programmabegroting 2023 11
Hoofdstuk 1: Programma's 11
Programma 1: Afvoer, hergebruik en verwerking van afval 11
Programma 2: Vereveningsregeling 16
Programma 3: Sorteeranalyses 17
Programma 4: Advisering en ondersteuning van gemeenten 18
Programma 5: Overhead 20
Hoofdstuk 2: Financieel beleid 22
§1. Omschrijving kosten en baten 22
§2. Inflatiecorrectie/Meerjarenbegroting 23
§3. Begroting van uitgaven en inkomsten 24
§4. Meerjarenbegroting 2024 - 2026 25
§5. Geprognotiseerde balans 2023 - 2026 26
Hoofdstuk 3: Overige informatie 27
§1. Inleiding 27
§2. Weerstandsvermogen 27
§3. Bedrijfsvoering 28
§4. Verbonden Partijen 29
§5. Treasury c.q. financiering 30
Grafiek : Ontwikkeling afvalhoeveelheden 33

Deel II : Productbegroting 2023 34
Hoofdstuk 1: Hoeveelheden per AVU-deelnemer 35
Hoofdstuk 2: Tarieven en kosten afval en afvalgebonden activiteiten 36
§1. Tarieven voor AVU-deelnemers 36
§2. Tarieven en kosten voor huishoudelijk rest- en grof afval 37
§3. Tarieven en kosten voor gft-afval 38
§4. Kosten voor injectienaalden/oude medicijnen 38
§5. Infrastructurele kosten 38
§6. Kosten sorteeranalyses 39
Hoofdstuk 3: Beheerskosten 40

Deel III : Overige activiteiten welke de gemeenschappelijke regeling uitvoert 41

Bijlagen

Bijlage 1.1 Raming ingezameld huishoudelijk afval, grof huishoudelijk afval en gft-afval in 2023 en bijbehorende kosten 43
Bijlage 1.2 Berekening van de verevening van de transportkosten in 2023 en de uitgangspunten voor de vereveningsregeling 45
Bijlage 1.3 Raming ingezameld glas in 2023 en bijbehorende kosten en opbrengsten exclusief containers 47
Bijlage 1.4 Raming ingezameld oud papier in 2023 en bijbehorende kosten en opbrengsten 48
Bijlage 1.5 Raming kosten huur-, onderhoud- en risico's containers 2023 49
Bijlage 1.6 Totale raming kosten 2023 per deelnemer 50

Voorwoord

Als verlengstuk van 25 in de provincie Utrecht gelegen gemeenten[1] organiseert de AVU al sinds 1984 de afvalverwijdering. De gemeenten hebben hun taken en bevoegdheden op het gebied van afvalverwijdering overgedragen aan de AVU, een publiekrechtelijke organisatie met een wettelijk geregelde bestuurlijke basis: de Gemeenschappelijke Regeling. De AVU is sinds 2008 gevestigd in Soest.

Kort samengevat voert de AVU de volgende activiteiten uit:

- inkopen van afvalverwerkingscapaciteit voor restafval, grof huishoudelijk restafval, gft-afval, glas en papier;
- het coördineren van het proces van inzameling, transport en verwerking;
- het sluiten van overeenkomsten voor de exploitatie van overlaadstations en transport;
- het contract- en gegevensbeheer en monitoren van afvalstromen;
- het initiëren en laten uitvoeren van onderzoek en sorteeranalyses;
- het adviseren van gemeenten;
- ondersteunen van beleidsvorming op gemeentelijk en provinciaal niveau door het ter beschikking stellen van kennis en informatie;
- het stimuleren van de regionale ontwikkeling van duurzaamheid en de Circulaire Economie;
- behartigen (strategische) belangen deelnemende gemeenten bij het ministerie van Innovatie en Milieu, VNG en andere ter zake doende organisaties.

De AVU-begrotingen zijn ingericht in de geest van de Wet Dualisering Gemeentebesturen. Formeel zou de Programmabegroting moeten worden vastgesteld door het Algemeen Bestuur, welke daarna als basis dient voor een Productbegroting die door het Dagelijks Bestuur moet worden vastgesteld. Op basis van een aantal praktische argumenten is er de afgelopen jaren voor gekozen de programma- en productbegroting in één boekwerk op te nemen en niet in twee afzonderlijke documenten zoals bij de gemeenten gebeurt.

De Minister van Binnenlandse Zaken, aan wie de begroting tot 1 januari 2014, in verband met de voormalige deelname van de Provincie in de AVU, ter goedkeuring moest worden voorgelegd, heeft in 2006 met deze opzet ingestemd. Nadat de Provincie per 1 januari 2014 uit de gemeenschappelijke regeling is getreden en daardoor het toezicht op de regeling verkreeg, heeft deze de instemming overgenomen en gecontinueerd.

Krachtens de Wet gemeenschappelijke regelingen dient de begroting uiterlijk 1 augustus voorafgaande aan het jaar waarvoor deze geldt te zijn vastgesteld en ingezonden aan Gedeputeerde Staten van Utrecht. Hieraan gevolg gevend, is het tijdschema voor de begroting vastgesteld op grond van de volgende uitgangspunten:

- op grond van de artikelen 32, 33 en 34 van de Gemeenschappelijke Regeling en de goedkeuring om de programma- en productbegroting te combineren, zendt het Dagelijks Bestuur de ontwerpbegroting jaarlijks vóór 1 maart voor het indienen van zienswijzen aan de raden van de deelnemende gemeenten;

- de raden van de deelnemende gemeenten zijn op grond van de gemeenschappelijke regeling tot 1

[1] De gemeente Vijfheerenlanden is per 1 januari 2021 uitgetreden uit de GR AVU.

mei in de gelegenheid om eventuele zienswijzen en/of opmerkingen ter kennis te brengen van het Dagelijks Bestuur;

- het vergaderschema voor de vergaderingen van het Dagelijks- en Algemeen Bestuur.

In de vergadering van het Algemeen Bestuur van 30 juni 2021, is bij de vaststelling van de begroting voor 2022 aan het AVU-bureau gevraagd om een notitie op te stellen waarin de uitgangspunten voor de begroting meer gedetailleerd worden uiteengezet. Vanwege het vroege verschijnen van de ontwerpbegroting, - jaarlijks in december -, kiest de AVU ervoor deze notitie hiermee te combineren en daarom de uitgangspunten uitgebreid op te nemen als een apart onderdeel bij de programma- en productbegroting.

Tijdschema begrotingscyclus

Voor het vaststellen van de begroting 2023 wordt het volgende tijdschema gehanteerd:

1 december 2021	Voor deze datum wordt de ontwerpbegroting 2023 toegezonden aan de gemeenteraden voor het indienen van zienswijzen. Tijdens de zienswijze-periode kunnen de gemeenten desgewenst wijzigingen van de hoeveelheden indienen. Dit kan ambtelijk geschieden en hoeft niet via een zienswijzeprocedure.
1 juni 2022	Uiterste termijn waarop de gemeenteraden hun zienswijzen aan het Dagelijks Bestuur kenbaar kunnen maken.
15 juni 2022	Behandeling van de begroting 2023 door het Dagelijks Bestuur naar aanleiding van eventuele zienswijzen van de gemeenteraden.
6 juli 2022	Vaststellen van de begroting 2023 door het Algemeen Bestuur.
1 augustus 2022	Uiterste datum voor de inzending van de begroting 2023 aan Gedeputeerde Staten van Utrecht.

Uitgangspunten Programma- en Productbegroting

Algemeen, BBV

In de huidige Planning en Control documenten is de vergelijkbaarheid met andere gemeenschappelijke regelingen moeilijk te maken. De commissie BBV heeft een aantal voorschriften toegevoegd en bestaande voorschriften gewijzigd, teneinde een vergelijking mogelijk te maken. Deze zijn met ingang van 2018 van toepassing op de begrotingen van de gemeenschappelijke regelingen. De meest saillante wijzigingen worden hieronder kort toegelicht.

Overzicht van baten en lasten per taakveld
Er dient een overzicht te worden opgenomen in de begroting van de baten en lasten per taakveld. Omdat de door de deelnemende gemeenten aan de AVU overgedragen taak de afvalverwijdering betreft, kan slechts worden gesproken van één taakveld, in de BBV-Regeling Vaststelling Taakvelden genoemd *7 Volksgezondheid en Milieu, sub 3 Afval*. Voor het overzicht van baten en lasten wordt daarom kortheidshalve verwezen naar de begroting van uitgaven en inkomsten in hoofdstuk 2.

Verklaring financiële verschillen
Onder de nieuwe BBV dienen ‘aanzienlijke’ verschillen toegelicht te worden. Het begrip ‘aanzienlijk’ wordt daarbij niet nader gekwantificeerd. Omdat de begrote bedragen per programma in hoogte nogal uiteenlopen, zal per programma worden vastgesteld of het verschil met een voorgaand of een toekomstig jaar ‘aanzienlijk’ wordt geacht en dient te worden verklaard. Vooralsnog betreft het verschillen gelijk of groter dan 10% of verschillen van € 100.000,00 of meer.

Overhead
Vanaf 2018 mag de overhead niet meer toegerekend worden aan de diverse programma’s maar deze dient deze op een apart product zichtbaar gemaakt te worden. Daartoe is een nieuw programma geïntroduceerd, te weten programma 5, Overhead. Het apart benoemen in de begroting van de overhead heeft geen budgettaire verschuiving tot gevolg.

Geprognosticeerde balans
Vanaf 2018 is het verplicht om, naast een prognose van de lasten en baten, ook een prognose van de balanspositie in het komende begrotingsjaar en de drie daaropvolgende jaren, inclusief de vermelding van het EMU-saldo op te nemen. Deze prognose is opgenomen in de begroting in hoofdstuk 2. Omdat de AVU geen eigen vermogen opgebouwd, is het EMU-saldo nihil en wordt daarom niet vermeld.

Beleidsindicatoren
Vanaf het begrotingsjaar 2018 lichten de gemeenschappelijke regelingen de effecten van beleid toe door een vaste set beleidsindicatoren op te nemen in de begroting en de jaarrekening. Het landelijk toepassen van bepaalde beleidsindicatoren stelt raadsleden beter in staat een vergelijking te maken tussen de gemeenschappelijke regelingen. Deze beleidsindicatoren zijn opgenomen in de desbetreffende programma’s. Vermeld moet worden dat de AVU een beleidsarme uitvoeringsorganisatie is, wat als gevolg heeft dat de (meeste) beleidsindicatoren niet van toepassing zijn, of juist specifiek AVU-gebonden zijn.

Programmabegroting 2023

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 afvaldeelstroom en voor de bedrijfsvoering volgt hieronder een overzicht van de uitgangspunten.

Huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval

Er worden voor 2023 geen wijzigingen voorzien in de regelgeving omtrent deze afvaldeelstromen die van invloed kunnen zijn op de lopende contracten en op de begroting.

Oud papier

Er worden voor 2023 geen wijzigingen voorzien in de regelgeving omtrent deze afvaldeelstroom die van invloed kunnen zijn op de lopende contracten en op de productbegroting. Wel is het marktoverschot dat in 2019 ontstond toen China met de import stopte overgegaan in een markttekort vanwege de toenemende vraag naar oud papier en karton vanaf eind 2020, mede als gevolg van meer verpakkingsbehoefte en de uitbreiding van de verwerkingscapaciteit in Europa. Zoals het er nu naar uitziet, houdt deze schaarste de komende jaren aan. Echter, een waarschuwing voor de volatiliteit van de oud papiermarkt blijft van kracht.

Glas

Er worden voor 2023 geen wijzigingen voorzien in de regelgeving omtrent deze afvaldeelstroom die van invloed kunnen zijn op de lopende contracten en op de productbegroting.

Huishoudelijk textiel

In 2021 heeft een aantal gemeenten interesse getoond in een door de AVU uit te schrijven aanbesteding van de verwerking van textiel, met als optie inzameling. Het lijkt erop dat deze afvaldeelstroom geen opbrengst zal genereren, maar dat hieraan ondanks in te voeren producentenverantwoordelijkheid een tarief gekoppeld zal gaan worden. De AVU streeft ernaar de afvaldeelstroom textiel in beheer te krijgen overgedragen door de gemeenten. Vooralsnog wordt textiel nog niet opgenomen in de productbegroting voor 2023.

AVU-containers

De AVU is voornemens in 2022 de laatste AVU-containers te hebben overgedragen aan de AVU-gemeenten. Daarna wordt de verhuur van containers niet meer in de begroting opgenomen.

AVU-bedrijfsvoering

De AVU is voornemens het personele bestand met één medewerker uit te breiden, naar het zich laat aanzien zal dat in 2022 het geval zijn. Daarnaast zal de samenwerking CirkelWaarde (samenwerking met Circulus-Berkel en ROVA) worden gecontinueerd evenals de stimulering van de Circulaire Economie in de regio.

Productbegroting 2023

Voor de opstelling van de productbegroting worden de afvalhoeveelheden zo goed mogelijk benaderd aan de hand van de meest recente registraties van hoeveelheden. Daarnaast gelden de contracttarieven, al dan niet geïndexeerd. De berekening van de indexering is vastgelegd in de contracten, maar de

benodigde gegevens (CPB, NEA) zijn voor 2023 nog niet voorhanden. Daarom wordt, - indien hieromtrent niets anders is vastgelegd -, een voorlopige index van 2% gehanteerd.
Tevens moet reeds in 2021 een inschatting worden gemaakt van mogelijke overige kostenstijgingen in 2023, terwijl hierover meestal nog geen gegevens die aan die raming ten grondslag kunnen liggen, voorhanden zijn. Deze gegevens komen voor 2023 mogelijk pas eind 2021 of in 2022 beschikbaar. Ook voor de overige kostenstijgingen wordt een indexering van 2% aangehouden.
Daarnaast worden de begrotingsgegevens ook vergeleken met de vastgestelde jaarcijfers van 2020 en er wordt gekeken of deze in lijn liggen, met in achtneming van mogelijke gewijzigde omstandigheden.
Per afvaldeelstroom en voor de bedrijfsvoering volgt hieronder een overzicht van de uitgangspunten.

Huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval

Er worden voor 2023 geen significante wijzigingen voorzien in de te begroten hoeveelheden. De toe te passen tarieven zijn conform de contracten, maar geïndexeerd met 2% per jaar, waarbij het peiljaar 2021 is.

Oud papier

In 2021 is de verwerking van het oud papier opnieuw aanbesteed. Per 1 januari 2022 zal het bedrijf Smurfit Kappa Recycling BV uit Renkum de verwerking van het oud papier verzorgen. 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 lijkt het erop dat de schaarste van oud papier ook in 2023 aanhoudt waardoor de opbrengst hoog blijft. Daarom houdt de AVU met meer opbrengsten rekening dan in 2022. Ook is er sprake van een fors hogere bonus (= extra opbrengst) per ton oud papier. De inzamelkosten voor zover deze van toepassing zijn, worden berekend op basis van de inzamelkosten 2021 met een indexering van 2% per jaar, waarbij het peiljaar 2021 is.

Glas

Er worden voor 2023 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 2021 met een indexering van 2% per jaar, waarbij het peiljaar 2021 is.

Huishoudelijk textiel

Weliswaar is huishoudelijk textiel geen overgedragen afvaldeelstroom, maar de AVU schrijft medio 2022 een textielaanbesteding uit voor een aantal van de AVU-gemeenten. Momenteel zijn nog niet de juiste gegevens beschikbaar om deze afvaldeelstroom al in de productbegroting op te nemen. Naar verwachting zal dit voor 2024 wel het geval zijn. Uiteraard zullen de kosten en de opbrengsten alleen worden doorberekend aan de gemeenten die aan deze aanbesteding deelnemen.

AVU-containers

De AVU is voornemens in 2022 de laatste AVU-containers te hebben overgedragen aan de AVU-gemeenten. Desalniettemin wordt voor de productbegroting 2023 uitgegaan van de gegevens zoals deze op het moment van het opstellen ervan bekend zijn. Hierdoor worden voor een aantal gemeenten nog container-huurkosten begroot. Deze kosten zijn relatief gezien laag en nauwelijks van invloed op de begroting. Wanneer de overdracht van de AVU-containers in 2022 volledig is verwezenlijkt, zullen er geen container-huurkosten meer in rekening worden gebracht.

AVU-bedrijfsvoering

De kosten voor de uitbreiding met één medewerker zijn reeds in de bedrijfsvoering verwerkt met dien verstande dat hierbij wordt uitgegaan van een bepaalde salarisschaal. Mogelijk moeten de personele kosten in 2023 iets naar boven worden bijgesteld, daar is in de begroting rekening gehouden. Ook is de verwachting voor 2023 dat geld beschikbaar zal moeten zijn voor de deelname in de samenwerking CirkelWaarde en voor de stimulering van de Circulaire Economie in de regio. Een inschatting voor beide activiteiten samen is € 1,70 per ton restafval en gft, omgerekend minder dan 1,5% van de totale AVU-begroting. Deze kosten zijn reeds in de tarieven voor restafval en gft verwerkt.

Leeswijzer

Deel I omvat de Programmabegroting 2023. 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);
- toekomstvisie;
- kosten en baten;
- een aantal paragrafen, welke op basis van de comptabiliteitsvoorschriften (BBV) verplicht moeten worden opgenomen.

Deel II omvat de Productbegroting 2023, 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 (inzameling en transport van oud papier en glas en de verhuur van containers) en overige activiteiten die niet onder de kostenverevening vallen.

Deel I: Programmabegroting 2023

Hoofdstuk 1: Programma's

Programma 1: Afvoer, hergebruik en verwerking van afval

Wat te doen

Op grond van de bepalingen zoals deze zijn vastgelegd in de gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht zorgdragen voor een goede, reguliere en milieuverantwoorde verwijdering van door de gemeenten ingezamelde huishoudelijke afvalstoffen (restafval, grof huishoudelijk afval, gft-afval, glas, oud papier en karton, oude medicijnen en injectienaalden, en vlakglas) en organiseert de AVU desgewenst de inzameling van glas en oud papier en karton.

Realisatie (hoe)

AVU heeft op 1 januari 2023 de volgende contracten voor overslag, transport en verwerking:

<u>Overslag en transport huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft-afval regio Utrecht</u>

Het huishoudelijk restafval en het na te scheiden huishoudelijk restafval uit de regio Utrecht wordt door de inzamelaars rechtstreeks naar het overlaadstation Lage Weide van de AVR te Utrecht gebracht en gaat vanaf die locatie per schip naar de afvalverbrandingsinstallatie van AVR in Rozenburg alwaar ook de nascheiding plaatsvindt. Het gft-afval uit de regio Utrecht wordt door de inzamelaars rechtstreeks naar het overlaadstation Lage Weide van de AVR te Utrecht gebracht en wordt vanaf die locatie door de AVR over de weg naar de verwerkingslocaties van Attero in Wilp en Wijster vervoerd. Dit contract kan tweezijdig tweemaal met twee jaar worden verlengd en loopt voor het eerst af op 31 december 2026. Het grof huishoudelijk restafval uit de regio Utrecht wordt door de inzamelaars rechtstreeks naar de overslaglocatie van het bedrijf Van Vliet (Renewi) in Nieuwegein gebracht.

<u>Overslag en transport huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft regio Amersfoort</u>

De overslag en het transport voor de regio Amersfoort wordt verzorgd door de N.V. ROVA op en vanaf de overslaglocatie van ROVA te Amersfoort op basis van een dienstverleningsovereenkomst. De gemeenschappelijke regeling AVU is aandeelhouder van ROVA. Omdat ROVA een overheidsbedrijf is, is het niet nodig om deze activiteiten aan te besteden. Het transport door ROVA van het restafval naar Attero in Wijster, het grof huishoudelijk restafval naar Van Vliet in Nieuwegein (Renewi) en het gft-afval naar Attero in Wijster vindt plaats over de weg. De dienstverleningsovereenkomst wordt periodiek geëvalueerd en bijgesteld indien dit nodig blijkt.

<u>Overslag en transport huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk restafval en gft regio Veenendaal</u>

De overslag en het transport van restafval en grof huishoudelijk afval van de regio Veenendaal wordt verzorgd door de BV Afvaloverslag in Ede. De AVU neemt tezamen met de ACV-groep (het inzamelbedrijf van de gemeenten Veenendaal, Renswoude, Ede, Renkum en Wageningen) voor ieder de helft deel in deze BV welke gebruik maakt van een door de ACV-groep ingebracht en geëxploiteerd afvaloverslagstation. De dienstverlening aan de AVU is ook hierbij vastgelegd in een dienstverleningsovereenkomst en behoeft vanwege het aandeelhouderschap van de AVU in de BV

Afvaloverslag niet te worden aanbesteed. Het transport door de BV Afvaloverslag van het restafval naar Attero in Wijster, het grof huishoudelijk restafval naar Van Vliet in Nieuwegein (Renewi) en het gft-afval naar Attero in Wijster vindt plaats over de weg. De dienstverleningsovereenkomst wordt periodiek geëvalueerd en bijgesteld indien dit nodig blijkt.

Verwerken van huishoudelijk restafval en grof huishoudelijk restafval

De verwerking van het huishoudelijk restafval en het grof huishoudelijk restafval van de AVU-gemeenten wordt in 2023 uitgevoerd door de combinatie AVR-Attero, met als onderaannemer Renewi (Van Vliet Nieuwegein). Hiervoor is een contract gesloten met de combinatie AVR-Attero, (AVR is penvoerder), dat is ingegaan op 1 januari 2021 en voor het eerst afloopt op 31 december 2026. Dit contract kan tweezijdig tweemaal met twee jaar worden verlengd. In dit contract is een nascheidingsoptie opgenomen, waarvan de gemeenten die bij de aanbesteding kenbaar gemaakt hebben interesse te hebben voor nascheiding, gebruik kunnen maken.

Het huishoudelijk restafval van de regio Utrecht wordt in 2023 verbrand in de installatie van de AVR Afvalverwerking B.V. in Rozenburg. Het na te scheiden restafval uit de regio Utrecht (gemeenten Utrecht en Nieuwegein) wordt verwerkt door de AVR in de nascheidingsinstallatie te Rozenburg. Het huishoudelijk restafval van de regio's Amersfoort en Veenendaal wordt op basis van hetzelfde contract verwerkt door Attero in Wijster.

Het grof huishoudelijk restafval van alle AVU-gemeenten wordt in 2023 verwerkt in de scheidingsinstallatie van Vliet te Nieuwegein op basis van het contract met combinatie AVR-Attero, Hier wordt het grof huishoudelijk afval gescheiden in grondstoffen en brandbaar grof restafval. De grondstoffen worden ingezet voor hergebruik en het brandbaar grof restafval wordt verbrand.

De AVR levert per jaar gemiddeld voor 200.000 huishoudens elektriciteit. Ook is de AVR een van de grootste duurzame stadswarmteproducenten van Nederland en levert via diverse warmtenetten warmte aan 160.000 woningen die zijn aangesloten op een van de warmtenetten van Nuon, Eneco of WBR. Momenteel werkt de AVR samen met de provincie Zuid-Holland om een warmterotonde te realiseren vanaf Rotterdam naar Den Haag en voor het glas- en tuinbouwgebied in het Westland. In 2018 is de Biomassa Energiecentrale in Rozenburg ook aangesloten op het warmtenetwerk, waarmee ook 100% duurzame warmte zal worden geleverd. Deze biomassacentrale is een bedrijfsonderdeel van AVR Afvalverwerking, naast de afvalenergiecentrale. Door de inzet van warmte voorkomt de AVR jaarlijks een CO_2-uitstoot van meer dan 324 kiloton door het vermeden gasverbruik in huishoudens. Sinds 2017 verwerkt de AVR het residu afkomstig uit het verbrandingsproces, - dat eerst ontdaan is van alle (zware) metalen en andere mogelijke milieubelastende stoffen – onder andere als cementvervanger in bestratingsmateriaal en zoekt ook naar andere toepassingen. Naast hergebruik levert deze toepassing ook een CO_2-besparing op omdat bij het produceren van cement veel CO_2 ontstaat. Tijdens deze contractperiode zal de AVR een additionele $C0_2$-afvanginstallatie realiseren in Rozenburg, waarmee extra $C0_2$ afkomstig van het verbrandingsproces wordt afgevangen.

(bron energetische gegevens: website AVR)

Attero verwerkt jaarlijks rond 3,5 miljoen ton afvalstoffen, waarvan zo'n 1,8 miljoen ton restafval. Hieruit worden de natte fractie (onf)[2] plastic, metaal en drankenkartons teruggewonnen door een vorm van nascheiding. Op de locatie in Wijster produceert Attero uit restafval zowel grondstoffen als energie. Nascheiding en verbranding leveren zowel plastics, metaal, drankenkartons en alternatieve

[2] ONF is de ongescheiden natte fractie. Dat wil zeggen niet voor compostering bruikbaar gft uit het restafval. ONF wordt vergist wat biogas geeft. Vervolgens wordt het digestaat verbrand.

brandstof, als hernieuwbare elektriciteit en duurzame warmte op. Deze teruggewonnen grondstoffen en energie vervangen primaire grondstoffen en fossiele brandstoffen en dat is winst voor het leefmilieu. Attero produceert per jaar 1,1 terawattuur elektriciteit, genoeg voor ruim 300.000 huishoudens. Hieraan wordt bij benadering 110 gigawattuur door AVU-afval bijgedragen.

Verwerken van gft-afval

Voor het verwerken van het gft-afval uit de regio's Utrecht, Amersfoort en Veenendaal heeft de AVU een contract met Attero, dat is ingegaan op 1 januari 2021 en voor het eerst afloopt op 31 december 2026. Dit contract kan tweezijdig tweemaal met twee jaar worden verlengd. Het gft-afval wordt in Wilp en Wijster voor een deel vergist en daarna verder gecomposteerd. Bij de vergisting komt gas vrij, waaruit Attero groen gas produceert, in totaal zo'n 23 miljoen kubieke meter per jaar. Hiermee kunnen 13.300 huishoudens worden voorzien in hun warmtebehoefte. Hiervan is circa 2,5 miljoen kubieke meter aan het AVU-gft te relateren.

(bron energetische gegevens: website Attero)

Glas

Het legen van de glascontainers in de Utrechtse gemeenten wordt op basis van een dienstverleningsovereenkomst na verlenging in 2023 uitgevoerd door de Dienst Stadsbedrijven van de gemeente Utrecht, behalve voor de gemeenten Amersfoort, Bunschoten en Woudenberg waar de lediging wordt verzorgd door ROVA, de gemeenten Veenendaal en Renswoude waar ACV de inzameling verzorgt en de gemeenten Baarn, Bunnik, Soest, Zeist, Nieuwegein en IJsselstein waar dit werk wordt uitgevoerd door RMN. De dienstverleningsovereenkomst kan worden verlengd tot en met 31 december 2026. Het contract met Maltha voor de verwerking van het verpakkingsglas tot grondstof voor de glasindustrie eindigt op 31 december 2023 en kan éénmaal 1 jaar tweezijdig worden verlengd. Behalve voor ROVA verzorgt Maltha naast de verwerking ook de overslag en het transport per schip naar de verwerkingslocatie. ROVA brengt het ingezamelde verpakkingsglas rechtstreeks per verachtwagen naar Maltha in Heijningen.

Vlakglas

Vlakglas Recycling Nederland verzorgt de inzameling en de verwerking van vlakglas in het AVU-gebied met inzamelcontainers op particuliere inzamellocaties zoals schilders- en glasbedrijven, maar ook op de milieustraten en de gemeentewerven van de AVU-gemeenten. De raamovereenkomst is langjarig met de AVU gesloten, maar in praktijk regelt VRN de inzameling en de registratie direct met de gemeenten. Behalve voor de huur van de containers, worden er voor deze dienstverlening geen kosten in rekening gebracht.

Papier en karton

De inzameling van het oud papier en karton wordt in 2023 voor een aantal AVU-gemeenten uitgevoerd door Remondis. De inzameling is optioneel en kan na dit jaar niet worden verlengd en zal daarom worden aanbesteed. Per 1 januari 2022 verzorgt het bedrijf Smurfit Kappa Recycling BV uit Renkum de papierverwerking. Dit contract eindigt op 31 december 2026 en kan tweemaal met een jaar worden verlengd. De oud papiermarkt is volatiel, maar wel stijgend op het moment dat voor 2023 wordt begroot. De stijging komt voornamelijk voort uit de groeiende vraag naar oud papier en de uitbreiding van de verwerkingscapaciteit in Europa.

Inzamelen oude medicijnen en injectienaalden

Voor de inzameling en verwerking van gebruikte injectienaalden en oude medicijnen bij apotheken en apotheekhoudende huisartsen in de provincie Utrecht heeft de AVU een dienstverleningsovereenkomst met de Dienst Stadsbedrijven van de gemeente Utrecht. Deze dienstverleningsovereenkomst is per 1 januari 2021 opnieuw vastgesteld en heeft een looptijd van 5 jaar met een stilzwijgende verlenging van 5x een jaar.

Toekomst

- Daar waar inzameling en transport van afvalstoffen door de AVU aan derden is uitbesteed, zullen contracten tijdig worden aanbesteed. Indien deze activiteiten middels dienstverlenings-overeenkomsten worden verzorgd, zal de AVU ook deze overeenkomsten tijdig en in overleg met de partners verlengen.
- De AVU draagt zorg voor de tijdige aanbesteding van de verwerkingscontracten van de aan de AVU in beheer overgedragen afvalstromen.

Kosten en baten

Overzicht van kosten en baten				
		2022	2023	2024
Kosten	• Afvoer, hergebruik en verwerking van afval en grondstoffen	48.620.122	48.158.097	49.105.000
	• Personele kosten	305.000	300.000	300.000
Totaal		48.925.122	48.458.097	49.405.000
Baten	• Bijdragen deelnemende gemeenten	48.925.122	48.458.097	49.405.000
Totaal		48.925.122	48.458.097	49.405.000

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. 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. De kosten van de huur van containers zijn vermeld in bijlage 1.5. Een totaaloverzicht van de kosten wordt gegeven in bijlage 1.6.

Verschillenanalyse

De kosten van dit programma zijn volgens de bovenstaande tabel in 2023 2% hoger dan de kosten in de begroting van 2022. Dit heeft grotendeels te maken met het indexeren van de tarieven, de afvalstoffenbelasting, CirkelWaarde en de stimulering van de Circulaire Economie in de regio. Dat deze verhoging slechts 2% bedraagt heeft te maken met de meer-opbrengst van het oud papier. Financiële gevolgen als gevolg van door de deelnemende gemeenten genomen beleidsmaatregelen door verschuivingen in de hoeveelheden brandbaar afval, gft-afval, glas en oud papier, zijn verwerkt in deze cijfers.

Tenslotte wordt nog een overzicht van de in dit programma genoemde contracten gegeven:

Contract	Omschrijving	Ingang	Einde	Verlenging	Einde na verlenging
	O&T restafval en gft regio I	01/01/2021	31/12/2026	2x 2 jaar	31/12/2030
	Verwerking restafval	01/01/2021	31/12/2026	2x 2 jaar	31/12/2030
	Verwerking gft	01/01/2021	31/12/2026	2x 2 jaar	31/12/2030
Remondis	Inzameling papier	01/01/2018	31/12/2021	2x 1 jaar	31/12/2023
	Verwerking papier	01/01/2022	31/12/2026	2x 1 jaar	31/12/2028
Maltha	Overslag, transport en verwerking verpakkingsglas	01/01/2021	31/12/2023	1x 1 jaar	31/12/2024

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.

Programma 2: Vereveningsregeling

Wat te doen

De vereveningsregeling betreft een verevening van de transportkosten die de deelnemende gemeenten maken voor het tansport van het afval, gemeten van het centrum naar het aangewezen overlaadstation. De vereveningsregeling heeft uitsluitend betrekking op het restafval, grof huishoudelijk restafval en het gft-afval.
De vereveningsregeling leidt ertoe dat gemeenten, met een meer dan gemiddelde rijtijd naar een overlaadstation, een bedrag ontvangen terwijl gemeenten met een korte rijtijd een bedrag in rekening wordt gebracht. Afhankelijk van de afstand van de gemeente naar het overlaadstation varieert dit bedrag momenteel tussen + € 7,95 en - € 9,26 per ton.

Realisatie (hoe)

De regeling is gebaseerd op een aantal door het Algemeen Bestuur vastgestelde parameters voor de kosten (beladingsgraad van de kraakperswagens, materiaal- en personeelskosten) en de met een routeplanner bepaalde rijtijd tussen de centra van de gemeenten en het overlaadstation. De berekende kosten worden jaarlijks geïndexeerd.

Toekomst

De parameters van de vereveningsregeling worden iedere 5 jaar geëvalueerd. Het begrotingsjaar 2023 is een evaluatiejaar. Indien uit de evaluatie blijkt dat de verevening moet worden aangepast, zal dit met ingang van 2024 in de begroting worden geëffectueerd.

Kosten en baten

Voor de uitwerking van de vereveningsregeling wordt verwezen naar bijlage 1.2.

Overzicht van kosten en baten				
		2022	2023	2024
Kosten	● Vereveningsregeling (verrekend in programma 1)	PM	PM	PM
	● Personele kosten (verrekend in programma 1)	PM	PM	PM
Totaal		PM	PM	PM
Baten	● Bijdragen deelnemende gemeenten (verrekend in programma 1)	PM	PM	PM
Totaal		PM	PM	PM

Beleidsindicatoren
Voor iedere gemeente is de prijs per ton/km met betrekking tot de afstand naar de overslaglocatie gelijk.

Programma 3: Sorteeranalyses

Wat te doen

Het jaarlijks laten uitvoeren van sorteeranalyses.

Realisatie (hoe)

De afvaldeelstromen worden afwisselend gesorteerd en geanalyseerd. Om het jaar wordt het restafval gedaan en in de tussenliggende jaren op voorstel van de AVU een van de afvaldeelstromen gft, oud papier, pmd of textiel. De gemeenten besluiten welke van deze afvaldeelstromen wordt gesorteerd en geanalyseerd. De afvaldeelstroom glas wordt niet gesorteerd en geanalyseerd omdat dit al door het bedrijf Maltha wordt gedaan. De gemeenten ontvangen een overzicht van de resultaten in die betreffende gemeente en daarnaast krijgen zij een totaaloverzicht van de resultaten in het AVU-gebied. Beide overzichten zijn voorzien van een toelichting.

De sorteeranalyses worden verzorgd door het bedrijf Eureco op basis van een contract dat afloopt op 30 juni 2025 en tweemaal met een jaar kan worden verlengd.

De kosten van de sorteeranalyses en voor de uitwerking ervan worden verrekend op basis van het aantal sorteeranalyses per gemeente.

Toekomst

Ongewijzigd beleid.

Kosten en baten

De aan de uitvoering van sorteeranalyses in 2023 verbonden kosten en baten zijn vermeld in Deel II, Productbegroting, onder 3, Uitgangspunten.

Overzicht van kosten en baten					
			2022	2023	2024
Kosten	●	Sorteeranalyses restafval	125.000	125.000	125.000
	●	Personele kosten	5.000	5.000	5.000
Totaal			130.000	130.000	130.000
Baten	●	Bijdragen deelnemende gemeenten	130.000	130.000	130.000
Totaal			130.000	130.000	130.000

Beleidsindicatoren
Met de resultaten van de sorteeranalyses wordt inzicht verkregen in de samenstelling en de kwaliteit van de afvalstromen en kan het contractbeheer worden geoptimaliseerd.

Programma 4: Advisering en ondersteuning van gemeenten

Wat te doen

Advisering en beleidsmatige ondersteuning van de deelnemende gemeenten.

Realisatie (hoe)

De AVU adviseert en ondersteunt de deelnemende gemeenten desgewenst bij het opstellen van afvalstoffenplannen, het doen van aanbestedingen voor inzameling, inzamelmiddelen en inzamelsystemen. Daarnaast geeft de AVU-voorlichting, houdt inleidingen en verstrekt informatie betreffende het vakgebied. Tevens behoort het opstellen van contracten, het contractbeheer en het beheer van afvaldossiers tot de werkzaamheden.

Ook zal de AVU in samenspraak met de deelnemende gemeenten periodiek afstemmen of gerichte communicatie over de diverse afvalstromen desgewenst provinciebreed dient te worden ondersteund en zal indien nodig daartoe bestuursvoorstellen formuleren.

De AVU behartigt de strategische belangen van de deelnemende gemeenten. In dat kader worden wetgeving en beleidsmaatregelen inzake afvalverwijdering en afvalverwerking regelmatig gemonitord en reageert 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.

De AVU heeft samen met de partner-organisaties ROVA en Circulus-Berkel de samenwerking CirkelWaarde opgezet, een samenwerking waarin gezamenlijk vorm en inhoud wordt gegeven aan duurzaamheid en de Circulaire Economie waarbij de beschikbare afvalstromen worden ingezet. De focus ligt hierbij op keukenafval, oud papier, AEEA, textiel, en luiers. Er is het Expertisecentrum waarin kennis 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 AVU onderhoudt inmiddels dan ook een uitgebreid relatienetwerk met overheden en andere organisaties om te kunnen participeren in en anticiperen op de ontwikkelingen op afvalgebied. Zie ook Hoofdstuk 3, §3. Bedrijfsvoering.

De AVU legt in de regio ter bevordering en ontwikkeling van de Circulaire Economie, verbindingen tussen kennisinstituten, brancheorganisaties, non-profitorganisaties en het bedrijfsleven. Het uiteindelijke doel is het hergebruik en effectief recyclen van afval en grondstoffen. Ook in 2023 zal hiervoor externe expertise voor worden ingehuurd. Uiteindelijk moet een eigen AVU-medewerker deze taak geheel of gedeeltelijk gaan overnemen.

Toekomst

Vanwege de toegenomen complexiteit van de diverse dossiers en de ontwikkelingen op het gebied van circulaire economie en duurzaamheid, wordt advisering van de deelnemende gemeenten een steeds

meer prominente taak in het takenpakket van de AVU.

Kosten en baten

De aan advisering en ondersteuning verbonden kosten en baten zijn vermeld in hoofdstuk 2.

Overzicht van kosten en baten				
		2022	2023	2024
Kosten	● Advisering en ondersteuning van gemeenten	100.000	100.000	100.000
	● Personele kosten	25.000	25.000	25.000
Totaal		125.000	125.000	125.000
Baten	● Bijdragen deelnemende gemeenten	125.000	125.000	125.000
Totaal		125.000	125.000	125.000

Beleidsindicatoren
Er zijn voor dit programma geen beleidsindicatoren geformuleerd.

Programma 5: Overhead

Wat te doen

Overhead betreft alle niet direct aan de programma's inzake projecten of reguliere werkzaamheden toe te rekenen kosten en baten.

Realisatie (hoe)

Conform de voorschriften van de BBV moeten overheadkosten in een apart programma zichtbaar worden gemaakt. Een nadere beschouwing van de kosten en baten die hiertoe kunnen worden gerekend, laat zien dat het hier de feitelijke kosten van de AVU-organisatie betreft zoals deze zijn opgenomen in de productbegroting (Deel II) onder hoofdstuk 4: Beheerskosten, onder verrekening van de toe te rekenen kosten. De BBV-bepalingen staan niet meer toe dat overhead volledig aan de programma's wordt toegerekend, hetgeen in de AVU-begroting overigens al niet het geval was. Ter voldoening aan de nieuwe voorschriften wordt op basis van de onderstaande definities een inschatting gemaakt van de wel aan de programma's toe te rekenen kosten.

Definitie overhead vanuit BBV:

Overhead omvat het geheel van functies gericht op de sturing en ondersteuning van de medewerkers in het primaire proces. Overhead bestaat voor de GR AVU in elk geval uit:

1. Leidinggevenden primair proces (hiërarchisch). Projectleiding valt hierbuiten. Het betreft alle hiërarchische leidinggevenden in het primair proces. Zij hebben een personele verantwoordelijkheid waaronder het voeren van functioneringsgesprekken.
   Niet: projectleiding en coördinatoren.
2. Financiën, toezicht en controle gericht op de eigen organisatie. Het betreft functies als controllers, financieel adviseurs en specialisten, planning & control, financiële verantwoording, administratieve organisatie, risicomanagement, (EDP) auditing, interne kwaliteitszorg, toezicht en controle gericht op de eigen organisatie;
3. P&O/HRM. Het betreft salarisadministratie, P&O/HRM advies, organisatie- en formatieadvies, OR-ondersteuning, mobiliteitscentrum, coaching, leren en ontwikkelen, bedrijfsmaatschappelijk werk, ARBO, recruitment, arbeidsvoorwaarden, HR-control. Het is exclusief opleidingen door P&O gegeven en gericht op de directe uitvoeringspraktijk.
4. Bestuurszaken en bestuursondersteuning.
5. Facilitaire zaken en huisvesting. Dit is inclusief receptie, beveiliging, ict, catering en gebouwbeheer.
6. DIV. Het betreft medewerkers die fysieke en digitale documenten verwerken, vernietigen en overbrengen en fysiek en digitaal archief opbouwen en beheren.
7. Managementondersteuning primair proces. Het betreft secretariaten, officemanagement en management assistentie in het primair proces.

Uitgangspunten voor de GR AVU zijn :

- Directe kosten zoveel mogelijk direct toerekenen aan de betreffende taakvelden;

- Ondersteunende taken zijn niet direct dienstbaar aan de externe klant of het externe product en

behoren derhalve tot de overhead. Wanneer deze ondersteunende taken worden uitbesteed, behoren de uitbestedingskosten bedrijfsvoering tot de overhead (bijvoorbeeld uitbesteding salarisadministratie);

- Sturende taken vervult door hiërarchisch leidinggevenden behoren tot de overhead. De bijbehorende loonkosten behoren ondeelbaar tot de overhead;

- De positionering van een functie binnen de organisatie heeft geen invloed op de beoordeling of er sprake is van overhead.

Kosten en baten

Het totaal aan beheerskosten bedraagt voor 2023 € 666.880 (bruto-overhead), terwijl aan baten € 133.461 wordt verwacht. Van de beschikbare personele capaciteit van 4 fte zijn de directeur-secretaris, de projectmanager en de beleidsmedewerker direct aan de programma's toe te rekenen, met dien verstande dat de toerekening van de directeur-secretaris ongeveer 0,7 fte betreft. Daarnaast worden kosten voor advisering door derden begroot op € 100.000. Deze mogen conform de BBV ook worden toegerekend aan de programma's. In totaal kan naar schatting € 330.000 van de beheerskosten aan de programma's worden toegerekend, waardoor de uiteindelijke bruto-overhead op € 336.880 komt. Na verrekening van de administratieve vergoedingen voor glas en papier en verpakkingsafval (baten), blijft netto over € 203.419.

De overhead, - voor de AVU de beheerkosten minus de aan de programma's toegerekende kosten -, kan worden afgeleid uit de beheerkosten zoals deze zijn weergegeven in Deel II, productbegroting, in hoofdstuk 4.

Overzicht van kosten en baten				
		2022	2023	2024
Kosten	● Bestuurskosten	500	500	500
	Personele kosten	218.000	233.380	236.500
	Huisvestingskosten	34.000	35.000	35.000
	Bureaukosten	17.000	14.500	14.500
	Overige kosten	43.500	53.500	53.500
Totaal		313.000	336.880	340.000
Baten	● Overige inkomsten	141.500	133.461	136.130
	● Bijdragen deelnemende gemeenten	171.500	203.419	203.870
Totaal		313.000	336.880	340.000

Beleidsindicatoren	
Aantal fte	4
Verwachte bezetting per 01-01-2023	3
Overhead (bruto) in % van de begroting	1,3

Hoofdstuk 2: Financieel beleid

§1. Omschrijving kosten en baten

Het uitgangspunt bij het financieel beleid wordt gevormd door de bepalingen in de gemeenschappelijke regeling. Tegenover de uitgaven staan de inkomsten, dat zijn de bijdragen van de deelnemende gemeenten. Zowel de uitgaven als de inkomsten worden geraamd op basis van de door de deelnemende gemeenten ingeschatte hoeveelheden afval. Deze uitgaven en inkomsten betreffen meer dan 95% van de AVU-begroting. Overige en enige andere inkomsten bestaan uit rente op banktegoeden (indien geen negatieve rente), mogelijke dividenduitkeringen en administratievergoedingen voor glas en oud papier. De AVU kan daarom als een volbloed *not for profit organisatie* worden aangemerkt.

De begroting van de AVU kent – behoudens een reservering voor onderhoud en risico voor de glas-, papier- en kledingbakken[3] – geen reserves of voorzieningen. Alle in enig jaar gemaakte kosten worden in datzelfde jaar verrekend met de deelnemende gemeenten.

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. De beheerkosten voor 2023 komen uit op € 666.880. Geconcludeerd kan worden dat het deel niet-personele kosten van de beheerskosten van de AVU niet of nauwelijks verandert ten opzichte van de voorgaande jaren, met uitzondering van de accountantskosten. Deze nemen gestaag toe omdat de wetgever namelijk een steeds intensievere controle vereist.

Personeelslasten

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. In de raming van de personeelskosten zit een formatieplaats financieel-economisch medewerk(st)er onder de noemer financiële administratie. Deze formatieplaats is niet ingevuld. Hiervoor wordt financiële ondersteuning ingehuurd. Zie ook hoofdstuk 3, §3 Bedrijfsvoering.

Inkomsten : dividend ROVA

Dividendinkomsten van ROVA worden niet in de begroting opgenomen. Het uitkeren van dividend is geen vast beleid bij dit bedrijf, zodat onzekerheid bestaat over de vraag of er in enig jaar een uitkering zal plaatsvinden en zo ja wat de omvang daarvan zal zijn. Er is dus geen sprake van zekere inkomsten.

[3] Deze reservering vervalt met het vervallen van de verhuur van containers

Tot slot wordt nog opgemerkt, dat als er in 2023 sprake zal blijken te zijn van extra baten, deze één op één worden doorgegeven aan de deelnemende gemeenten.

Vergelijking van de begroting 2023 met de begroting 2022

- De grootste hoeveelheden, - brandbaar afval en gft -, vertonen in vergelijking met die van 2022 geen spectaculaire stijging of daling. De hoeveelheid huishoudelijk restafval inclusief grof huishoudelijk restafval is met een daling van 0, 13% stabiel en de hoeveelheid gft blijft ook stabiel met een daling van 0,5%. 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 2023 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 "Begroting van uitgaven en inkomsten" -, komt € 1.2 mln (2,4%) hoger uit t.o.v. de begroting 2022. Dit is voornamelijk een gevolg van de indexering van de contracttarieven.

- De verhoging van de beheerskosten in 2023 ten opzichte van 2022 wordt voornamelijk veroorzaakt door indexering van de personele kosten en de verhoging van het budget voor de accountantscontrole.

- De begrote hoeveelheid verpakkingsglas voor 2023 is met een stijging t.o.v. 2022 van 1% stabiel te noemen. Afgaande op de ontwikkeling van de jaarlijks ingezamelde hoeveelheid verpakkingsglas, lijkt het erop dat deze zich na een stijging in 2020 stabiliseert rond de 30.000 ton.

- De hoeveelheid oud papier stijgt licht met 2%. Dit ligt in lijn met voorgaande jaren. Alleen in het Corona-jaar 2020 lag de hoeveelheid boven 59.000 ton. De hoeveelheid ingezameld oud papier heeft vanaf 2018 een stijgende lijn laten zien vanaf krap 56.000 ton tot 59.000 ton. De papieropbrengst wordt vanwege het herstel in 2021, voor 2023 conservatief geraamd op € 75,00 per ton, omdat de oud-papiermarkt nog steeds volatiel blijkt. Daarnaast wordt er wel van uitgegaan dat ook in 2023 na de aanbesteding in 2021 een bonus kan worden begroot, welke voorzichtig wordt geraamd op € 10,00 per ton. Deze opbrengsten liggen wel in lijn met de opbrengsten van 2022.

- In 2019 is begonnen met de voorbereiding van de overdracht van de inzamelmiddelen van de AVU naar de gemeenten. De reden hiervoor is dat gemeenten de inzameling in eigen beheer uitvoeren en in het verlengde daarvan ook de inzamelmiddelen in eigen beheer willen hebben om vrij te zijn in het maken van technische keuzes. De AVU is voornemens de overdracht in 2022 af te ronden. Hiermee vervalt voor de AVU op termijn de noodzaak van een bestemmingsreserve voor beheer, onderhoud en investeringen ten behoeve van de bovengrondse containers voor glas, papier, textiel en verpakkingsafval.

§2. Inflatiecorrectie / Meerjarenbegroting

Voor de meerjarenbegroting 2024 t/m 2026 gelden ongewijzigde kerngegevens zoals opgenomen in Hoofdstuk II en de Productbegroting en een voorlopige indexering van 2% waar van toepassing op de met derden gesloten overeenkomsten. In de meerjarenbegroting wordt ook rekening gehouden met een verdere stijging van de kosten voor de verwerking van brandbaar afval als gevolg van de indexering van de verbrandingsbelasting. Daarnaast wordt de raming van de papieropbrengst op het conservatieve niveau van 2021 doorgezet.

§3. Begroting van uitgaven en inkomsten

Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting

UITGAVEN

	Rekening 2020 in €	Begroting 2022 in €	Begroting 2023 in €
Kosten van overslag, transport en verwerking brandbaar afval, gft, glas, papier, verpakkingsafval en inzamelmiddelen	32.320.932	48.380.588	47.913.563
Kosten van afvoer medicijnen en injectienaalden	270.000	265.000	270.000
Infrastructurele kosten	71.640	74.534	74.534
Sorteeranalyses	120.867	125.000	125.000
Bestuurskosten	0	500	500
Personeelskosten	328.853	453.000	463.380
Huisvestingskosten	30.532	34.000	35.000
Bureaukosten	8.873	14.500	14.500
Overige kosten	182.430	146.000	153.500
	33.334.127	49.493.122	49.049.977

INKOMSTEN

Bijdragen deelnemers	33.185.056	49.370.644	48.916.516
Renteopbrengsten en overige baten	149.071	122.478	133.461
	33.334.127	49.493.122	49.049.977

§4. Meerjarenbegroting 2024-2026

Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting

UITGAVEN

	2024 in €	2025 in €	2026 in €
Kosten van overslag, transport en verwerking brandbaar afval, gft, glas, papier, verpakkingsafval en inzamelmiddelen	48.854.000	49.852.000	50.950.000
Kosten van afvoer medicijnen en injectienaalden	275.000	275.000	275.000
Infrastructurele kosten	76.000	78.000	80.000
Sorteeranalyses	125.000	125.000	125.000
Beheeruitgaven	670.000	670.000	670.000
	50.000.000	51.000.000	52.100.000

INKOMSTEN

Bijdragen deelnemers	49.866.539	50.866.539	51.966.539
Renteopbrengsten en overige baten	133.461	133.461	133.461
	50.000.000	51.000.000	52.100.000

§5. *Geprognosticeerde balans 2023-2026*

Activa in	31-12-2023	Passiva	31-12-2023
Vaste activa	0	Eigen vermogen	350
Voorraden	5	Voorzieningen	-
Vorderingen	15.000	Langlopende schulden	-
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	14.905
	15.255		15.255

Activa in	31-12-2024	Passiva	31-12-2024
Vaste activa	0	Eigen vermogen	350
Voorraden	5	Voorzieningen	-
Vorderingen	15.000	Langlopende schulden	-
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	14.905
	15.255		15.255

Activa	31-12-2025	Passiva	31-12-2025
Vaste activa	0	Eigen vermogen	350
Voorraden	5	Voorzieningen	-
Vorderingen	15.000	Langlopende schulden	-
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	14.905
	15.255		15.255

Activa	31-12-2026	Passiva	31-12-2026
Vaste activa	0	Eigen vermogen	350
Voorraden	5	Voorzieningen	-
Vorderingen	15.000	Langlopende schulden	-
Liquide middelen	250	Kortlopende schulden	14.905
	15.255		15.255

(bedragen x € 1.000)

De AVU gaat ervan uit dat per 1/1/2023 alle containers zijn overgedragen aan de gemeenten.

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. het weerstandsvermogen;
b. de bedrijfsvoering;
c. de verbonden partijen;
d. treasury c.q. financiering;
e. het onderhoud van kapitaalgoederen;
f. het grondbeleid;
g. de lokale heffingen.

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

§2. Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen kan worden gedefinieerd als het vermogen van de AVU om eventuele risico's op te kunnen vangen. Met andere woorden: kunnen eventuele tegenvallers worden opgevangen?

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 verder 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 indexering. 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. Eerder wordt dan gesproken over een tariefsegalisatiereserve. Echter de AVU houdt reserves noch weerstandsvermogen aan, vanwege de directe doorbelasting van de kosten aan de deelnemende gemeenten.

De belangrijkste conclusie die uit de nota Weerstandsvermogen en Risicobeheersing (2015, actualisatie in 2021/2022) kan worden getrokken is dat een discontinuïteit in de afvoer en de verwerking van met name het huishoudelijk en het grof huishoudelijk restafval en het gft-afval kan leiden tot de kortdurende inzet van extra financiële middelen. De kans hierop wordt echter zeer klein ingeschat, daarom wordt bij de AVU geen weerstandsvermogen aangehouden. In deze nota is een indicatie voor een bedrag per ton huishoudelijk afval gegeven, - berekend op € 17,00 -, dat desgewenst door de deelnemende gemeenten in de risicoparagraaf van de begroting kan worden opgenomen voor

het geval dat er boven de begroting extra kosten door de AVU moeten worden doorbelast. De Nota Weerstandsvermogen wordt eens per 5 jaar geactualiseerd en opnieuw vastgesteld door het Algemeen Bestuur. Nu al is voorafgaande aan de aanstaande actualisatie te vermelden dat het aan de gemeenten geadviseerde bedrag per ton huishoudelijk afval voor het aanhouden van een gemeentelijk weerstandsvermogen met betrekking tot de AVU, als gevolg van de per 2021 geldende hogere verwerkingstarieven moet worden begroot op € 35,00 per ton huishoudelijk restafval.

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 de voren bekend is of er op 1 januari 2023 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

In 1996 is de personeelsbezetting van de AVU vastgesteld op vijf formatieplaatsen, zijnde 1 directeur/secretaris, 1 adviseur beleidsontwikkeling/bestuursondersteuning, 1 projectmanager/ operationeel manager, 1 financieel-economisch medewerk(st)er en 1 administratief (secretarieel) medewerk(st)er.

Feitelijk bestond vanwege de inhuur van de financieel-economisch medewerker de organisatie langdurig uit 4 medewerkers in vaste dienst. Dit is in 2015 teruggebracht naar 3 medewerkers. Per 1 augustus 2020 is de functie administratief (secretarieel) medewerker komen te vervallen en waren er twee medewerkers in vaste dienst. Op 1 januari 2023, wanneer de functie beleidsmedewerker met name voor de inzet op het gebied van de circulaire economie en duurzaamheid in 2022 is ingevuld, zijn dat er weer 3.

De formatieplaats financieel-economische medewerk(st)er wordt al jaren niet met eigen personeel ingevuld, omdat er voor een volledige werkweek onvoldoende werk is en dit werk zich niet in regelmaat voordoet. Gekozen is voor de inhuur van externe financiële ondersteuning, middels het onderbrengen van deze taken bij RMN. Naast goede kwaliteit is het voordeel hiervan ook dat erbij ziekte of vertrek direct vervanging is. De kosten van deze inhuur worden wel ten laste van de post personeelskosten gebracht en komen in de begroting onder die post tot uitdrukking.

Het dynamisch archief is ondergebracht in het archief van Archief Eemland en het statisch archief bij het bedrijf OASIS. Dit bedrijf verzorgt in opdracht van de AVU het beheer ervan. 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. In 2023 zal worden overlegd of deze taken ook bij RMN kunne worden ondergebracht.

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. Zo leert de ervaring de laatste jaren dat, naar aanleiding van de ontwerpbegroting en jaarrekening, een toenemend aantal vragen wordt gesteld die betrekking hebben op duurzaamheid en CO_2-reductie. Voor berekeningen wordt soms gebruik gemaakt van specialisten op dat gebied. Ook werkt de AVU samen met Circulus-Berkel en ROVA in “CirkelWaarde”. Een samenwerking waarmee de drie organisaties de circulaire economie, - met name op het gebied van de circulaire verwerking van grondstoffen uit het afval -, willen stimuleren. De drie organisaties leveren aan CirkelWaarde een bijdrage in uren en euro’s.

De AVU houdt zich verder bezig met het aanbesteden, uitvoeren en beheren van de contracten, het beheren van de inzamelsystemen, het geven van voorlichting aan de gemeenten, het onderhoud van de AVU-website, het ondersteunen en adviseren van gemeenten bij het opstellen van afvalstoffenplannen en bij aanbestedingen. Daarnaast participeren de medewerkers in activiteiten van landelijk opererende organisaties (NVRD, BKN, Agentschap.nl) en zijn zij aanspreekpunt voor organisaties als CBS, VNG, Innovatie en Milieu. Dit "netwerken" stelt de medewerkers in staat te participeren in en te anticiperen op bepaalde ontwikkelingen en invloed te hebben op die ontwikkelingen. De organisatie is sinds 6 oktober 2008 gehuisvest in het kantoor van RMN in Soest.

§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. De enige gemeente die na de herindeling met Zederik en Leerdam tot de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden sinds 1 januari 2021 niet meer deelneemt is Vianen. 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 en de rekening alvorens deze door het Algemeen Bestuur worden vastgesteld. Daarnaast is elke gemeente vertegenwoordigd in het Algemeen Bestuur, 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.

Voorts heeft de AVU een belang in ROVA en in de BV Afvaloverslag. Van beide organisaties is de AVU-aandeelhouder. 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 pdb-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, verder wordt verwezen naar Programma 4.

Verbonden partij	ROVA	BV Afvaloverslag
Vestigingsplaats	Zwolle	Ede
Eigen vermogen 01-01-2021	nnb	18
Eigen vermogen 31-12-2021	nnb	18
Vreemd vermogen 01-01-2021	nnb	nnb
Vreemd vermogen 31-12-2021	nnb	nnb
Resultaat 2021	nnb	0

Bedragen x € 1.000

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.

§5. Treasury c.q. financiering

In deze treasuryparagraaf bij de begroting 2023 worden de beleidsplannen voor de treasuryfunctie voor het komende jaar weergegeven.

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. 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 2023	€ 49.049.977
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:

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

5.2.2 Financiering

In het begrotingsjaar 2023 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. Bij de huidige rentestand worden hiervoor mogelijk zelfs geen kosten in rekening gebracht door de BNG. In het begrotingsjaar 2023 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%. ROVA heeft in 2021 deze lening ingelost, waardoor er geen AVU-gelden meer uitstaan.

5.2.4 Relatiebeheer

In het begrotingsjaar 2023 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 2022	**Verloop van de kengetallen**					
Kengetallen:	**Jaarrekening 2021**	**Begroting 2023**	**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 van de rente aan de verschillende taakvelden geschiedt. Omdat de AVU-begroting slechts één taakveld betreft, wordt hiervoor verwezen naar de *Begroting van uitgaven en inkomsten* in hoofdstuk 2.

§5.3. Kasbeheer

Het kasbeheer wordt voortgezet in lijn met voorgaande jaren. De totale kosten volgens de begroting 2023 ad € 49.049.977 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 2023 door het Algemeen Bestuur.

§5.4. Organisatie

Naar verwachting zullen in 2023 geen aanpassingen plaatsvinden in de administratieve organisatie en interne controle, zoals vastgelegd in de " Verordening Financieel Beleid c.a.".

§5.5. Informatievoorziening

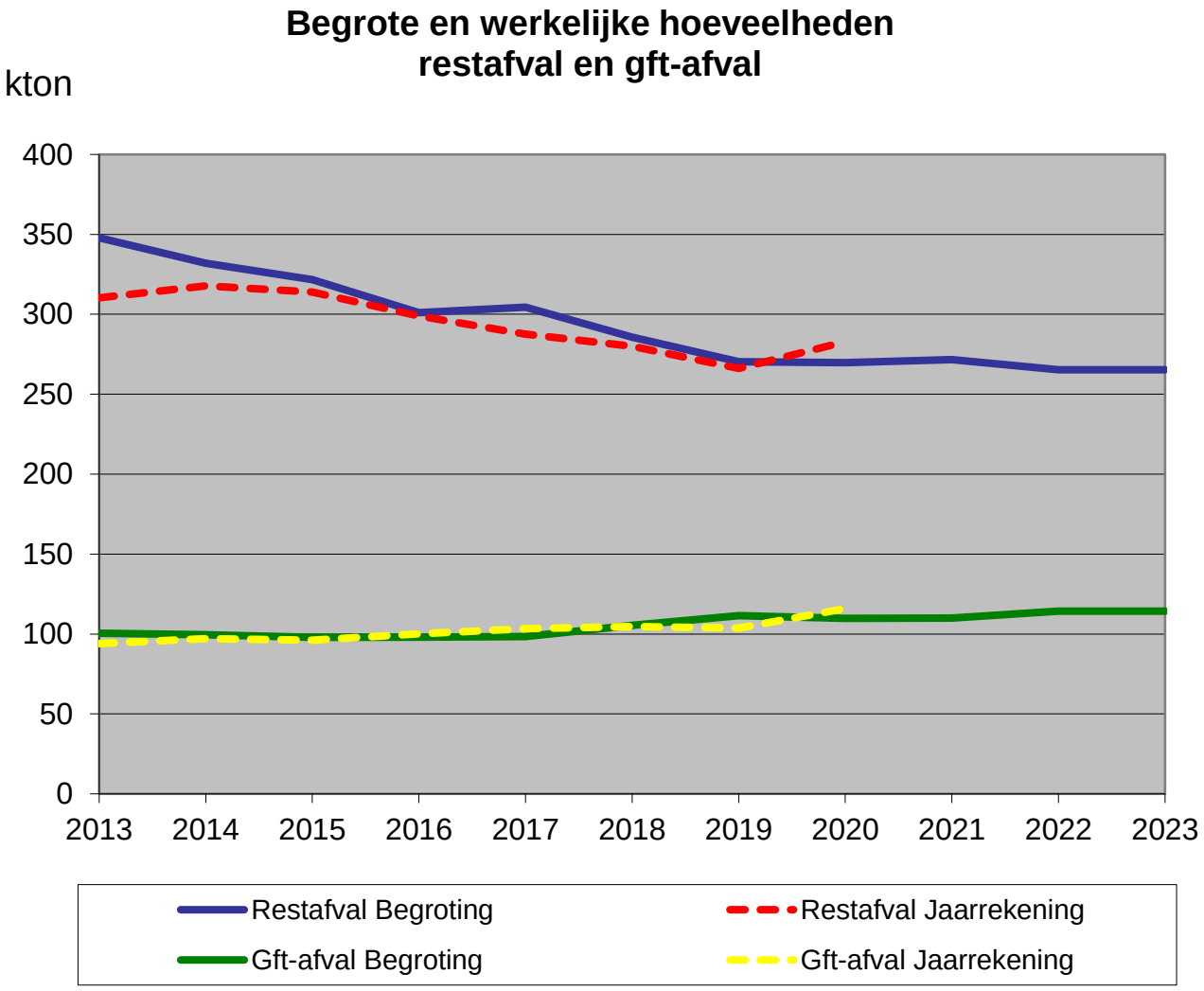
Naar verwachting zullen in 2023 geen aanpassingen plaatsvinden in de informatie en systemen voor het beheer van de treasuryfunctie.

Soest, 6 juli 2022,

het Algemeen Bestuur van de AVU,

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

Grafiek : Ontwikkeling afvalhoeveelheden



Deel II: 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.

Hoofdstuk 1: Hoeveelheden per AVU-deelnemer

Tonnages voor AVU-deelnemers

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	1.300	200	2.650	4.150
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	2.950	500	3.150	6.600
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	1.300	1.250	2.800	5.350
Eemnes	Amersfoort	1.250	150	1.300	2.700
Leusden	Amersfoort	2.000	450	3.150	5.600
Maarn (U.H.)	Amersfoort	650	100	1.150	1.900
Soest	Amersfoort	6.400	1.000	6.450	13.850
Woudenberg	Amersfoort	900	50	2.150	3.100
Zeist	Amersfoort	11.050	1.800	7.050	19.900
Regio III: Veenendaal					
Amerongen (U.H.)	Ede	550	100	1.150	1.800
Doorn (U.H.)	Ede	1.800	200	1.450	3.450
Leersum (U.H.)	Ede	1.600	200	1.350	3.150
Renswoude	Ede	400	0	800	1.200
Rhenen	Ede	3.550	700	2.300	6.550
Veenendaal	Ede	6.600	1.750	7.900	16.250
Totaal Regio I: Utrecht		163.050	21.650	60.300	245.000
Totaal Regio II: Amersfoort		55.000	9.500	39.200	103.700
Totaal regio III: Veenendaal		14.500	2.950	14.950	32.400
Totaal-generaal		232.550	34.100	114.450	381.100

- *In de hoeveelheid te verwerken huishoudelijk restafval is rekening gehouden met een geraamd volume na te scheiden huishoudelijk restafval van 76.000 kTon (Utrecht, Nieuwegein).*

Hoofdstuk 2: Tarieven en kosten afval en afvalgebonden activiteiten

§1. Tarieven voor AVU-deelnemers

Op grond van artikel 30, lid 3 van de gemeenschappelijke regeling AVU zijn de tarieven voor overslag, transport en verwerken per afvalstoom voor alle gemeenten hetzelfde en gelijk aan het gewogen gemiddelde.

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. Tevens is een apart tarief voor de verwerking van grof huishoudelijk afval van toepassing. 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. Rekening houdend met een scheidingspercentage van 6% (NRA) en een hergebruikspercentage van 22% (GHA) wordt de afvalstoffenbelasting (begroot) à € 33,15 per ton ook in de begrotingstarieven verwerkt. Het verwerkingstarief voor het gft-afval is berekend op basis van de tarieven per regio inclusief de afvalstoffenbelasting over het als restafval verwerkte percentage, deze worden met ingang van 2022 jaarlijks geïndexeerd.

Afvalverwerkingstarieven in € per ton (aanbesteding, exclusief afvalstoffenbelasting)	Restafval verbranden	Restafval nascheiden	Grof hh. afval	gft-afval
Regio Utrecht	82,00	82,00	201,49	64,75
Regio Amersfoort	82,00	82,00	201,49	64,75
Regio Veenendaal	82,00	82,00	201,49	64,75

Onder de voorwaarde dat het na te scheiden huishoudelijk restafval niet uit bronscheidings-gemeenten of -gebieden mag komen (dus 100% nascheiding van pdb), verleent AVR een korting van € 7,00 per ton na te scheiden huishoudelijk restafval, omdat de kosten voor de nascheidingsbewerking worden gedragen door het Afvalfonds. De korting die AVR verleent, dient aldus ten gunste te komen van de nascheidende gemeenten, omdat een deel van het door die gemeenten aangeleverde restafval in feite pmd is en niet wordt verbrand.

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 door ROVA vanuit Amersfoort zijn met als peiljaar 2021 geïndexeerd zoals gebruikelijk met een indexering van 2% per jaar. De tarieven voor overslag en transport door de BV Afvaloverslag vanuit Ede, zijn gebaseerd op de begrotingstarieven 2021 van de BV afvaloverslag, welke ook zijn geïndexeerd met 2% per jaar.

Tarieven voor overslag en transport in €/ton vanaf	Utrecht	Amersfoort	Ede
Huishoudelijk restafval naar AVR Rozenburg	17,08	-	-
Huishoudelijk restafval naar Attero Wijster		28,78	18,10
GFT-afval naar Attero Wijster	24,28	-	-
GFT-afval naar Attero Wilp	18,58	15,48	16,07
Grof huishoudelijk afval af Van Vliet Nieuwegein	17,08	-	-
Grof huishoudelijk afval naar Van Vliet Nieuwegein	-	15,80	16,07
(peiljaar 2021, indexatie 2% per jaar)			

Toelichting op de afvalstoffenbelasting :

In het Belastingplan 2021 wordt 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 uitgangspunt voor de afvalstoffenbelasting een (op basis van het verleden) jaarlijkse indexatie van 1,6%. Dit betekent dat de hoeveelheid aangeboden restafval en het restant grof huishoudelijk afval dat na sortering wordt verbrand, met € 33,68 per ton zullen worden belast. Ten aanzien van het gft-afval geldt dat er per aangeleverde ton ongeveer 2% restanten worden verbrand welke worden belast met de afvalstoffenbelasting. Wanneer blijkt dat de stijging van de afvalstoffenbelasting anders uitpakt, zal het verschil worden verrekend bij de eindafrekening over 2023, of indien nodig via een begrotingswijziging.

§2. 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 2023 € per ton	Kosten 2023 €
Regio I: Utrecht			
Huishoudelijk restafval O en T	163.050	17,77	2.897.404
Huishoudelijk restafval verwerken	163.050	121,23	19.766.840
Grof huishoudelijk restafval O en T	21.650	17,77	384.721
Grof huishoudelijk restafval verwerken	21.650	238,37	5.160.610
Regio II: Amersfoort			
Huishoudelijk restafval O en T	55.000	29,94	1.646.849
Huishoudelijk restafval verwerken	55.000	121,23	6.667.747
Grof huishoudelijk restafval O en T	9.500	16,44	156.164
Grof huishoudelijk restafval verwerken	9.500	238,37	2.264.471
Regio III: Veenendaal			
Huishoudelijk restafval O en T	14.500	18,83	273.053
Huishoudelijk restafval verwerken	14.500	121,23	1.757.861
Grof huishoudelijk restafval O en T	2.950	16,72	49.322
Grof huishoudelijk restafval verwerken	2.950	238,37	703.178
Totaal	266.650		41.728.221
Gemiddeld gewogen tarief huishoudelijk restafval		**141,95**	
Gemiddeld gewogen tarief grof huishoudelijk restafval		**255,67**	

- 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.

§3. 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 2023 € per ton	Kosten 2023 €
Regio I: Utrecht			
gft-afval O en T	60.300	23,48	1.415.954
gft-afval verwerken	60.300	69,07	4.164.655
Regio II: Amersfoort			
gft-afval O en T	39.200	16,11	631.331
gft-afval verwerken	39.200	69,07	2.707.371
Regio III: Veenendaal			
gft-afval O en T	14.950	16,72	249.952
gft-afval verwerken	14.950	69,07	1.032.530
Totaal	114.450		10.201.794
Gemiddeld gewogen tarief gft-afval		**89,14**	

§4. Kosten injectienaalden/oude medicijnen

Voor de begroting 2023 is uitgegaan van de werkelijke kosten in 2021. Op basis van de werkelijke kosten zijn in overleg met Stadsbedrijven Utrecht de tarieven aangepast. 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 (excl. BTW) € 270.000

§5. 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 2023

€ 76.025. Deze vergoeding wordt op basis van de aangeleverde tonnages verdeeld over de overslaglocaties Utrecht en Nieuwegein, en bedraagt € 65.955 voor Utrecht en € 10.070 voor Nieuwegein.

Kosten van de vergoeding (excl. BTW)	€ 76.025

§6. 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 (excl. BTW)	€ 125.000

Hoofdstuk 3: Beheerskosten

Specificatie AVU-beheerskosten (excl. BTW)

UITGAVEN			
1. Bestuurskosten			**€ 500**
2. *Personeelskosten*			
Salarissen incl. vakantiegelden,			**€ 463.380**
werkgeverslasten, e.d.	€ 356.380		
Financiële administratie	€ 70.000		
Mobiliteit	€ 35.000		
Representatie	€ 2.000		
3. Huisvestingskosten			**€ 35.000**
Huur	€ 20.000		
Servicekosten	€ 15.000		
4. Bureaukosten			
Bureaubenodigdheden/kantoorartikelen	€ 7.500		**€ 14.500**
Kopieerapparatuur	€ 3.000		
Telefoonkosten	€ 3.500		
Porti kosten	€ 500		
5. Overige kosten			**€ 153.500**
Studie, symposia, e.d.	€ 5.500		
Onderzoek en adviezen	€ 100.000		
Accountant	€ 40.000		
Excursie deelnemers	€ 2.000		
Contributies	€ 6.000		
TOTAAL BEHEERSUITGAVEN			**€ 666.880**
INKOMSTEN			
7. Rente			€ 0
8. Aandeel in de beheerskosten voor papier- en glas-activiteiten en administratie pdb			**€ 133.461**
NETTO BEHEERSKOSTEN			**€ 533.419**

Deel III: Overige activiteiten welke de gemeenschappelijke regeling uitvoert

Glas

Bijlage 1.3 geeft per gemeente een overzicht van de voor 2023 geraamde hoeveelheden en bijbehorende kosten en opbrengsten van de glasinzameling en de glasverwerking.

Papier

Bijlage 1.4 geeft per gemeente een overzicht van de voor 2023 geraamde hoeveelheden en bijbehorende kosten en opbrengsten van de papierinzameling en de papierverwerking.

Op het moment van het tot stand komen van deze begroting zijn de papieropbrengsten fors gestegen ten opzichte van de begrotingen voor 2021 en 2022. Gezien de volatiele papiermarkt en de periode welke tot 2023 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 bijgesteld naar € 75,00 per ton. In 2021 is de verwerking van het oud papier opnieuw aanbesteed, met als resultaat dat de bonus (= extra opbrengst) voor 2023 kan worden begroot op € 40,32 per ton oud papier.

Administratie kunststof verpakkingen, drankenkartons en blik

Per 1 april 2020 zijn de post-collection-contracten voor pdb 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. Tot en met 2019 was hiervoor en voor de overige administratie- en beheerskosten € 5,00 per vermarkte ton gesorteerd kunststof ter beschikking. Op basis van de vermarktingsgegevens 2021 kan deze vergoeding worden vastgesteld op € 39.011. Deze vergoeding wordt vooralsnog ook voor 2023 gehanteerd en op basis van de ingezamelde tonnages 2021 verrekend over de AVU-gemeenten.

Verhuur containers

Bijlage 1.5 geeft per gemeente een overzicht van de huurkosten van de pdb-, textiel-, papier- en glascontainers in 2023, inclusief risico- en onderhoudsdekking op basis van de gegevens over 2021.

Overdracht containers

De AVU is bezig met, - echter pas na instemming van de betreffende deelnemende gemeenten -, de overdracht van de containers voor glas, papier, textiel en pdb aan de gemeenten. Omdat de overdracht op het moment dat deze begroting tot stand komt nog niet is afgerond, zullen er voor meerdere gemeenten nog huurkosten worden opgenomen. Indien deze komen te vervallen, zullen deze met de betreffende gemeenten worden verrekend.

Bijlagen

Bijlage 1.1. : Raming ingezameld huishoudelijk afval, grof huishoudelijk afval en gft-afval in 2023 en bijbehorende kosten

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		€ 141,95	-€ 7,00		€ 255,67		€ 89,14			€ 0,71	€ 0,20	€ 1,75	€ 2.273		
Bunnik	2.500	354.867	0	450	115.053	1.900	169.361	4.850	639.282	3.436	968	8.487	2.273	-702	653.743
De Bilt	5.500	780.708	0	1.300	332.376	6.300	561.567	13.100	1.674.650	9.281	2.613	22.923	4.545	-47.856	1.666.157
De Ronde Venen	8.150	1.156.867	0	850	217.322	4.900	436.774	13.900	1.810.964	9.848	2.773	24.323	4.545	-90.106	1.762.347
Driebergen (U.H.)	1.300	184.531	0	200	51.135	2.650	236.215	4.150	471.880	2.940	828	7.262	1.364	-7.646	476.628
Houten	6.800	965.239	0	1.300	332.376	5.150	459.058	13.250	1.756.673	9.387	2.643	23.186	4.545	-43.156	1.753.279
IJsselstein	5.900	837.487	0	900	230.106	2.800	249.585	9.600	1.317.178	6.801	1.915	16.799	4.545	-8.996	1.338.243
Lopik	1.750	248.407	0	550	140.620	1.900	169.361	4.200	558.389	2.976	838	7.350	2.273	-26.276	545.549
Montfoort	2.250	319.381	0	200	51.135	1.850	164.904	4.300	535.420	3.046	858	7.524	2.273	-5.733	543.389
Nieuwegein	13.950	1.980.159	-97.650	1.600	409.078	4.250	378.835	19.800	2.670.422	14.028	3.950	34.648	6.818	34.106	2.763.971
Oudewater	1.400	198.726	0	150	38.351	1.500	133.706	3.050	370.783	2.161	608	5.337	2.273	-22.188	358.974
Stichtse Vecht	11.550	1.639.487	0	1.850	472.996	5.900	525.912	19.300	2.638.394	13.674	3.850	33.773	9.091	5.942	2.704.723
Utrecht	91.000	12.917.169	-637.000	11.250	2.876.327	13.250	1.181.073	115.500	16.337.569	81.829	23.041	202.111	13.636	-75.550	16.582.636
Wijk bij Duurstede	2.950	418.743	0	500	127.837	3.150	280.783	6.600	827.363	4.676	1.317	11.549	2.273	-61.084	786.094
Woerden	8.050	1.142.673	0	550	140.620	4.800	427.860	13.400	1.711.153	9.494	2.673	23.448	6.818	-36.062	1.717.525
Sub-totaal	163.050	23.144.444	-734.650	21.650	5.535.331	60.300	5.374.995	245.000	33.320.120	173.576	48.875	428.721	67.273	-385.308	33.653.258
Amersfoort	27.900	3.960.319	0	4.050	1.035.478	12.100	1.078.565	44.050	6.074.361	31.208	8.787	77.082	9.091	350.063	6.550.594
Baarn	3.550	503.912	0	650	166.188	3.050	271.870	7.250	941.969	5.136	1.446	12.687	4.545	7.565	973.349
Bunschoten	1.300	184.531	-9.100	1.250	319.592	2.800	249.585	5.350	744.608	3.790	1.067	9.362	4.545	739	764.112
Eemnes	1.250	177.434	0	150	38.351	1.300	115.879	2.700	331.663	1.913	539	4.725	2.273	-5.738	335.374
Leusden	2.000	283.894	0	450	115.053	3.150	280.783	5.600	679.730	3.967	1.117	9.799	4.545	16.301	715.460
Maarn (U.H.)	650	92.265	0	100	25.567	1.150	102.508	1.900	220.341	1.346	379	3.325	1.364	692	227.447
Soest	6.400	908.460	0	1.000	255.673	6.450	574.937	13.850	1.739.071	9.812	2.763	24.236	4.545	51.287	1.831.714
Woudenberg	900	127.752	0	50	12.784	2.150	191.646	3.100	332.182	2.196	618	5.425	2.273	1.481	344.174
Zeist	11.050	1.568.513	0	1.800	460.212	7.050	628.420	19.900	2.657.145	14.099	3.970	34.823	9.091	-16.395	2.702.733
Sub-totaal	55.000	7.807.080	-9.100	9.500	2.428.898	39.200	3.494.193	103.700	13.721.071	73.469	20.687	181.463	42.273	405.994	14.444.957

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Bijlage 1.1. : Raming ingezameld huishoudelijk afval, grof huishoudelijk afval en gft-afval in 2023 en bijbehorende kosten (vervolg)

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		€ 141,95	-€ 7,00		€ 255,67		€ 89,14			€ 0,71	€ 0,20	€ 1,75	€ 2.273		
Amerongen (U.H.)	550	78.071	0	100	25.567	1.150	102.508	1.800	206.146	1.275	359	3.150	1.364	-7.187	205.107
Doorn (U.H.)	1.800	255.504	0	200	51.135	1.450	129.249	3.450	435.889	2.444	688	6.037	1.364	-23.341	423.081
Leersum (U.H.)	1.600	227.115	0	200	51.135	1.350	120.336	3.150	398.585	2.232	628	5.512	1.364	-15.607	392.714
Renswoude	400	56.779	0	0	0	800	71.310	1.200	128.089	850	239	2.100	2.273	5.191	138.742
Rhenen	3.550	503.912	0	700	178.971	2.300	205.016	6.550	887.899	4.641	1.307	11.462	2.273	-22.446	885.135
Veenendaal	6.600	936.850	0	1.750	447.429	7.900	704.187	16.250	2.088.465	11.513	3.242	28.436	6.818	42.703	2.181.176
Sub-totaal	14.500	2.058.230	0	2.950	754.237	14.950	1.332.607	32.400	4.145.074	22.955	6.463	56.696	15.455	-20.687	4.225.956
Totaal-generaal	232.550	33.009.754	-743.750	34.100	8.718.466	114.450	10.201.794	381.100	51.186.265	270.000	76.025	666.880	125.000	0	52.324.170

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Bijlage 1.2. : Berekening van de verevening van de transportkosten in 2023

Deelnemer	Afval totaal tonnen	Rijtijd enkele reis minuten	Vereveningskosten € per ton	Vereveningsregeling € per jaar
Regio I: Utrecht				
Bunnik	4.850	18,0	-0,14	-702
De Bilt	13.100	24,2	-3,65	-47.856
De Ronde Venen	13.900	29,2	-6,48	-90.106
Driebergen (U.H.)	4.150	21,0	-1,84	-7.646
Houten	13.250	23,5	-3,26	-43.156
IJsselstein	9.600	19,4	-0,94	-8.996
Lopik	4.200	28,8	-6,26	-26.276
Montfoort	4.300	20,1	-1,33	-5.733
Nieuwegein	19.800	14,7	1,72	34.106
Oudewater	3.050	30,6	-7,27	-22.188
Stichtse Vecht	19.300	17,2	0,31	5.942
Utrecht	115.500	18,9	-0,65	-75.550
Wijk bij Duurstede	6.600	34,1	-9,26	-61.084
Woerden	13.400	22,5	-2,69	-36.062
Regio II: Amersfoort				
Amersfoort	44.050	3,7	7,95	350.063
Baarn	7.250	15,9	1,04	7.565
Bunschoten	5.350	17,5	0,14	739
Eemnes	2.700	21,5	-2,13	-5.738
Leusden	5.600	12,6	2,91	16.301
Maarn (U.H.)	1.900	17,1	0,36	692
Soest	13.850	11,2	3,70	51.287
Woudenberg	3.100	16,9	0,48	1.481
Zeist	19.900	19,2	-0,82	-16.395
Regio III: Veenendaal				
Amerongen (U.H.)	1.800	24,8	-3,99	-7.187
Doorn (U.H.)	3.450	29,7	-6,77	-23.341
Leersum (U.H.)	3.150	26,5	-4,95	-15.607
Renswoude	1.200	10,1	4,33	5.191
Rhenen	6.550	23,8	-3,43	-22.446
Veenendaal	16.250	13,1	2,63	42.703
				0
Gewogen gemiddelde:		17,74		
Gemiddeld per ton betalen (+) of ontvangen (-)				
Tarief 2023	€ 16,98			

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 indexering van 2% per jaar vanaf 2018 zijn de standaardtransportkosten in 2023 € 16,98 per ton en per uur.

Voorbeeldberekening gemeente Bunnik

Extra rijtijd t.o.v. gemiddelde: 17,79 - 18,0 =		0,21 minuten enkele reis Retour 0,42 minuten of 0,007 uur
Vergoeding verevening:	0,007 uur x € 16,64 = € 0,11 per ton.	
Verevening totaal:	€ 0,11/ton x 5.000 ton =	€ 550

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.

Bijlage 1.3. : Raming glasinzameling in 2022 en bijbehorende kosten en opbrengsten exclusief containers

Deelnemer	Ingezamelde hoeveelheid	Kosten Lediging, overslag en natransport	Administratie-kosten AVU	Glas-vergoeding	Saldo glasinzameling
	ton	(€)	(€ 0,69/ton)	(€)	(€)
Amersfoort	3.550	0	2.450	78.739	-76.290
Baarn	690	7.452	476	15.304	-7.376
Bunnik	400	4.320	276	8.872	-4.276
Bunschoten	510	0	352	11.312	-10.960
De Bilt	1.020	51.898	704	22.624	29.978
De Ronde Venen	1.110	56.477	766	24.620	32.623
Eemnes	410	20.861	283	9.094	12.050
Houten	1.190	60.547	821	26.394	34.974
IJsselstein	630	6.804	435	13.973	-6.735
Leusden	930	47.318	642	20.627	27.333
Lopik	420	21.370	290	9.316	12.344
Montfoort	340	17.299	235	7.541	9.993
Nieuwegein	1.250	13.500	863	27.725	-13.363
Oudewater	260	13.229	179	5.767	7.641
Renswoude	100	1.080	69	2.218	-1.069
Rhenen	630	32.054	435	13.973	18.516
Soest	1.300	14.040	897	28.834	-13.897
Stichtse Vecht	1.410	71.741	973	31.274	41.440
Utrecht	8.410	427.901	5.803	186.534	247.170
Utrechtse Heuvelrug	1.060	53.933	731	23.511	31.153
Veenendaal	1.370	14.796	945	30.387	-14.645
Wijk bij Duurstede	360	18.317	248	7.985	10.580
Woerden	1.310	66.653	904	29.056	38.501
Woudenberg	420	0	290	9.316	-9.026
Zeist	1.630	17.604	1.125	36.153	-17.425
Totaal-generaal	30.710	1.039.193	21.190	681.148	379.235

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen. Een negatief saldo betreft een opbrengst voor de gemeente.

Bijlage 1.4. : Raming oud papierinzameling in 2023 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 € 75,00	Saldo papierinzameling (€)
Amersfoort	7.550	0	15.596	5.210	25.066	304.416	566.250	-824.795
Baarn	1.300	4.877	1.048	2.132	4.316	52.416	97.500	-137.544
Bunnik	950	69.384	45.094	1.558	3.154	38.304	71.250	9.636
Bunschoten	1.150	0	852	794	3.818	46.368	86.250	-127.155
De Bilt	2.600	180.464	163.758	4.264	8.632	104.832	195.000	57.286
De Ronde Venen	2.700	216.145	153.403	4.428	8.964	108.864	202.500	71.576
Eemnes	500	75.333	465	820	1.660	20.160	37.500	20.618
Houten	2.650	167.720	119.641	4.346	8.798	106.848	198.750	-5.094
IJsselstein	1.700	0	55.350	1.173	5.644	68.544	127.500	-133.877
Leusden	1.850	237.222	14.726	3.034	6.142	74.592	138.750	47.782
Lopik	1.100	16.149	0	1.804	3.652	44.352	82.500	-105.247
Montfoort	150	23.949	0	246	498	6.048	11.250	7.395
Nieuwegein	2.700	0	0	1.863	8.964	108.864	202.500	-300.537
Oudewater	500	0	0	345	1.660	20.160	37.500	-55.655
Renswoude	300	1922,62552	3.158	492	996	12.096	22.500	-28.028
Rhenen	950	150.138	5.170	1.558	3.154	38.304	71.250	50.466
Soest	2.700	30.246	29.154	4.428	8.964	108.864	202.500	-238.572
Stichtse Vecht	3.050	212.070	0	5.002	10.126	122.976	228.750	-124.528
Utrecht	10.450	0	0	7.211	34.694	421.344	783.750	-1.163.190
Utrechtse Heuvelrug	2.900	235.128	173.128	4.756	9.628	116.928	217.500	88.212
Veenendaal	3.100	3.609	0	5.084	10.292	124.992	232.500	-338.507
Wijk bij Duurstede	1.500	184.645	25.436	2.460	4.980	60.480	112.500	44.541
Woerden	2.550	2.368	1.953	4.182	8.466	102.816	191.250	-277.097
Woudenberg	600	0	0	414	1.992	24.192	45.000	-66.786
Zeist	3.450	74.118	55.111	5.658	11.454	139.104	258.750	-251.513
Totaal-generaal	58.950	1.885.488	863.041	73.261	195.714	2.376.864	4.421.250	-3.780.611

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen. Een negatief saldo betreft een opbrengst voor de gemeente.

Bijlage 1.5. : Raming kosten huur-, onderhoud- en risico's containers 2023

Deelnemer	PDB (€)	Textiel (€)	Papier (€)	Glas (€)	Totaal (€)
Amersfoort	0	0	0	0	0
Baarn	0	0	0	0	0
Bunnik	0	0	0	0	0
Bunschoten	0	0	0	0	0
De Bilt	0	0	0	0	0
De Ronde Venen	0	7.793	0	0	7.793
Eemnes	0	0	0	1.280	1.280
Houten	0	7.447	0	42.262	49.709
IJsselstein	0	0	0	0	0
Leusden	391	0	0	853	1.244
Lopik	0	0	0	8.932	8.932
Montfoort	0	0	0	0	0
Nieuwegein	0	0	0	0	0
Oudewater	0	0	0	0	0
Renswoude	0	0	0	0	0
Rhenen	0	0	1.192	6.868	8.060
Soest	0	0	0	0	0
Stichtse Vecht	0	2.196	0	0	2.196
Utrecht	0	0	0	853	853
Utrechtse Heuvelrug	0	0	0	0	0
Veenendaal	0	0	0	0	0
Wijk Bij Duurstede	0	0	0	0	0
Woerden	0	0	0	8.105	8.105
Woudenberg	0	0	0	0	0
Zeist	0	0	0	0	0
Totaal	391	17.436	1.192	69.153	88.172

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Bijlage 1.6. : Totale raming kosten 2023 per deelnemer

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) (€)	Huurkosten containers (zie bijlage 1.5) (€)	Administratie PMD (RKN) (€)	Saldo (€)	Voorschotnota 4x per jaar (€)
Amersfoort	6.550.594	-76.290	-824.795	0	5.210	5.654.719	1.413.680
Baarn	973.349	-7.376	-137.544	0	1.026	829.455	207.364
Bunnik	653.743	-4.276	9.636	0	360	659.462	164.866
Bunschoten	764.112	-10.960	-127.155	0	2.273	628.270	157.068
De Bilt	1.666.157	29.978	57.286	0	1.890	1.755.311	438.828
De Ronde Venen	1.762.347	32.623	71.576	7.793	1.208	1.875.546	468.887
Eemnes	335.374	12.050	20.618	1.280	458	369.781	92.445
Houten	1.753.279	34.974	-5.094	49.709	1.945	1.834.814	458.703
IJsselstein	1.338.243	-6.735	-133.877	0	728	1.198.360	299.590
Leusden	715.460	27.333	47.782	1.244	1.598	793.416	198.354
Lopik	545.549	12.344	-105.247	8.932	726	462.304	115.576
Montfoort	543.389	9.993	7.395	0	550	561.326	140.332
Nieuwegein	2.763.971	-13.363	-300.537	0	36	2.450.107	612.527
Oudewater	358.974	7.641	-55.655	0	313	311.273	77.818
Renswoude	138.742	-1.069	-28.028	0	316	109.961	27.490
Rhenen	885.135	18.516	50.466	8.060	655	962.832	240.708
Soest	1.831.714	-13.897	-238.572	0	2.104	1.581.349	395.337
Stichtse Vecht	2.704.723	41.440	-124.528	2.196	1.608	2.625.439	656.360
Utrecht	16.582.636	247.170	-1.163.190	853	4.647	15.672.117	3.918.029
Utrechtse Heuvelrug	1.724.978	31.153	88.212	0	2.419	1.846.762	461.690
Veenendaal	2.181.176	-14.645	-338.507	0	3.786	1.831.810	457.953
Wijk bij Duurstede	786.094	10.580	44.541	0	1.172	842.388	210.597
Woerden	1.717.525	38.501	-277.097	8.105	1.802	1.488.836	372.209
Woudenberg	344.174	-9.026	-66.786	0	711	269.074	67.268
Zeist	2.702.733	-17.425	-251.513	0	1.467	2.435.263	608.816
Totaal	52.324.170	379.235	-3.780.611	88.172	39.011	49.049.977	

In dit overzicht kunnen afrondingsverschillen voorkomen. Een negatief saldo betreft een opbrengst voor de gemeente.

OVERZICHT RAADSBRIEVEN 23 DECEMBER 2021 TM 8 FEBRUARI 2022 – COMMISSIE EDW 17 FEBRUARI 2022

Nr.	Ontvangstdatum	Beleidsveld	Onderwerp	Aandachtspunt
1	19-01-2022	Energie	Raadsbrief Jaarplan 2022 Energietransitie	
2	18-01-2022	Energie	Raadsbrief Besluitvorming RES1.0 in RESU16	
3	01-02-2022	Wonen	Raadsbrief Toelichting aangepast raadsvoorstel Tijdelijk wonen BEFU-terrein Hoograven	
4	19-01-2022	Wonen	Raadsbrief Beantwoording vragen Middenhuur commissie EDW 9 december 2021	
5	23-12-2021	Wonen	Raadsbrief Prestatieafspraken gemeente woningcorporaties en huurdersorganisaties 2022-2026	
6	28-01-2022	Samen voor Overvecht	Raadsbrief Wijkakkoord Overvecht ruimtelijk domein	
7	11-01-2022	Samen voor Overvecht	Raadsbrief Bekendmaking toekenning subsidie Provincie Utrecht versnelling woningbouw Overvecht Zuid fase 1	

Gemeente Utrecht

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

Datum 20 januari 2022
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door Judith Dubero (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, mevrouw E. Bijsterbosch, de wethouders K. Diepeveen, E. Eerenberg, en de leden, de heer E. van der Marel (VVD), mevrouw F. de Koning (GroenLinks), de heer M. Koning (D66), mevrouw J. Zwinkels (CDA), de heer R. van der Zweth (PvdA), de heer J. Wijmenga (ChristenUnie), de heer T. Schipper (SP), de heer J. Koppelaar (Student&Starter), mevrouw A. Sasbrink (PvdD), de heer R. Daniëls (PVV), de heer H. Essabiri (DENK), de heer M. Spil (Stadsbelang Utrecht), mevrouw H. de Boer (GroenLinks), de heer M. van Dalen (VVD), de heer J. Schreuder (D66), mevrouw I. Raaijmakers (PvdA)

Inhoud

Verslag openbare ochtend vergadering Energie(transitie), duurzaamheid en Wonen - ochtenddeel 1
1. Opening 2
2. Vaststellen van de agenda van 20 januari 2022 2
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure) 2
4. Verslag van 9 december 2021 3
5. Toezeggingen/moties 3
6. Tijdelijk wonen en nieuwe grondexploitatie BEFU-terrein Hoograven 3
6.1. Intentiedocument tijdelijke woningbouw Pagelaan 1 3
7. Raadsvoorstel Zienswijzemogelijkheid Kadernota RUD Utrecht 2023 13
Verslag openbare middag vergadering Energie(transitie), duurzaamheid en Wonen - middagdeel 17
8. Rekenkameronderzoek ‘Grip op energietransitie. Een onderzoek naar de beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente bij concrete projecten’ 17
9. Raadsbrief Evaluatie Kluswoningen en stand van zaken Stichting Energietransitie Utrecht (SETU 29
Verslag openbare avondvergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen - avonddeel 32

10. Raadsbrief Energievisie 32
11. Raadsbrief Voortgang energielandschap Rijnenburg en Reijerscop 39
LIJST VAN TOEZEGGINGEN.....45
Agendapunt 6 45
Agendapunt 7 45

1. Opening

De voorzitter, mevrouw Bijsterbosch, opent de vergadering om 10.00 uur. Zij meldt dat wethouder Verschuure wegens ziekte afwezig is.

Mededelingen

De wethouder

Wethouder Diepeveen heeft een mededeling, hij doet deze bij het betreffende agendapunt.

De commissieleden

De commissieleden hebben geen mededelingen.

2. Vaststellen van de agenda van 20 januari 2022

De voorzitter meldt dat wethouder Van Hooijdonk om 14.00 uur bij de vergadering aansluit. Agendapunt 8: 'Rekenkameronderzoek: 'Grip op energietransitie. Een onderzoek naar de beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente bij concrete projecten' wordt daarom om 14.00 uur behandeld. Hierna kan een start gemaakt worden met agendapunt 9: 'Raadsbrief Evaluatie Kluswoningen en stand van zaken Stichting Energietransitie Utrecht (SETU)'.

De heer Van der Marel (VVD) stelt voor agendapunt 11: 'Raadsbrief Voortgang energielandschap Rijnenburg en Reijerscop' voor agendapunt 10: 'Raadsbrief Energievisie' te behandelen.

Vanwege een camerastoring wordt de vergadering vijf minuten geschorst.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) is geen voorstander van het omdraaien van agendapunt 10 en 11, evenals **de heer Koning (D66)**, **mevrouw Zwinkels (CDA)** en **de heer Van der Zweth (PvdA)**.

De agenda wordt niet gewijzigd.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt wanneer er een inschatting gemaakt kan worden van het tijdstip van de start van de behandeling van agendapunt 9: 'Raadsbrief Evaluatie Kluswoningen en stand van zaken Stichting Energietransitie Utrecht (SETU). **De voorzitter** antwoordt dat dit duidelijk wordt tijdens de behandeling van agendapunt 8: 'Rekenkameronderzoek: 'Grip op energietransitie. Een onderzoek naar de beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente bij concrete projecten.'

3. Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure)

Agendapunt 3.2: 'Wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht (opkoop en wijzigen voorraad) wordt in 120 minuten behandeld.

De overige agendapunten worden behandeld conform het voorstel.

4. Verslag van 9 december 2021

De schriftelijke reactie van **de heer Wijmenga (ChristenUnie)** is verwerkt. ‘koopcoöperaties is gewijzigd in ‘woningcoöperaties’.

Met deze wijziging is het verslag van 9 december 2021 vastgesteld.

5. Toezeggingen/moties

Hierover zijn geen opmerkingen.

De voorzitter vraagt of er woordvoerderswisselingen zijn. Dit is niet het geval.

6. Tijdelijk wonen en nieuwe grondexploitatie BEFU-terrein Hoograven

6.1. Intentiedocument tijdelijke woningbouw Pagelaan 1

Het college wil meer tijdelijke woonruimte toevoegen aan de Utrechtse woningmarkt en stelt in het raadsvoorstel voor om tijdelijk wonen mogelijk te maken op het BEFU-terrein Hoograven. Hiervoor moet de oude grondexploitatie worden gesloten en een nieuwe geopend. In het raadsvoorstel vraagt het college de raad hiermee in te stemmen. De raad behandelt dit raadsvoorstel in samenhang met het intentiedocument tijdelijke woningbouw Pagelaan 1, een tweede locatie in de wijk Hoograven waar tijdelijk wonen zou kunnen worden toegestaan. Het raadsvoorstel wordt in twee termijnen behandeld. **De voorzitter** vraagt of er behoefte is aan een geheim deel bij dit agendapunt. **Mevrouw Zwinkels (CDA)** gaat dit na.

Wethouder Diepeveen deelt mee dat er de afgelopen tijd wat beroering is ontstaan vanwege een recent arrest van de Hoge Raad (de Didamzaak). De Hoge Raad heeft geoordeeld dat overheden bij verkoop van onroerende goed gelijke kansen moeten bieden aan gegadigden, zelfs als er geen sprake is van een aanbestedingsplichtige opdracht. Ambtelijk wordt bekeken wat dit betekent. In het voorstel dat nu behandeld wordt is er geen sprake van verkoop, maar van verhuur. Het college gaat er vooralsnog vanuit dat het voorstel voor de procedure moet worden aangepast, maar dat in essentie de betrokkenheid van een Stuwcoöperatie overeind kan blijven (beslispunt 2.a). Het college komt in algemene zin op het Didamarrest terug en zal breder delen wat de mogelijke consequenties zijn.

Eerste termijn

De heer Wijmenga (ChristenUnie) meldt dat de ChristenUnie positief is over het voorstel van het college. Het viel op dat er veel meer tijdelijke woningen gerealiseerd worden dan permanente woningen. Hij vraagt of de investeringen die gedaan worden voor bijvoorbeeld riolering en afvalcontainers in de definitieve situatie bruikbaar en toekomstvast zijn. Bij beslispunt 2b staat dat er geluidsbeperkende maatregelen toegepast gaan worden die bijdragen aan een optimale gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners, maar in de kanttekening staat dat dit een wens is. Er is een wens om een stil binnenmilieu te hebben en het is nog niet zeker of dat haalbaar is. De woningen worden voor tien jaar neergezet op een terrein waar niet aan de geluidsnormen wordt voldaan en er kan niet gegarandeerd worden dat een acceptabel binnenklimaat haalbaar is. De ChristenUnie vindt dat dit gegarandeerd moet worden. Er wonen op dit moment mensen op het terrein, deze hebben de ChristenUnie benaderd met vragen over de milieuvriendelijkheid van de woningen en of de woningen daadwerkelijk circulair zijn en op andere plekken gebruikt kunnen worden.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) is enthousiast over het voorstel om zeshonderd extra woningen neer te zetten. De woningcrisis in Utrecht is enorm. Zij complimenteert het college voor het voorstel. Het is echter nog niet voldoende, de ambitie is ongeveer duizend tijdelijke woningen per jaar neer te zetten en dit is hard nodig. Het is bekend dat er meer locaties zijn waar tijdelijke woningen geplaatst kunnen worden en zij vraagt de wethouder wanneer deze locaties bekend worden gemaakt. Verder vraagt zij om een lijst van locaties die net niet in aanmerking zijn gekomen en wat de knelpunten waren.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft al vaker gevraagd om een overzicht van locaties voor tijdelijke woningen, maar hierop komt geen antwoord. Zij vraagt mevrouw De Koning wat daar volgens haar de reden van is.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) antwoordt dat het in de praktijk vaak lastig is om tijdelijke woningen te realiseren omdat er redenen zijn om geen blijvende woningen neer te zetten, bijvoorbeeld omdat de geluidsbelasting te hoog is of omdat er geen riolering ligt. Het zijn lastige situaties, de raad moet daarom betrokken zijn om de vooruitgang te bevorderen.

De heer Schipper (SP) geeft aan dat dit plan gekoppeld is aan het feit dat er geen permanente woningbouw gepleegd mag worden. Dit geldt evenzeer voor de Archimedeslaan 16. Hij vraagt of GroenLinks het ermee eens is dat het stom is geweest die woningen onklaar te maken.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) is het daar helemaal mee eens. Er moet niet worden ontruimd voordat het echt nodig is. Archimedeslaan 16 staat nu leeg, hier hadden mensen kunnen wonen. De woningen waren misschien onveilig, maar dit is wel een plek die benut moet worden. Achter deze plek bevindt zich tevens een enorme parkeerplaats waar ook containerwoningen geplaatst kunnen worden. Hier kunnen op termijn ook permanente woningen gerealiseerd worden.

De heer Schipper (SP) stelt voor de wethouder te vragen deze locatie in aanmerking te laten komen voor het realiseren van tijdelijke woningen. Het is een uitstekende locatie.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) vindt dit een goede vraag aan de wethouder. Zij blijft daarbij de ambitie houden op deze plek permanente woningen te realiseren, zonder de verbrede A27.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) vervolgt haar bijdrage. Op het BEFU-terrein komen tweehonderdvijftig woningen voor een periode van tien jaar. GroenLinks is het daar erg mee eens. Er is wel verbazing over het feit dat in het raadsvoorstel gemeld wordt dat woningcoöperaties worden betrokken. Het zou moeten gegund worden aan woningbouwcoöperaties. GroenLinks wil de garantie dat het sociale huurwoningen zijn en blijven.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vond het ook vreemd dat een Stuworganisatie zelf kan inschrijven, maar dat er ook samengewerkt kan worden. Zij vraagt mevrouw De Koning wat zij daarvan vindt.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) geeft er de voorkeur aan om het werk volledig uit te laten voeren door een woningbouwcoöperatie. Zij hebben expertise op gebied van huisvesting voor kwetsbare groepen, dit wordt niet teruggezien bij marktpartijen. Zij vraagt de wethouder hoe hij daar tegenaan kijkt.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) vervolgt haar bijdrage. Zij vraagt de wethouder hoe er geïnvesteerd wordt in gemeenschapszin en voorzieningen. Kan er bijvoorbeeld worden voorzien in een gezamenlijke binnentuin. De ervaring leert dat dit bijdraagt aan het succes. Er moet een fijns stukje van de stad ontstaan. Op de Pagelaan komen driehonderd sociale huurwoningen. Dit betreffen herbruikte woningen. GroenLinks heeft hier zorgen over. De geluidsisolatie is onvoldoende, minstens één van de binnenruimtes moet voldoen aan de normen voor geluidsbelasting. Het is ook daar belangrijk te investeren in gemeenschapszin en goed sociaal beheer. Zij vraagt de wethouder hoe het sociaal beheer op de Pagelaan is geregeld.

De heer Koning (D66) heeft een technische vraag gesteld over wat de definitie van ‘kwetsbaar’ is. Dit wordt op twee manieren uitgelegd, namelijk: mensen met een urgentie die op de lijst staan voor een sociale huurwoning en mensen die kwetsbaar zijn voor geluidsbelasting. Duidelijk is geworden dat het niet per definitie om dezelfde groep gaat. Hij vraagt de wethouder of hij onderkent dat dit onduidelijkheid oproept en of dit aangepast kan worden in het voorstel. Zijn tweede vraag gaat over de geluidsschermen. Een oplossing voor de geluidsbelasting op de locatie moet door het Rijk geregeld zijn voor 1 december 2023. Wanneer dit formeel geregeld is, kan de uitvoering daarvan nog jaren op zich laten wachten. Het feit dat het Rijk dit moet realiseren staat los van het Tracébesluit A27. Hij vraagt de wethouder of dit juist is en op welke wijze het college van plan is om hier druk op te zetten.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt in hoeverre het Tracébesluit effect kan hebben op dit plan en of het kan zijn dat er sneller permanente woningen geplaatst worden.

De heer Koning (D66) antwoordt dat de ambtenaar die hij hierover gesproken heeft aangaf dat er jaren nodig zijn om een geluidswal te realiseren. Het is goed om door te gaan met het neerzetten van tijdelijke woningen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat RWS van plan is de geluidswal in 2027 te realiseren. Dit is geen tien jaar, maar vijf.

De heer Koning (D66) telt hier drie/vier jaar bij op. Hij heeft liever dat er over een jaar vijfhonderd tijdelijke woningen staan voor tien jaar, dan te blijven zitten met onzekerheden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft met de Universiteit van Utrecht gesproken, daar geeft men aan dat vijf jaar realistisch kan zijn. Er moet niet te sceptisch gedaan worden.

De heer Schipper (SP) is het eens met de heer Koning, het zou wel eens langer kunnen duren dan 2027, maar hij is wel blij dat D66 ervoor pleit druk te zetten op het plaatsen van geluidswerende maatregelen.

De heer Koning (D66) meldt dat het essentieel is dat het Rijk gaat kijken naar een pakket van geluidsmaatregelen die losgekoppeld worden van de verbreding van de A27.

De heer Van der Marel (VVD) vraagt de heer Koning wat hij ervan vindt dat bij de Pagelaan staat dat er voor minimaal vijf jaar en maximaal tien jaar woningen komen en dat dit wordt bepaald door het Tracébesluit. Verder vraagt hij of deze constructie niet ook moet worden toegepast op het gebied waar het nu over gaat. Het is goed om zo snel mogelijk permanente woningen te plaatsen.

De heer Koning (D66) antwoordt dat het stuk geschreven is voor het landelijk coalitieakkoord met betrekking tot de A27. Als de regio goede stappen zeg, kan de verbreding van de A27 van de baan. Hij vraagt het college het voorstel in die zin te actualiseren zodat het klopt met de huidige stand van zaken. Ten slotte geeft hij aan dat de PvdA, de VVD en D66 vragen hebben gesteld met betrekking tot een nieuw wetsvoorstel dat het mogelijk maakt in de huisvestingsverordening voorrang te geven aan bepaalde essentiële beroepsgroepen. Hij vraagt of het mogelijk is om dit ook op deze locatie toe te passen en hoe zich dit verhoudt ten opzichte van het afsluiten van huurcontracten voor drie toe vijf jaar.

De heer Koppelaar (Student&Starter) vraagt de heer Koning of deze locatie niet juist bij uitstek geschikt is voor studenten.

De heer Koning (D66) antwoordt dat er veel verschillende groepen zijn waarvoor deze locatie geschikt is, er kan ook gedacht worden aan statushouders, studenten en ex-daklozen.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) is positief over het raadsvoorstel dat voorziet in extra woningen, maar heeft wel vragen en bedenkingen. Het is bedenkelijk dat de gevolgen van geluidshinder het permanent wonen onmogelijk maakt, maar tijdelijk wonen niet. De geluidswerende maatregelen zijn nu gekoppeld aan het Tracébesluit, dit besluit is op losse schroeven komen te staan en kan beter losgekoppeld worden van de bouwplannen. De geluidsschermen moeten er zo snel mogelijk komen want de huidige bewoners van Hoograven ondervinden herrie. Er waren vragen over de grote hoeveelheden woningen die er tijdelijk geplaatst worden, terwijl er permanent 76 geplaatst worden. Zij vraagt de wethouder aan te geven waar dit grote verschil vandaan komt en wat dit betekent voor de kwaliteit van de woningen die er komen. Het terrein ligt braak, zij vraagt of er flora- en faunaonderzoek is gedaan. Verder geeft zij aan dat het terrein nu bewoond wordt door krakers die zelfvoorzienend zijn en vraagt waar deze naartoe moeten en of de gemeente daar een verantwoordelijkheid voor heeft.

De heer Van der Marel (VVD) vindt dat mensen die zelfvoorzienend willen wonen daar zelf voor kiezen. Hij ziet geen rol van de gemeente hierin.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) is het hier deels mee eens. Deze mensen kunnen zelf een andere plek vinden. De gemeente heeft misschien overzicht van terreinen waarop dit mogelijk is. Dit kan bij elkaar gebracht worden.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) vervolgt haar bijdrage. Het vorige SPV voorzag in veel minder woningen, er komen nu honderden nieuwe bewoners bij. Wat is de impact voor de huidige bewoners en wat is er gedaan aan participatie? Bij beslispunt 2e van het raadsvoorstel staat nu dat er bij voorkeur herplaatsbare units geplaatst worden, zij vraagt de wethouder waarom dit geen harde eis is ten aanzien circulariteit en duurzaamheid en waarom in de uitgangspunten er niets staat over duurzaamheid en energie en ook niet over natuurinclusief- en diervriendelijk bouwen. Deze uitgangspunten moeten ook bij tijdelijk bouwen gelden. Zij vraagt de wethouder deze zaken als eis in de tender toe te voegen en hier een toezegging op te doen.

De heer Koppelaar (Student&Starter) meldt dat in de huidige tijd van woningnood het snel toevoegen van zoveel mogelijk woningen bittere noodzaak. Het is daarom goed dat het college een voorstel doet om voor tien jaar tijdelijke woningen te realiseren. Zo wordt op een nuttige manier gebruik gemaakt van grond die nu ongeschikt is voor permanente woningen. Student&Starter staat dan ook achter dit voorstel, maar wil een aantal zaken aanstippen. In het voorstel wordt gesproken over doelgroepen die over het algemeen meerwaarde zijn voor een hogere geluidsbelasting en die voor kortere duur wil wonen. Dit maakt de woningen bij uitstek geschikt voor studenten. Hoe ziet de wethouder dit, en heeft de SSH haar interesse al uitgesproken voor deze ontwikkeling? Het is goed te lezen dat de voorkeur uitgaat naar herplaatsbare woonunits in verband met duurzaamheid en circulariteit. Hij vraagt de wethouder waarom hier geen harde eis van gemaakt wordt. Ten aanzien van de geluidsisolatie sluit Student&Starter zich aan bij de vraag van de ChristenUnie. Het is goed dat er vragen gesteld zijn over het plaatsen van tijdelijke woningen bij de Archimedeslaan. De verwachting is dat in 2036 de definitieve woningbouw kan worden opgeleverd. Dat betekent dat er nu ruimte is voor tijdelijke woningen voor ongeveer tien jaar. Wat gebeurt er als er snel duidelijkheid komt en er al eerder permanente woningen gebouwd kunnen worden? Wordt de exploitatietermijn voor de tijdelijke woningen dan ingekort of moet er dan gewacht worden tot de termijn van tien jaar is verlopen?

De heer Van der Zweth (PvdA) meldt dat de woningnood hoog is en het onwenselijk is dat er kavels leeg staan in Hoograven. Het is goed dat er gebouwd wordt en tijdelijke woningbouw is goed. Definitieve woningbouw lijkt lang op zich te laten wachten, ook in verband met de verbreding van de A27. Het heeft zo lang geduurd dat mensen op het terrein zijn gaan kraken.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of de heer Van der Zweth het met haar eens is dat de plannen juist gemaakt worden zodat de krakers er uitgezet kunnen worden en het gebied ontruimd kan worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat er niet gebouwd wordt om krakers dwars te zitten maar om mensen een woning te kunnen bieden.

De heer Van der Zweth (PvdA) vervolgt zijn bijdrage. Het plan bevat veel woningen, dat is een goede zaak. De PvdA deelt de vraag van GroenLinks over de positie van de Stuw. De wethouder wordt gevraagd ook te kijken naar afwisseling van soorten woningen. Er is veel gezegd over het feit dat het aantal tijdelijke woningen flink meer wordt dan het aantal permanente woningen. De PvdA sluit zich aan bij de vraag van de ChristenUnie over de openbare ruimte. De leefbaarheid moet gegarandeerd worden, de geluidshinder moet verminderen. Er heeft geen participatie geweest, het plaatsen van woningen betekent wat voor de omgeving en tien jaar is lang. De PvdA vindt dat de participatie voor de raadsbehandeling moet hebben plaatsgevonden. Ten slotte vraagt de heer Van der Zweth of er gesproken is met de mensen die er nu wonen. Zij leven op hun eigen manier, de stad moet daar ruimte aan geven.

De heer Van der Marel (VVD) vraagt waarom dit een verantwoordelijk zou zijn van de gemeente, zoals eerder gezegd maken deze mensen zelf deze keuze.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat dit bijdraagt aan de diversiteit die er op alle vlakken is. Dit is waardevol voor de stad en de gemeente moet proberen met deze mensen mee te denken.

De heer Daniëls (PVV) vraagt of onder diversiteit ook het overtreden van de wet moet worden verstaan.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat dit niet zo is. Het is een groep mensen die in een drassig, nat gebied woont, er gebeurt in elk geval nog wat en bovendien is de woningnood torenhoog.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) wijst erop dat mensen recht hebben op huisvesting.

De heer Van der Marel (VVD) sluit zich aan bij de PvdD met betrekking tot de participatie. Dit is er niet geweest. Als de Pagelaan erbij komt is het tijd om met de mensen in gesprek te gaan.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt ook dat er participatie moet zijn, maar er ligt nu een voorstel en straks zijn er verkiezingen, het raadsvoorstel moet worden vastgesteld. Hij vraagt hoe de heer Van der Marel dat ziet want als het voorstel eerst vastgesteld en er vindt daarna participatie plaats, betekent dat een wassen neus.

De heer Van der Marel (VVD) ziet de behoefte aan urgentie, er is behoefte aan snelheid, maar hij vraagt hoe de procedure is. Is er tegen dit plan nog bezwaar en beroep mogelijk? Participatie is belangrijk, maar snelheid ook.

De heer Van der Zweth (PvdA) ziet het dilemma, maar snelheid staat participatie niet in de weg en participatie achteraf is niet de bedoeling.

De heer Van der Marel (VVD) deelt dat, maar als participatie te laat is ingezet betekent dat dat het plan niet door kan gaan. Deze stap wil de VVD niet maken. Hij vraagt de wethouder hoe hij dit ziet en of er een turboparticipatie wordt ingezet.

De heer Schipper (SP) geeft aan dat het zou kunnen dat dit plan wat veel voor de buurt is. Op 1 december is er een bewonersbijeenkomst geweest waarbij de plannen besproken zijn, ook de krakers waren hierbij aanwezig. Hier kwam niet uit dat de buurt tegen het plan is. De SP is benieuwd naar wat er verder nog aan participatie gedaan gaat worden. De SP is in principe positief, maar er is een voorziening in de begroting voor negatieve grondexploitaties, met dit plan gaat daar een flink deel uit. De heer Schipper vraagt wat er gebeurt bij meer tegenslag. Tijdens de bewonersbijeenkomst suggereerde iemand dat er een verbetering moet komen van het openbaar vervoer. De gemeente vond dit een goede suggestie en zou dat aan de Provincie voorleggen. De heer Schipper vraagt wat dit inhoudt, is dat bijvoorbeeld een rechtstreekse verbinding van Hoograven naar station Vaartsche Rijn?

De heer Daniëls (PVV) ziet de noodzaak meer woningen te realiseren maar heeft wel een kanttekening. Utrecht probeert automobilisten te pesten. Er worden in het gebied zo min mogelijk parkeerplekken gerealiseerd en het percentage woningen voor studenten zou één op tien zijn, maar er komen ook mensen te wonen die wel auto's hebben. De PVV vraagt om meer parkeerplekken. Er wordt gesproken over bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders. De PVV is hier tegen en wil een draagkrachtonderzoek wanneer er asielzoekers komen. Verder zullen de energieambities van de stad bij deze woningen niet gehaald worden. De heer Daniëls vraagt de wethouder welke middelen er zijn wanneer de krakers niet zoals is afgesproken vertrekken.

Mevrouw Zwinkels (CDA) onderschrijft de opmerking over de energieambities. Er moet sprake zijn van duurzaamheid. Zij vraagt de heer Daniëls welke klimaatmaatregelen hij zelf in gedachten heeft.

De heer Daniëls (PVV) vindt dit een vraag voor de wethouder, hij heeft zelf geen concrete plannen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vindt het een goed plan, de woningnood is hoog en het plaatsen van tijdelijke woningen is een deel van de oplossing. Er komen mooiere en duurzamere woonconcepten met meer kwaliteit. Er wordt een meervoudige procedure voorgesteld ten behoeve van de creativiteit en concurrerende inschrijvingen. Er moet voor worden gezorgd dat dit

gaat landen in dit concept. Ten aanzien van de beleidsdoelen vraagt zij of deze gaan om duurzaamheid of ook om andere doelen die in de tender zijn opgenomen. Een mooi concreet punt is de aansluiting op de historische Biesbosch Wetering. Er wordt beweerd dat de participatie overwegend positief was, maar participatie heeft nauwelijks plaatsgevonden. Het CDA vraagt of participatie nog plaats gaat vinden en waar de bewering op gebaseerd is. Na sanering zijn er stabiliserende maatregelen nodig, hier zijn kosten mee gemoeid. Het CDA vraagt of de gemeente die goed kan inschatten. Het CDA sluit zich aan bij de opmerking van GroenLinks over de gemeenschapszin en bij de opmerking van de ChristenUnie over de tijdelijkheid van de openbare voorzieningen.

De heer Essabiri (DENK) geeft aan dat de woningnood hoog is, het plaatsen van tijdelijke woningen is een klein stapje in de goede richting. Het is voor DENK belangrijk dat de gezondheid van de bewoners wordt gewaarborgd. Daarnaast moeten de woningen uit sociale huur bestaan, dit moet ook na tien jaar zo blijven. Kan de wethouder toezeggen dat het huidige percentage en de oppervlakte verhoudingsgewijs in de toekomst zo blijft bij permanente bewoning? Permanente bewoning geeft meer zekerheid en perspectief dan tijdelijke woningen. De heer Essabiri vraagt wat er gebeurt als permanente bewoning toch eerder mogelijk blijkt dan pas na tien naar. Ten slotte merkt hij op dat het weliswaar om sociale huurwoningen gaat, maar ook deze bewoners hebben behoefte aan parkeerplekken. Ziet **De wethouder** mogelijkheden om hier toch meer parkeerplekken te realiseren?

De heer Spil (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat er veel behoefte is aan woningen. Er wordt veel gezegd over de wenselijkheid van hoge kwaliteit, ook van tijdelijke woningen. Er worden nu woningen voor tien jaar neergezet. Het is op dit moment niet bekend of over tien jaar de maatregelen daadwerkelijk getroffen zullen zijn. Hij vraagt of het een optie is een termijn van vijftien jaar mogelijk te maken, eventueel onder voorwaarde dat er ook voor een periode van vijftien jaar kwaliteit wordt geboden. Voor een periode van vijftien jaar is het mogelijk om eenheden van hoge kwaliteit te leveren, dit is bij tien jaar moeilijker. Er zit een inconsistentie in het voorstel: creativiteit uit de markt is gewenst en er moet een STUW-deelnemer inschrijven. Op deze manier wordt de creativiteit uit de markt uitgeschakeld. Hij vraagt of het niet wenselijker is de eis van een STUW-deelnemer te laten vervallen en te kiezen voor het beste voorstel.

De heer Koppelaar (Student&Starter) vraagt of Stadsbelang Utrecht de eis van sociale huurwoningen wil laten vervallen.

De heer Spil (Stadsbelang Utrecht) antwoordt dat dit niet zo is.

De heer Spil (Stadsbelang Utrecht) vervolgt zijn bijdrage. Het voornemen is op de Archimedeslaan binnen enkele jaren tot permanente woningontwikkeling te komen. De weg naar tijdelijkheid is daarmee afgesneden. Hij vraagt de wethouder of deze kan toezeggen dat als die termijn gaat schuiven en de locatie langere tijd leeg zal staan, de gemeente het initiatief neemt om tot tijdelijke woonontwikkeling te komen.

Wethouder Diepeveen beantwoordt de aan hem gestelde vragen. Er is gevraagd naar wat kansrijke locaties zijn voor tijdelijke woningbouw. De Archimedeslaan wordt veel genoemd. De taskforce Versneld tijdelijke woonruimte toevoegen trekt hier hard aan. Er verschijnt elk kwartaal een voortgangsrapportage. Hierin wordt langs vier lijnen gerapporteerd. De wethouder zegt toe in Q1 van 2022 in de kwartaalrapportage terug te komen op de kansrijke locaties, dit is al eerder toegezegd. Ook zegt hij toe daarin specifiek op de Archimedeslaan in te gaan. Hij wil niet zo ver gaan om met een lijstje van de locaties die het (net) niet gehaald hebben te komen, hij wil zich richten op de kansrijke locaties. Voorkomen moet worden dat er onduidelijkheid en onrust in de stad ontstaat. Ook komt de wethouder met een uitleg over de werkwijze voor hoe de locaties geselecteerd zijn. De eis van de betrokkenheid van STUW-coöperaties gaat niet vervallen. Een STUW-coöperatie zal altijd bij de ontwikkeling betrokken zijn. Als er zich marktpartijen aandienen, moeten deze zich verbinden aan een STUW-coöperatie. Dit heeft met name zin voor de beheerfase. STUW-coöperaties hebben veel ervaring en moeten in positie gebracht worden om de goede dingen te kunnen doen.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) heeft nog steeds niet scherp waarom marktpartijen betrokken zouden moeten worden als STUW-coöperaties dit kunnen en willen.

De wethouder antwoordt dat het vaak een samenwerking is. Er zijn marktpartijen die bijvoorbeeld woonvormen kunnen leveren. Het gaat bij tijdelijk wonen soms ook om constructies waarbij een partij eenheden levert die eigendom blijven van deze partij. Een combinatie van een STUW-coöperatie en een marktpartij is daarom denkbaar.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) vraagt of, als een STUW-coöperatie het zelf wil doen, dit de voorkeur verdient en of de wethouder wil toezeggen dat er altijd een STUW-coöperatie betrokken is.

De wethouder antwoordt dat dat laatste zeker het geval is. Er zal altijd een STUW-coöperatie betrokken zijn. Het is ook mogelijk dat een STUW-coöperatie alleen, dus zonder marktpartij, opereert.

De heer Spil (Stadsbelang Utrecht) geeft aan dat als het zo is dat er altijd een STUW-coöperatie betrokken moet zijn, dit ook zo in het besluit moet staan. Hij vraagt welke garantie er is dat een STUW-coöperatie met het beste voorstel zal komen.

De heer Van der Marel (VVD) sluit zich daarbij aan. Het is prima als het een STUW-coöperatie wordt, maar die gaan zeker een commerciële partij inschakelen. Hij vraagt waarom er niet direct voor een commerciële partij gekozen kan worden. Deze komen immers toch in beeld.

De wethouder antwoordt dat eerder een selectielijn is vastgesteld waar bij honderd procent woningbouw er altijd betrokkenheid van een STUW-coöperatie moet zijn. Dit geld voor tijdelijke bouw evengoed als voor definitieve bouw. Hier houdt het college aan vast en dit is geborgd met deze besluitvorming. Tegelijkertijd wordt niet uitgesloten dat er ook combinaties kunnen zijn met marktpartijen.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) vraagt de wethouder ervoor te zorgen dat dit niet leidt tot hogere kosten en procedureverlies.

De heer Spil (Stadsbelang Utrecht) vraagt mevrouw De Koning of dit project ten behoeve van de STUW-coöperaties wordt gedaan of ten behoeve van de bewoners.

Mevrouw De Koning (GroenLinks) antwoordt dat het doel is goede woningen te creëren, zij heeft eerder uitgelegd waarom een STUW-coöperatie de beste keuze is.

De wethouder geeft aan dat er zeker niet onnodig tijd verloren gaat worden. Hij komt terug op de implicaties van het Didamarrest in de eerste voortgangsrapportage, dan zal duidelijk zijn hoe het verdere verloop is.

De heer Daniëls (PVV) vraagt de wethouder of hij het er niet mee eens is dat tenders kunnen leiden tot betere prijsafspraken.

De wethouder antwoordt dat dit zou kunnen, maar er is hier sprake van een speciaal programma, om die reden is het duidelijk dat een STUW-coöperatie de beste optie is.

De heer Spil (Stadsbelang Utrecht) vraagt welke garantie er is dat een STUW-coöperatie het beste aanbod zal doen. Er moet niet alleen naar de prijs gekeken worden, maar ook naar de kwaliteit.

De wethouder antwoordt dat de ervaring leert dat het uitstekend werkt. De gemeente kijkt breder, ook naar de beheerfase, de inbedding in de omgeving en het sociale aspect. Daarom is het betrekken van een STUW-coöperatie het uitgangspunt.

Ten aanzien van de tijdelijkheid meldt **de wethouder** dat er een noodzaak en een verplichting tot sanering is. Het saneringsplan moet er voor 31 december 2023 zijn. De koppeling met het saneringsplan wordt opgelegd door het Rijk. De gemeente is daar niet blij mee vanwege verschillende redenen, niet in het minst vanwege het nieuwe coalitieakkoord. De situatie verandert er niet wezenlijk door, maar de koppeling met het Tracébesluit brengt Utrecht Zuid niet verder. De

gemeente staat voor haar bewoners, loskoppeling is de bestendige lijn. Als het saneringsplan er is zijn de geluidsschermen nog niet gerealiseerd. Dit zal pas in 2027 of later zijn. Een tijdelijke exploitatie op deze locatie blijft verstandig, terugkijkend had het eerder kunnen gebeuren. Ten aanzien van de exploitatietermijn meldt de wethouder dat de ontwikkelaar ten aanzien van de Pagelaan dat hij met vijf jaar ook toe kan. Deze ontwikkelaar kiest voor een exploitatie van vijf tot tien jaar. Mochten de geluidsschermen er na vijf jaar zijn, dan kan de termijn worden teruggebracht naar vijf jaar. Dat kunnen zij doen omdat zij gebruik maken van reeds gebruikte units. Voor het BEFU-terrein wordt gekozen voor tien jaar omdat er van uitgegaan wordt dat dit een redelijke exploitatietermijn is.

De heer Van der Marel (VVD) vraagt waarom er niet ook voor het BEFU-terrein gekozen is voor een termijn van vijf tot tien jaar. Dan kan er wellicht eerder gestart worden met de bouw van definitieve woningen.

De wethouder antwoordt dat de situatie bij de Pagelaan bijzonder is. Over het algemeen geldt bij tijdelijke woningen een termijn van minimaal tien jaar.

De heer Spil (Stadsbelang Utrecht) vraagt of het niet beter is te zeggen dat de termijn flexibel is, namelijk van minimaal vijf tot maximaal tien jaar zodat inschrijvende partijen tot de beste oplossing kunnen komen.

De wethouder vindt dat geen goede lijn. Bovendien laat de Wet geluidshinder dat niet toe. De gemeente is hieraan gebonden. De Wet geluidshinder staat maximaal tien jaar toe. De gemeente wil bovenwettelijk streven naar een binnenmilieu dat maximaal acht decibel bevat. Bij de Pagelaan lijkt dit grotendeels te lukken door het slim plaatsen en gebruik maken van aanvullende afscherming. Daarbij is het toepassen van ventilatie en luchtverversing conform het bouwbesluit wezenlijk. Twee van de vier maatregelen uit het receptenboek zijn verplicht gesteld: een geluidsluwe zijde, een slaapkamer aan de geluidsluwe zijde, een geluidsluwe buitenruimte en een woonduur van maximaal vijf jaar. Hiermee worden hopelijk voldoende garanties gegeven op acceptabele gezondheidsrisico's. Kwetsbare doelgroepen is een brede groep. Dit kunnen mensen zijn die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, mensen met urgentie op basis van gezondheid. Ten aanzien van geluidsbelasting geldt een extra toets, de gemeente wil niet alle bijzondere en kwetsbare mensen hier huisvesten maar dit beperken tot studenten, starters, statushouders en mensen die dak- of thuisloos zijn of dreigen te worden. Dit kan nog duidelijker omschreven worden. De wethouder kijkt hier nog goed naar. Mocht dit wijzigen dan komt er een strekt ter vervanging om de duidelijkheid goed vast te leggen. De gemeente wil een zeventig-dertig verhouding, namelijk zeventig procent regulier woningzoekenden (waaronder studenten) en dertig procent bijzondere doelgroepen. Hiertoe is de gemeente gehouden want er is een miljoen euro ontvangen van het Rijk voor Utrecht Zuid. Dit moet worden ingezet voor bijzondere doelgroepen.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) vraagt of de opmerkingen die de wethouder heeft gemaakt over de geluidsbelasting op de Pagelaan, ook gelden voor het BEFU-terrein.

De wethouder antwoordt bevestigend.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of de raad erin gekend wordt hoe de miljoen euro besteed wordt.

De wethouder antwoordt bevestigend. Hier wordt in de kwartaalrapportage op ingegaan.

Een aantal fracties heeft opgemerkt dat er meer tijdelijke woningen geplaatst worden dan definitieve. **De wethouder** geeft aan dat meer woningen niet per definitie meer mensen betekent. Dit hangt af van de vorm van de woningen. Ten aanzien van het parkeren meldt de wethouder dat de eisen ten aanzien van de parkeerbehoefte afgestemd wordt op het type woningen en bewoners. De buurt zit niet te wachten op meer parkeerplekken, er wordt geklaagd over drukte en dat kan op deze plek beperkt worden.

De heer Spil (Stadsbelang Utrecht) vraagt of dit soort vraagstukken niet uitgerekend zaken zijn die in participatie aan de bewoners moeten worden voorgelegd.

De wethouder antwoordt bevestigend, hij komt hier later op terug.

De heer Daniëls (PVV) vraagt hoeveel mensen en in de genoemde buurt wonen.

De wethouder antwoordt dat er op 1 december 2021 een digitale buurtbijeenkomst is geweest. Hier waren meer dan honderd mensen aanwezig. Er wordt dus wel degelijk geparticipeerd. Participeren is raadplegen, het gaat niet om de vraag of de tijdelijke woningen er komen, maar wel hoe en hoeveel. Ook het parkeren komt in de participatie aan de orde. De gemeente spreekt met de buurt en er komt een klankbordgroep met bewoners uit de buurt. De participatie wordt samen met de buurt vormgegeven.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat de raad een besluit neemt over de hoeveelheid woningen en vraagt hoe zich dat verhoudt ten opzichte van de wens van de buurt over de hoeveelheid woningen.

De wethouder antwoordt dat voor het vaststellen van het aantal woningen dat wel geldt voor het BEFU-terrein. Daar gaat het om honderdvijftig tot tweehonderdvijftig woningen. Dit is een forse bandbreedte. Voor de Pagelaan gaat het om een IDOC. Dit is een andere vorm, de raad neemt daar geen besluit over, maar neemt er kennis van. De heer Schipper informeerde naar de verbetering van het openbaar vervoer en of er een verbinding naar station Vaartsche Rijn komt. De wethouder kan hier op dit moment geen uitspraak over doen. Hij zegt toe dat hij hier in het gesprek met de buurt op terugkomt.

De voorzitter vraagt wanneer de wethouder hierover bij de raad op terugkomt.

De wethouder antwoordt dat hij hier in de voortgangsrapportage op terugkomen.

De heer Schipper (SP) geeft aan dat het openbaar vervoer op deze locatie kan verbeteren en verzoekt de wethouder het punt mee te nemen. De wethouder bevestigd dat dit punt nu stevig is geagendeerd. De heer Schipper (SP) legt uit dat het een gekende wens is uit de buurt dat er weer een rechtstreekse verbinding komt vanuit Hoograven Zuid naar de voorzieningen in de wijk en station Vaartsche Rijn. Met de komst van de vele extra bewoners, veelal studenten, wordt de verbinding naar Vaartsche Rijn en de Uithoflijn een stuk urgenter.
De wethouder zegt nogmaals toe dat er in de verdere participatie met de buurt op wordt teruggekomen en neemt de specifieke invulling die de heer Schipper geeft daarin ook mee.

De wethouder bevestigd dat dit punt nu stevig is geagendeerd.

De heer Daniëls (PVV) vraagt wat de wethouder van de buurt hoort over parkeeroverlast.

De wethouder antwoordt dat de buurt zorgen heeft over de verkeersaantrekkende werking, met name het autoverkeer, wanneer er woningen op de locaties worden geplaatst.

De heer Van der Marel (VVD) vraagt of dit plan nog een keer terugkomt in de raad.

De wethouder antwoordt dat er geen nieuw formeel moment komt. Er wordt wel uitvoeriger dan gebruikelijk is via de kwartaalrapportage gerapporteerd.

De heer Essabiri (DENK) vindt dat de wethouder iets te generaliserend speekt over de parkeerplekken. Het lijkt meer op gemeentebeleid dan wat de bewoners willen.

De wethouder kan er niet meer dan dit over zeggen. Het is algemeen bekend dat mensen in de buurt altijd met zorgen kijken naar verkeersaantrekkende werking bij ruimtelijke ontwikkeling. Het past ook in het beleid, driehonderd woningen betekent maximaal dertig parkeerplekken. Het gemeentelijk beleid is in lijn met wat de bewoners willen.

Het streven is de eenheden die op het BEFU-terrein worden geplaatst later toe te passen op een andere locatie. Ten aanzien van het geven van voorrang voor essentiële beroepen meldt **de**

wethouder dat de wettelijke mogelijkheden worden verruimd, het is de vraag of het kader gewijzigd is op het moment dat de woningen geplaatst worden. Dan wordt er een afweging gemaakt. Er werd gevraagd of het programma hetzelfde blijft wanneer er permanente woningen geplaatst worden, de wethouder geeft aan dat er voorlopig uitgegaan wordt van een ander programma voor de tijdelijkheid. Mevrouw Sasbrink informeerde naar het flora- en faunaonderzoek. Er ligt een onderzoek, maar dat moet geactualiseerd worden. Het gesprek met de krakers is aangegaan, met hen moeten goede afspraken gemaakt worden. Zij moeten het terrein verlaten voordat er gestart wordt met de bodemsanering.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt in hoeverre de krakers een risico vormen voor de planning.

De wethouder antwoordt dat daarom de gesprekken zijn begonnen. Als het niet lukt om goede afspraken te maken, moet bekeken worden welke middelen er zijn zodat het terrein tijdig beschikbaar komt.

De heer Van der Marel (VVD) vraagt wat goede afspraken zijn.

De heer Spil (Stadsbelang Utrecht) vraagt of de wethouder voornemens is ervoor te zorgen dat er geen vertraging ontstaat wanneer er geen goede afspraken gemaakt kunnen worden.

De heer Daniëls (PVV) vraagt wat er gebeurt wanneer er meer krakers bijkomen waarmee de afspraken niet zijn gemaakt.

De wethouder antwoordt dat de afspraken inhouden dat er tijdige ontruiming plaatsvindt. Er wordt een duidelijke einddatum afgesproken. Het is op dit moment niet aan de orde dat er nieuwe krakers bijkomen. De wethouder zegt toe hierover in de voortgangsrapportage terug te komen.

Er wordt gestreefd naar snelheid, kwaliteit, circulariteit en duurzaamheid, maar er moet ook realistisch gekeken worden naar wat haalbaar is.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat de tender opgeknipt kan worden in een aantal percelen, zodat meer inschrijvingen van partijen toegelaten kan worden. Zij vraagt of dit mogelijk is.

De wethouder antwoordt dat dit mogelijk is, maar dat dit de realisatietermijn langer maakt en het doel niet dichterbij brengt.

Het ligt niet voor de hand dat er een negatieve grondexploitatie ontstaat, de grex is heel conservatief berekend. Ten aanzien van energie en klimaat geeft de wethouder aan dat er met de subsidie van een miljoen euro goede dingen gedaan kunnen worden die mogelijk ook helpend zijn wanneer er permanent gebouwd gaat worden. De stabiliserende maatregelen gaan over het Merwedekanaal. Dit is nog niet helemaal in beeld, maar hiervoor is voldoende buffer ingebouwd. De wethouder neemt de suggestie van natuurinclusief bouwen mee, maar wil wel kijken naar een goede balans.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) vraagt of de raad inzicht kan krijgen in hoe de tender er uitziet en of de wethouder hierover informatie kan verstrekken voor de raadsvergadering.

De wethouder antwoordt dat de raad uiteraard op de hoogte gehouden wordt, maar hij kan niet beloven dat dit voor de raadsvergadering gebeurt. Hij zegt wel toe dat, zodra het helder is hoe de uitvraag gaat plaatsvinden, dit gerapporteerd wordt.

De heer Van der Marel (VVD) geeft aan dat er een bouwenvelop is vastgesteld. Hij vraagt of er nog juridische momenten zijn en of er nog risico's naar vormen komen.

De heer Essabiri (DENK) vraagt wat er gebeurt wanneer permanente woningbouw eerder mogelijk is dan gedacht.

De wethouder antwoordt ten aanzien van de rechtsbescherming dat het in beide gevallen via een omgevingsvergunning gaat, dat is dus verzekerd. Wanneer er eerder dan na tien jaar nieuwe

geluidbescherming is, wordt de Pagelaan waarschijnlijk binnen tien jaar beëindigd, de exploitatie van het BEFU-terrein loopt door tot tien jaar.

Tweede termijn

Mevrouw Sasbrink (PvdD) geeft aan dat de punten ten aanzien van duurzaamheid meegenomen worden, zij vraagt of dit voldoende zekerheid geeft of dat er een motie of amendement nodig is. Verder geeft zij aan dat zij het punt van de gezondheidsrisico's niet goed begrijpt. Er is een aantal maatregelen vastgesteld, maar als mensen weten dat zij op een bepaald moment de woning weer uit moeten, is dat niet bevorderlijk voor de gezondheid.

De heer Spil (Stadsbelang Utrecht) constateert dat de voorwaarde is dat er een STUW-coöperatie betrokken is. Hij vraagt hoe dit moet worden gezien in het licht van de motie waarin wordt gezegd dat marktpartijen gelijken kansen moeten krijgen bij het bouwen van sociale huurwoningen.

De heer Koppelaar (Student&Starter) sluit zich aan bij de woorden van mevrouw Sasbrink.

De wethouder meldt ten aanzien van de gezondheidsrisico's dat het gaat om een geluidsbelasting van maximaal .. db, de ventilatie, de geluidsluwe ruimten. Er is inderdaad sprake van een tijdelijk huurcontract maar mensen weten dit op voorhand. Ten aanzien van natuurintensief bouwen zegt de wethouder opnieuw toe dat dit in de tender een plaats krijgt. Hij komt erop terug hoe dit er uit gaat zien. Ten aanzien van de betrokkenheid van een STUW-coöperatie heeft de wethouder reeds uitvoerig betoogd waarom hiervoor gekozen is.

De voorzitter vraagt of het stuk als a of b punt naar de raad gaat.

De heer Schipper (SP) meldt dat er eventueel een strekt ter vervanging komt, dat betekent dat het stuk als b punt naar de raad gaat.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) overweegt een motie of amendement in te dienen ten aanzien van geluidsoverlast en duurzaamheid en natuurinclusief bouwen.

De heer Spil (Stadsbelang Utrecht) overweegt met een voorstel te komen, met name met betrekking tot de verplichte betrokkenheid van een STUW-coöperatie.

De voorzitter concludeert dat het raadsvoorstel als b punt naar de raad gaat, het stuk wordt in 30 minuten besproken.

De raad ontvang in Q1 2022 de 2e kwartaalrapportage van de Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte, waarin de wethouder terugkomt op actuele stand lopende trajecten (oa krakers BEFU en tender), kansrijke locaties, selectieprocedure en -criteria, het Didam arrest, verbetering openbaar vervoer, besteding voorziening en de Archimedeslaan

De voorzitter *schorst de vergadering voor vijftien minuten.*

7. Raadsvoorstel Zienswijzemogelijkheid Kadernota RUD Utrecht 2023

De RUD heeft de ontwerp-kadernota aangeboden aan de raad en stelt de raad in de gelegenheid met een zienswijze te reageren. Het college heeft een concept-zienswijze opgesteld en legt dit nu aan de raad voor.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) mist in het stuk de voorziene samenwerking met de Omgevingsdienst regio Utrecht. Er is sprake van twee omgevingsdiensten, dat is bijzonder en niet logisch.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) heeft schriftelijke vragen gesteld over het feit dat de controle van de milieudiensten en het toezicht sterk uiteenloopt en het opleggen van straffen en handhaving

nauwelijks gebeurt. De PvdD heeft de indruk dat milieucriminaliteit ook in Utrecht voorkomt. Dit moet prioriteit krijgen en het optreden kan veel strenger. De PvdD vindt de zienswijze van het college aan de karige kant en verzoekt woorden toe te voegen ten aanzien van het terugdringen van milieucriminaliteit. Dit moet prioriteit krijgen. Mevrouw Sasbrink vraagt de wethouder dit toe te zeggen. Dat de gemeentelijke bijdrage omhoog moet kan op de steun van de PvdD rekenen. De PvdD vraagt zich af of de transitie naar een expertisecentrum iets gaat toevoegen en of dit geen overlapping is van de kennis en expertise die binnen de gemeente al aanwezig is. Mevrouw Sasbrink vraagt de wethouder of de gemeente een streng genoeg kader meegeeft waarbinnen zij hun werk kunnen doen en of de gemeente een goede en constructieve opdrachtgever is.

Mevrouw Zwinkels (CDA) onderschrijft de woorden van mevrouw Sasbrink ten aanzien van de vraag of een expertisecentrum wat toevoegt. De gemeente Utrecht levert een financiële bijdrage en het is de vraag waar dan voor betaald wordt. Zij vraagt het college hierop te reflecteren. Het CDA ziet graag een aanscherping in de zienswijze op dit punt.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) geeft aan een van de redenen dat de Omgevingsdienst deze taken heeft is dat er regionaal effectiever geopereerd kan worden. Hij vraagt of het niet logischer is ervoor te pleiten dat de zaken die de RUD voor andere gemeenten al standaard doet over te dragen aan de RUD.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is het daar op zich wel mee eens. Er moet in elk geval een keuze gemaakt worden zodat zaken niet dubbel gedaan worden. De RUD wil zaken op orde brengen, maar dit vraagt tijd. Dan gaat het over de harmonisatie van de Omgevingswet, uitvoeringstaken, handhavingscapaciteit. Deze uitvoeringsaspecten moeten geüniformeerd worden. Als dat staat kan er wat het CDA betreft gekeken worden welke taken er bij de gemeente weggehaald kunnen worden. Dit heeft wel consequenties voor de gemeentelijke organisatie.

De heer Van Dalen (VVD) ziet ook dat als het RUD een expertisecentrum wordt, er expertise van de gemeente naar de RUD gaat. Verder geeft hij aan dat er in de participatie op dit moment dingen niet goed gaan, de VVD vindt dat hierover in de zienswijze iets over gezegd moet worden.

Mevrouw Zwinkels (CDA) deelt dat er zaken ten aanzien van participatie niet goed zijn gegaan, maar vindt dit meer een punt voor de toekomst.

Mevrouw De Boer (GroenLinks) meldt dat het college in de conceptvisie heeft aangegeven dat de gemeente Utrecht zich kan vinden in de ontwikkeling naar een technisch adviserende uitvoeringsorganisatie. Daarbij maakt zij twee opmerkingen: voor de gemeente Utrecht is het een voorwaarde dat de deelnemers een keuze hebben om de aangeboden expertise wel of niet af te nemen en het college wil vroegtijdig meegenomen worden in de keuzes die gemaakt worden voor 2023. GroenLinks kan zich hierin vinden maar het is essentieel dat de RUD in eerste instantie een organisatie blijft voor vergunningverlening, toezicht en handhaving. GroenLinks verzoekt hierover iets op te nemen in de zienswijze. GroenLinks is ten slotte benieuwd naar de antwoorden op de schriftelijke vragen die zij gesteld heeft over handhaving bij milieudelicten en hoort graag op welke wijze het proces op het gebied van vergunningen en handhaving verbeterd kan worden.

De heer Van Dalen (VVD) meldt dat het dreigende tekort door de RUD grotendeels is opgelost. Het verbeterprogramma Samen op Weg is uitgesteld, hij vraagt hoe dit nu loopt. De VVD heeft vragen gesteld over het feit dat de ‘getting-things-done-mentaliteit’ wordt gemist. De heer Van Dalen vraagt of de wethouder weet hoe het er met de waterzuivering in Overvecht voorstaat. De VVD heeft aandacht gevraagd voor de bestuurlijke cyclus. Na drie jaar is er nog steeds niet afgestemd, de heer Van Dalen vraagt waarom dat zo is. Ten aanzien van het expertisecentrum is het prima om de krachten te bundelen, maar wel op voorwaarde dat de overheid niet duurder wordt. Hij vraagt de wethouder om een reactie op hoe er wordt omgegaan met participatie door de RUD.

Wethouder Eerenberg zegt toe de zienswijze aan te passen. Er wordt een kopje toegevoegd met een aantal inhoudelijke punten waar de RUD werk van moet maken: aandacht voor milieucriminaliteit, toevoegen van expertise is goed, maar overlap moet worden voorkomen, een groeimodel waarbij de basis op orde moet zijn. Dit moet de focus zijn voordat de RUD nieuwe taken of diensten ontwikkelt. Het punt van de VVD over participatie van bewoners en

ondernemers zit erg in het willen zijn van een technische uitvoeringsdienst. Als de RUD haar taak goed wil uitvoeren moet er meer gedaan worden dan alleen constateren en beboeten, maar moet zij sensitiever opereren in de omgeving. Dit wordt nog eens onderschreven in de zienswijze. Het dilemma zit in de samenwerking met de ODRU. Een fusie is de stip op de horizon, de wethouder ziet dit zelf als onderdeel van het groeimodel. Als de basis op orde is en de expertise ontwikkeld kan de schaal vergroot worden.

De heer Wijmenga (ChristenUnie) kan zich vinden in het uitgangspunt dat de basis eerst op orde moet zijn en daarna de stap naar een fusie zetten. De wethouder sprak over het voorkomen van een expertiseoverlap. Er is juist een landelijke beweging dat er een heldere taakafbakening komt waarbij of de uitvoeringsdienst de taken voor iedere deelnemer doet, of de deelnemers doen het zelf. In de zienswijze is hierop nuance nodig.

De wethouder onderschrijft dit. Hij doet de raad een strekt ter vervanging toekomen op dit punt. Ten aanzien van de overlap van expertise meldt hij dat dit een bruggetje is naar de vraag die gesteld is over wat het betekent voor de gemeente Utrecht en de Omgevingswet. Op een later moment vindt een debat plaats over wat het betekent als er meer taken naar de RUD worden overgedragen. Dit is tot nu toe nog niet gedaan omdat de kwaliteit onvoldoende was. Wanneer dit wel gebeurt, betekent dat zeker wat voor de ambtelijke organisatie. Er zal een goed voorstel gedaan worden en de taken worden in één keer goed overgedragen, niet versnipperd. Voor dit moment moet er gewaakt worden voor overlap en moet er worden voorbereid op de Omgevingswet. Vervolgens wordt het gesprek gevoerd over verdere kwaliteit en politieke sensitiviteit.

De heer Schreuder (D66) vindt dat laatste mooi. Het is goed dat er een brief komt, dat brengt de raad in positie.

De wethouder kan geen honderd procent toezegging doen omdat de datum van inwerkingtreding van de Omgevingsweg nog niet bekend is. Hij doet een voorwaardelijke toezegging.

De voorzitter stelt voor er een datum aan te hangen, wanneer dit niet haalbaar is, wordt het doorgeschoven. **De wethouder** gaat hiermee akkoord. Hij zegt toe het voorstel voor het derde kwartaal naar de raad te sturen.

De PvdD vroeg hoe de gemeente het doet als opdrachtgever en of de gemeente wel streng genoeg is. **De wethouder** denkt van wel. Milieudelicten komen voor, maar de gemeente is duidelijk in de opdrachtverlening. Als er in de zienswijze in algemene zin iets gezegd wordt over het beleid van de RUD is dat een zetje in de goede richting. De samenwerking gaat op veel plekken goed. Wat verbeterd kan worden is het contact dat de RUD met de bewoners heeft. Dit is soms voor de RUD lastiger omdat zij meer op afstand staan. De gemeente Utrecht weet als grootste deelnemer van de RUD veel op een aantal thema's waar andere gemeenten minder van weten. Andere gemeenten kunnen hier hun voordeel mee doen. De VVD vroeg hoe het verbeterprogramma loopt. Dit loopt goed. Aanvankelijk liep dit minder goed omdat het programma top down werd aangevlogen. Dit is omgedraaid naar meer bottom up, er heeft een cultuuromslag plaatsgevonden. Er ontstaan ook andere vacatures waarin aandacht is voor kennisdeling en politieke sensitiviteit. De wethouder heeft geen antwoord op de vraag of er voldoende boetes worden uitgeschreven, dit wordt uitgezocht.

Mevrouw De Boer (GroenLinks) meldt dat wat haar betreft de fusie niet in de zienswijze genoemd hoeft te worden, wel moet de samenwerking benadrukt worden.

De heer Van Dalen (VVD) vindt de fusie op termijn wel van belang. Hij sluit zich aan bij de heer Wijmenga.

De heer Schreuder (D66) voelt mee met de heer Wijmenga, maar vindt net als de wethouder dat eerst de basis op orde moet zijn. Hij sluit zich aan bij het compromis dat de heer Wijmenga en de wethouder hebben bereikt.

De heer Schipper (SP) sluit zich hierbij aan.

Mevrouw Raaijmakers (PvdA) geeft aan dat de formulering van belang is. Het woord fusie kan wat teweegbrengen.

De wethouder kijkt naar een goede formulering.

Tweede termijn

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft een vraag over de financiën voor 2023. De kosten zijn voorzienbaar en de verhoging is met ingang van 2023 nog niet voorzien in de begroting en wordt opgenomen in de voorjaarsnota 2022.

De wethouder verduidelijkt dat er twee verhogingen zijn: de eerste is voorzien en is opgenomen in de begroting. De tweede heeft te maken met de Omgevingswet. Als er meer taken naar de RUD gaan, betekent dat een ander prijskaartje. Hierover wordt het gesprek gevoerd.

Mevrouw Zwinkels (CDA) vraagt of er met deze zienswijze ingestemd wordt met beide financiële opgaven of alleen met de eerste.

De wethouder antwoordt dat er ingestemd wordt met de eerste, de tweede is nog niet bekend. Er moet bekeken worden wat er overgedragen wordt, hier zit een keuze in en dat moet financieel gedekt worden.

De heer Van Dalen (VVD) vraagt **De wethouder** of deze de RUD wil vragen voortaan een goede risicoparagraaf op te nemen.

De wethouder zegt dit toe.

Er komt een strekt ter vervanging omtrent de punten van de handhaving van de milieucriminaliteit, het voorkomen van overlap van expertise (en kosten), het bereikte compromis ten aanzien van de formulering: eerst de basis op orde ten aanzien van taken van toezicht en handhaving en het groeimodel als stip op de horizon, participatie en samenwerking met de ODRU.

Het punt wordt geagendeerd voor de raad als b punt en wordt in vijftien minuten behandeld.

Toezeggingen:
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)

De voorzitter schorst de vergadering om 13.00 uur

Verslag openbare middag vergadering Energie(transitie), duurzaamheid en Wonen - middagdeel

Datum 20 januari 2022
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door Judith Dubero (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter de heer Vonk, de wethouder L. van Hooijdonk, de leden, mevrouw L. Snippe (PvdD), de heer G. te Hoonte (VVD), de heer L. Bosse (PvdA), de heer B. van Steeg (CDA), mevrouw T. Sturkenboom (Student&Starter), de heer T. Schipper (SP), de heer J. Schreuder (D66), de heer R. van der Graaf, de heer P. Zwanenberg (GroenLinks), de heer H. Stellinga (CDA), mevrouw E. Kendir (Student&Starter). Tevens is aanwezig de heer Verhoeven van de Rekenkamer

8. Rekenkameronderzoek ‘Grip op energietransitie. Een onderzoek naar de beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente bij concrete projecten’

De voorzitter, de heer Vonk, opent de vergadering om 14.00 uur.

De heer Verhoeven van de Rekenkamer is bij dit agendapunt aanwezig.

De rekenkamer voert een onderzoek uit naar de energietransitie. Dit bestaat uit drie delen. Vandaag komen de eerste twee delen aan de orde: projecten Zon op Dak en het stimuleren van particuliere eigenaren. Gezien de complexiteit van de opgave van de energietransitie concludeert de rekenkamer dat het noodzakelijk is dat de gemeente een visie ontwikkelt, doelen stelt waarop moet worden geëvalueerd, projecten bijstelt. De Rekenkamer doet een aantal aanbevelingen en vraagt het college om met een plan van aanpak te komen.

Eerste termijn

Mevrouw Snippe (PvdD) spreekt haar waardering uit dat de Rekenkamer het verzoek van de PvdD heeft opgepakt om binnen de thema’s duurzaamheid en energie onderzoek te verrichten. De PvdD heeft altijd vrij veel kritiek gehad op het college vanwege haar duurzaamheidsbeleid. De gemeente wil zo snel mogelijk klimaatneutraal worden en ‘zo snel mogelijk’ is al geen concrete doelstelling en daarbij is al langere tijd gevraagd om inzicht te krijgen in hoever de duurzaamheidsambities zijn. De partij diende in 2020 al een motie in voor klimaatneutraal, meetbaar en SMART. Het Rekenkameronderzoek maakt duidelijk dat de gemeente onvoldoende

visie ontwikkelt en monitort, evalueert en projecten in het uitvoeringsprogramma energietransitie bijstelt. Hierdoor weet de gemeente onvoldoende wat de projecten opleveren. Er wordt jaarlijks vijf miljoen in de vijftig à zestig projecten gestopt, dat moet goed worden besteed. Nu blijkt dat de gemeente ook op projectniveau niet goed weet waar ze mee bezig zijn. De PvdD vraagt zich af of dit inzicht overkoepelend wel bestaat. De PvdD wil hierin van zowel de Rekenkamer als het college een inschatting van krijgen. De Rekenkamer is in haar nawoord ingegaan op de reactie van het college op de gedane aanbevelingen. Zo geeft zij aan dat er nauwelijks sprake is van participatie op de projecten van het uitvoeringsprogramma. Het college zegt dat in het programma Energietransitie interactie wordt gezocht met bewoners en bedrijven en dat bij sommige projecten participatie niet van toegevoegde waarde is, bijvoorbeeld wat betreft het lobbytraject. In dat laatste kan de PvdD nog meegaan, maar regelmatig interactie zoeken is niet hetzelfde als participatie. Dit terwijl de gemeente wel beschikt over een participatieleidraad. De PvdD vraagt hoe dit kan. Deze leidraad is wel gebruikt bij de Energiebox. De Rekenkamer noemt dit een uitzondering in positieve zin. Duidelijk is dus dat de participatieleidraad meer de boventoon mag voeren en dat dit een proactieve houding van de gemeente vereist. Mevrouw Snippe vraagt de wethouder of deze bereid is om ieder project tegen het licht te houden en opnieuw te beoordelen of een project zich leent voor burgerparticipatie en hierbij een ‘ja tenzij’ principe te hanteren en zo nee, waarom niet. De Rekenkamer vraagt ook opnieuw aandacht voor verantwoording richting de raad. Het gaat hierbij vooral om de navolgbaarheid van de gemaakte inhoudelijke en financiële keuzes.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt wat mevrouw Snippe bedoelt met ‘ja tenzij’. Ten opzichte van participatie of ten opzichte van elk duurzaamheidstraject?

Mevrouw Snippe (PvdD) antwoordt dat zij bedoelt het doen van participatie tenzij dat niet van toegevoegde waarde is.

Zij vervolgt haar inbreng. Ten aanzien van de navolgbaarheid van de gemaakte inhoudelijke en financiële keuzes is het de vraag waarom de gemeente de projecten doet die zij doet en wat de kosten en de baten zijn, welke projecten zijn effectief en welke minder. Deze informatie moet bovendien uniform en volledig zijn, anders is het appels met peren vergelijken. Zij vraagt of de wethouder overtuigd is van de noodzaak hiertoe en bereid is te zorgen voor uniforme en volledige informatievoorziening en verantwoording aan de raad. Volgens de Rekenkamer blijkt uit de reactie van het college dat sommige projecten niet goed worden geëvalueerd. De Rekenkamer benadrukt het belang van evaluatie in haar nawoord nog eens en ze legt uit dat wanneer er meer nadruk geschonken wordt aan monitoring en evaluatie er meer inzicht komt in de doeltreffendheid van de projecten in het Uitvoeringsprogramma. Het volgende citaat is veelzeggend: ‘Dat de voortgang ook beïnvloed wordt door externe factoren ontslaat de gemeente er niet van uit te leggen wat een project oplevert en om projecten bij te stellen’. De PvdD wil hier een reflectie op van de wethouder en hoopt op een toezegging dat de gemeentelijke monitoring en evaluatie een prominentere rol krijgt in de energietransitieprojecten. De Rekenkamer vraagt in haar nawoord aandacht voor duidelijkheid richting burgers omtrent de bewonersinitiatieven gericht op de energietransitie. Volgens het college zit dat in het met het Actieprogramma ondertussen wel goed, maar de PvdD sluit zich aan bij de opmerking van de Rekenkamer dat zij benieuwd is hoe deze visie wordt vertaald naar de context van de energietransitie.

De heer Bosse (PvdA) geeft aan dat de PvdD spreekt over effectieve klimaatdoelen, hij vraagt waar de doelen op afgerekend worden.

Mevrouw Snippe (PvdD) antwoordt dat de PvdD een motie heeft ingediend en inzicht wil krijgen hoe ver de projecten zijn en wat ‘zo snel mogelijk’ inhoudt.

De heer Van Steeg (CDA) leest in de reactie van het college dat zij afhankelijk is van landelijk beleid, hij vraagt mevrouw Snippe of het zo kan zijn dat er te ver vooruit gelopen wordt.

Mevrouw Snippe (PvdD) antwoordt dat de plannen concreter en duidelijker moeten. De Rekenkamer meldt dit ook, de gemeente moet bijsturen.

De heer Van Steeg (CDA) weet dat het college de ambitie heeft snel te gaan, maar nog net goed kan verantwoorden omdat zij afhankelijk is van landelijk en internationaal beleid. Hij vraagt nogmaals hoe verstandig het is om te ver voor de troepen uit te lopen.

Mevrouw Snippe (PvdD) antwoordt dat dit niet verstandig zou kunnen zijn, maar het is juist goed om op de troepen vooruit te lopen. Natuurlijk is de gemeente afhankelijk van landelijk beleid, maar hier kan niet alles op gegooid worden. Wat de gemeente kan doen, moet gedaan worden. Dit is ook de kritiek van de Rekenkamer. De plannen moeten SMART zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of de PvdD niet zelf de blokkade vormt en of de PvdD een concreet doel kan aangeven dat SMART gemaakt kan worden. Ten aanzien van de lobby geeft hij aan dat er een scheiding gemaakt kan worden tussen de lobby en de projecten die nu uitgevoerd kunnen worden.

Mevrouw Snippe (PvdD) geeft aan dat de PvdD al in 2020 aan de wethouder heeft gevraagd de doelen SMART te maken. De PvdD is eerder een aanjager dan een blokkade. Klimaatneutraal in 2050 is echt veel te laat. Utrecht kan niet als enige alles, maar heeft wel een inspanningsverplichting.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt wat een SMART-jaar is wat de PvdD betreft.

Mevrouw Snippe (PvdD) vindt dit een lastige vraag, het is niet duidelijk hoe ver de projecten zijn op dit moment. ‘Zo spoedig mogelijk’ kan op allerlei manieren worden geïnterpreteerd.

De heer Bosse (PvdA) vindt dat de heer Te Hoonte een terechte vraag stelt. De PvdD wil de doelen SMART hebben, maar kan zelf niet aangeven hoe. Hij vraagt mevrouw Snippe welke doelstelling zij zelf heeft.

Mevrouw Snippe (PvdD) vindt dit een brede vraag die zij niet hoeft te beantwoorden, maar ‘zo snel mogelijk’ zegt niets.

De heer Bosse (PvdA) vindt dat er beleid gemaakt moet worden dat op uitgangspunten is gestoeld. Er kunnen verschillende keuzes gemaakt worden. De PvdD wil haast maken, maar hoe dat wordt niet gemeld. Dit is lastig.

Mevrouw Snippe (PvdD) meldt dat dit debat hier niet over gaat. Het gaat nu over het Rekenkameronderzoek en hoe de gemeente ervoor kan zorgen dat er meer grip op de energietransitie komt en hoe het geld dat erin gestopt wordt zo effectief mogelijk gebruikt wordt. Het is prima om te experimenteren met projecten, maar het moet wel duidelijk zijn wat dit opgeleverd heeft. De gemeente moet weten waar zij mee bezig is.

De heer Te Hoonte (VVD) dankt de Rekenkamer voor het grondige onderzoek. De conclusies zijn niet mals, er is onvoldoende inzicht in de resultaten, de doeltreffendheid en doelmatigheid zijn niet vast te stellen, informatie ontbreekt, de participatieleidraad is niet gebruikt, het is voor de raad lastig om projecten te controleren. De adviezen van de Rekenkamer zijn wat de VVD betreft cruciaal en dienen volledig overgenomen te worden. Het gaat om veel geld, ongeveer vijf miljoen euro per jaar. Hier moet meer tijd, energie en controle opgezet worden. Toch wordt dit een beetje tussen neus en lippen door gedaan. De VVD wil dat de middelen effectief ingezet worden op realistische projecten.

Mevrouw Snippe (PvdD) vraagt de heer Te Hoonte hoeveel tijd hij denkt dat er nog is.

De heer Te Hoonte (VVD) antwoordt dat hij geen expert is, de lijn moet landelijk uitgezet worden. Hij heeft willen aangeven dat bij grote investeringen er niet lichtzinnig over een afschrijving van vijf miljoen euro per jaar beslist moet worden.

Mevrouw Snippe (PvdD) geeft aan dat experts aangeven dat dit het decennium is waarin er iets aan de opwarming van de aarde gedaan moet worden.

De heer Te Hoonte (VVD) noemde een voorbeeld toen hij het jaar 2050 noemde. Hij denkt dat het wat betreft de energietransitie tot nu toe te veel experimenteren is geweest. Het is nu tijd om de doelen concreet en SMART te maken.

Mevrouw Snippe (PvdD) is het daar natuurlijk mee eens. Zij geeft aan dat de heer Te Hoonte niet goed heeft opgelet, zij heeft eerder het jaar 2030 genoemd.

De heer Te Hoonte (VVD) meldt dat bij zich op veel punten bij de PvdD aansluit. Men moet echter realistisch zijn. Alles gereed hebben voor 2030 gaat niet lukken, de VVD vindt dat er een kerncentrale moet komen.

De heer Te Hoonte (VVD) vervolgt zijn bijdrage. Er ligt nog geen raadvoorstel dat kan dienen als kader voor de voorjaarsnota. Hij verwacht dat voor de voorjaarsnota de eisen die de Rekenkamer stelt, namelijk dat de projecten concreter zijn uitgewerkt, ingevuld zijn. De gemeente kan niet doorgaan met uitgeven van geld waarvan de Rekenkamer zegt dat het niet doelmatig is. Hij vraagt hoe de gemeente de bewonersinitiatieven kan ondersteunen en hoe de eigenstandige positie van de gemeente in relatie tot de bewonersinitiatieven geborgd kan worden. Hij vindt de reactie van het college defensief en te makkelijk. Participatie gaat niet alleen over mensen die het met het college eens zijn. Wat gebeurt er als partijen het niet eens zijn. Het programma is niet duidelijk, doelen moeten meetbaar zijn en als doelen niet gehaald worden, moet een project stoppen.

Mevrouw Snippe (PvdD) kan zich grotendeels in de woorden van de heer Te Hoonte vinden, maar wil weten sinds wanneer de heer Te Hoonte van mening is dat de doelen SMART moeten. De VVD heeft de motie van de PvdD van juli 2020 niet gesteund.

Mevrouw Sturkenboom (Student&Starter) onderschrijft het feit dat de raad geen grip heeft op waar het geld aan besteed wordt. Een van de aanbevelingen is een meerjarenbegroting te maken, dit is een stap in de goede richting, ook zijn er voortgangsrapportages. Zij vraagt wat de VVD anders wil zien dan wat er nu al gebeurt en wat de voornemens zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) meldt mevrouw Snippe dat de VVD de motie waarschijnlijk niet gesteund heeft omdat daar andere zaken in staan waar de VVD het niet mee eens was. De VVD heeft echter vaker aangegeven dat het onduidelijk is wat er in het programma gebeurt en dat dit duidelijker en SMART moet. In reactie op mevrouw Sturkenboom meldt hij dat er vele documenten zijn, het is een wirwar. Er is een RES vastgesteld, maar blijkbaar moet dit lokaal nog eens overgedaan worden. Van de vijf miljoen euro wordt een groot deel uitgegeven aan papieren tijgers, er wordt weinig concreets gedaan.

Mevrouw Sturkenboom (Student&Starter) herkent dit, maar vraagt hoe de heer Te Hoonte dit wil zien en of de status van de projecten misschien visueel gemaakt moet worden, met de kleuren groen, oranje, rood. Zij vraagt de wethouder of dit een mogelijkheid is om beter te monitoren en niet alleen eenmaal per jaar een rapportage te geven.

De heer Te Hoonte (VVD) denkt inderdaad aan deze richting. De raad moet meer grip hebben op waar het geld aan uitgegeven wordt. Ook moet er onderscheid gemaakt worden in wat er als afdelingsapparaat aan energie gestopt wordt in de lobby en aan wat er aan investeringen gedaan wordt. Als voorbeeld noemt hij dat de energieboxen en de betaling van de ambtenaren uit dezelfde pot komen. Bij veel ruimtelijke projecten wordt dit onderscheid wel gemaakt.

De heer Bosse (PvdA) meldt dat de PvdA is voor een eerlijk, betaalbaar, sociaal en duurzaam energiebeleid. Het college schiet weer tekort in participatie. Hier moet meer aandacht voor komen. Participatie is van levensbelang, want hoe wordt anders duidelijk of de maatregelen aan gaan slaan en gaan werken. Daarbij is het belangrijk dat iedereen bereikt wordt, niet alleen diegenen die een warmtepomp kunnen betalen. Er heeft afgelopen donderdag een RIB plaatsgebonden over het burgerberaad over dit onderwerp. De Rekenkamer concludeert dat het beleidsveld energie en energietransitie zichzelf ook in een transitie bevindt. De PvdA onderschrijft de doelen en ambities maar de methode verandert steeds. Er is sprake van lobby bij het Rijk en in Europa, we zetten ons in voor de U16, er worden energieboxen uitgedeeld. Het zijn ook daar appels en peren. De heer Bosse gaat mee in het betoog van de heer Te Hoonte het apparaat los te zien van de projecten zodat de projecten voor de gemeente meetbaarder worden. De lobby vereist een langere adem. De PvdA wil deze aanbeveling terugzien in het toekomstige programma Energietransitie. Het is goed te lezen dat het college ingaat op de meerjarenbegroting. Ook hier kan een uitsplitsing gemaakt worden in de projecten en de bovengemeentelijke projecten. De vraag wat effectief is, is een wezenlijke. Moeten er zoveel mogelijk woningen van het gas af, of

wordt er gestart met de woningen in de binnenstad? Dit zijn essentiële vragen die beantwoord moeten worden. Veel van het beleid zit op bewustwording, het is de vraag hoe dit meetbaar gemaakt kan worden.

Mevrouw Sturkenboom (Student&Starter) krijgt het gevoel dat het een of-of discussie is: moet er een prioritaire volgorde zijn: moeten eerst degenen die niet meteen mee kunnen doen als eerste geholpen worden of moet de energietransitie op meerdere fronten ingezet worden.

De heer Bosse (PvdA) vindt dat hierover eerst met de inwoners in gesprek getreden moet worden. De PvdA vindt dat de sterkste schouders de meeste lasten moeten dragen, er moet worden gekeken naar waar de meeste winst te behalen is. De gemeente moet hier keuzes in maken en prioriteren.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt hoe de PvdA kijkt naar de proeftuinen in Overvecht. Deze wijk heeft veel opgaven, hier zit een groep die geholpen kan worden. Die keus is gemaakt en hier loopt de gemeente nu klem.

De heer Bosse (PvdA) geeft aan dat ook hier participatie belangrijk is. Er kan veel geleerd worden van de proeftuin in Overvecht. Hier kan als eerste worden begonnen, maar op een manier waar bewoners wat aan hebben.

Mevrouw Snippe (PvdD) vindt ook dat iedereen mee moet kunnen doen en dat mensen niet moeten worden opgezadeld met kosten die zij niet kunnen dragen. Zij vraagt de heer Bosse of hij doelt op energiearmoede.

De heer Bosse (PvdA) antwoordt bevestigend.

De heer Schipper (SP) vindt dat er over het raadsvoorstel gesproken moet worden. Dit punt gaat later nog inhoudelijk langskomen.

Mevrouw Snippe (PvdD) is het daar wel mee eens, maar vindt dat als partijen nu iets inbrengen, daar ruimte voor moet zijn.

De heer Schreuder (D66) geeft aan dat de energietransitie een van de meest complexe opgave op dit moment is. Er is aan de opgave begonnen zonder te weten wat de route en de obstakels zijn. D66 heeft kritiek. Er is niet overal rekenschap gegeven van de complexiteit van een volledige systeemverandering. Een concreet voorbeeld staat op pagina 39 waarin in enkele zinnen zowel wordt gesteld dat doelmatigheid niet te beoordelen is, vervolgens wordt de inschatting gemaakt dat het project doelmatig is. Het eerste deel van het onderzoek heeft D66 zelf al geagendeerd. De energietransitie is niet goed te volgen vanuit de raad. De wijze waarop de informatie wordt geleverd brengt de raad niet goed in positie. De Rekenkamer heeft het raadvoorstel opgesteld, op hoofdlijnen deelt D66 dit. Over de uitwerking zijn er nog vragen. Ten aanzien van de projectplannen is het de vraag wat de juiste schaalgrootte is (punt 1 en 4 van het raadsvoorstel): wat is het juiste aggregatieniveau? De rapportage aan de raad (punt 2 en 3 van het raadsvoorstel). Om als raad de voortgang te kunnen volgen moet er een lijn gevolgd kunnen worden. Hiervoor is een ander soort rapportage nodig, bijvoorbeeld een rapportage over de voortgang en de omvang van energieprojecten vanuit de RES en een rapportage over het aantal huizen en wijken die in een bepaalde stap van het stappenplan worden meegenomen. Dat zijn cijfers die de raad kunnen helpen om de voortgang te volgen. Het is natuurlijk ook belangrijk dat de rapportage informatie bevat over hetgeen de gemeente geen controle op heeft, maar slechts invloed, maar de raad wel inzicht hebben in de afhankelijkheden die er zijn. Ten aanzien van de participatie wordt gezien dat dit op hoofdlijnen wel gebeurt, maar bij kleine projecten niet gebruikelijk is. Dat is jammer, want de eerste echte ervaringen worden opgedaan door veel bewoners. D66 ziet graag een toezegging dat dit voortaan anders wordt opgepakt. Ten aanzien van de wijze van rapporteren meldt de heer Schreuder dat dit exemplarisch is. De raad krijgt de informatie wel, maar het is moeilijk te volgen wat er gebeurd is. D66 ziet graag hoe de koppeling tussen de drie hoofdlijnen: de transities warmte, de regionale energiestrategie en het programma besparen en het Uitvoeringsprogramma dat andere hoofdlijnen bevat. Hoe kan de raad zien of een programma stopt, waarom het stopt of waarom het afgeschaald wordt. Dit moet beter geborgd

zijn in de cyclus van jaarplan en voortgangsrapportage. Het onderwerp moet jaarlijks geagendeerd worden zodat de raad haar positie beter kan innemen.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) vindt het een goed onderzoek. De ChristenUnie worstelt met de grote budgetten voor de energietransitie en wat daarvoor gedaan wordt en wat daarvoor wordt teruggekregen. De raad had eerder moeten aangeven dat er meer SMART gewerkt moet worden. Ten aanzien van de ondersteuning van de burgerinitiatieven vraagt de heer Van der Graaf of hier niet beter een bundeling in aangebracht kan worden, dus niet zelf met allerlei regelingen te komen, maar een centraal punt waar iedereen met vragen terecht kan en geholpen kan worden. Dit lijkt de gemeente nu vooral aan de markt over te laten, maar veel mensen hebben behoefte aan een laagdrempelig loket. Ziet het college hier mogelijkheden voor?

De heer Zwanenberg (GroenLinks) dankt de Rekenkamer voor het onderzoek. De urgentie is groot en er moeten flinke stappen gezet worden. Er is de afgelopen periode veel voorbereidend werk gedaan, nu begint de fase van uitvoeren en opschalen. In deze fase zijn de aanbevelingen van de Rekenkamer behulpzaam. De samenhangende visie is voor GroenLinks belangrijk. Hoe participatie vorm te geven is in deze fase heel belangrijk, maar dit is niet voor ieder klein deelproject nodig. Aanbeveling 7, de bewonersinitiatieven, is goed geland in de transitievisie.

De heer Bosse (PvdA) vraagt hoe bepaald wordt voor welk project er wel en voor welk niet er geparticipeerd moet worden.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) antwoordt dat voor bijvoorbeeld zonnepanelen op daken er geen participatie nodig is. Het probleem is dat er twee projecten zijn onderzocht, terwijl het lijkt dat het om alle zestig projecten gaat. De focus moet op deze twee projecten liggen.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) vervolgt zijn bijdrage. Er worden aanbevelingen gedaan over monitoring, evaluatie, doelstellingen en het bijstellen van projecten. Het is in elk geval belangrijk te monitoren of de projecten goed op dreef zijn, zeker in deze periode van uitvoering en opschaling. Aanbeveling acht gaat over de informatievoorziening aan de raad. De raad krijgt regelmatig veel informatie. Dit betekent wat voor de werkdruk. GroenLinks zit niet te wachten op een lijst van projecten. Het gaat soms om hele kleine projecten, hierop moet de raad niet sturen.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat de energietransitie van de experimenteerfase nu wordt uitgerold in grotere projecten. De raad moet geïnformeerd worden over de grote projecten.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) vindt dat er op hoofdlijnen gestuurd moet worden en dat er gerichte informatie moet zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt de informatievoorziening binnen dit programma rommelig. Er lijkt weinig structuur in te zitten.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) herkent dit niet. In het duurzaamheidsverslag zit veel informatie over de drie grootste projecten.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de heer Zwanenburg besparen kennelijk als een project ziet, maar dat is het nog niet, hiervoor volgt nog een voorstel. In de energievisie moet nog worden vastgelegd wat de visie op besparen is.

Mevrouw Sturkenboom (Student&Starter) vraagt of GroenLinks de huidige informatievoorziening zo wil houden of dat er een andere structuur gewenst is.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) antwoordt dat het niet om meer informatie gaat, maar om gerichtere informatie.

De heer Van Steeg (CDA) geeft aan dat de Rekenkamer concludeert dat er geen overkoepelende visie is.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) meldt dat het duurzaamheidsverslag heel belangrijk is als er op hoofdlijnen gestuurd moet worden. In het rapport van de Rekenkamer worden veel aanbevelingen gedaan, dit rapport ligt er niet voor niets. Het is zinnig om dat erbij te betrekken.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) vervolgt zijn bijdrage. Het valt op dat er moet gestuurd worden op doelstellingen, meten, evalueren en bijstellen van projecten. Het is de vraag welke beïnvloedingsmogelijkheden de raad heeft. Het is de vraag of 'meten is weten' past bij een dergelijk groot project. Er is sprake van een complex krachtenveld waar de gemeente niet direct invloed op heeft. Bij verduurzamen van vastgoed kunnen er SMART doelen gesteld worden, maar als het gaat om het leggen van zonnepanelen op daken kan de gemeente vooral stimuleren en faciliteren. Het is lastig om hier SMART doelen voor te formuleren en te meten. Het rapport gaat om twee projecten: stimuleren van zonnepanelen op het dak en particuliere eigenaren, maar de conclusies lijken te gaan over het geheel. Dit wekt verbazing.

De heer Van Steeg (CDA) meldt dat de energietransitie een van de belangrijkste veranderingen in de samenleving voor de komende tijd betekent. Dit vraagt veel en gaat niet vanzelf. De betrokkenheid van inwoners is cruciaal, dit is een belangrijk onderdeel van het rapport. Het CDA is blij met de aanbevelingen die zijn gedaan, deze moeten worden overgenomen. De Rekenkamer geeft aan dat er een overkoepelende visie moet komen en dat inwoners overtuigd moeten worden. Die visie is er op dit moment nog niet. Het is waar dat er een afhankelijkheid is van landelijk en Europese ontwikkelingen, maar dit kan SMART gemaakt worden door aan te geven dat sommige dingen hierdoor langer duren.

De heer Bosse (PvdA) heeft voorgesteld de projecten waar de gemeente aan het roer staat los te koppelen van de projecten waar de gemeente afhankelijk is van landelijke of internationale wetgeving. De gemeente kan wel degelijk doelstellingen stellen.

De heer Van Steeg (CDA) vindt dit een terecht punt, maar de projecten moeten wel bij elkaar komen. De inwoners hebben behoefte aan een overkoepelende visie over waar de ontwikkelingen over tien jaar staan en hoe dat bereikt wordt.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat het erop lijkt dat landelijk of internationaal beleid als excuus gebruikt wordt.

De heer Van Steeg (CDA) onderschrijft dit.

De heer Van Steeg (CDA) vervolgt zijn bijdrage. De samenhang tussen de verschillende projecten is een belangrijk onderdeel van het rapport van de Rekenkamer. Vanuit een visie moet gekeken worden wat passend is en wat er wel of niet bereikt wordt. De capaciteit bij de gemeente is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Er zijn zestig projecten, als deze niet gehaald worden, moet bekeken worden wat de prioritering is. Het college geeft aan een aantal aanbevelingen deels op te volgen. Het CDA wil weten wat er dan niet opgevolgd wordt. Op welke vlakken gaan aanbevelingen te ver en wat betekent dat dan voor het beleid? De projectfinanciering moet inzichtelijk gemaakt worden. Het CDA wil de stip op de horizon zien. Dit vraagt om een visie en een koppeling van de projecten aan een overkoepelende visie. Participatie gaat op sommige vlakken niet goed. Duidelijk moet zijn wat er bereikt moet worden met participatie. Dit moet goed geregeld zijn. Bewonersinitiatieven zijn heel belangrijk. Duidelijk moet zijn hoe bewoners kunnen bijdragen aan het bereiken van de gemeenschappelijke doelstelling.

Het verbaast **de heer Te Hoonte (VVD)** dat in het rapport staat dat de EvU het belang van de bewoners kan vertegenwoordigen. Hij vraagt hoe de heer Van Steeg hier tegenaan kijken.

De heer Van Steeg (CDA) antwoordt dat sommige organisaties prima voor burgers kunnen spreken, maar dit verschilt per onderwerp.

De heer Van Steeg (CDA) vervolgt zijn bijdrage. Er moet één plek zijn waar alle projecten samenkomen. Zo kan er beter gestuurd worden.

Mevrouw Sturkenboom (Student&Starter) geeft aan dat er eerder geen grip was op wie betaalt wat en die doet wat. Dit is nog steeds zo. De projecten moeten SMART gemaakt worden en er

moet een stip op de horizon zijn. Het is daarom goed dat de Rekenkamer dit heeft opgepakt. De aanbevelingen moeten worden opgepakt. Het meest opvallende is, is dat de basis niet op orde is en het is kwalijk dat er geen begroting is en geen projectplanning voor een groot project als Zon op Dak. De aanbevelingen bij punt 3 zijn mooie aanbevelingen die het college kan oppakken. Mevrouw Sturkenboom vraagt de wethouder of de zaken nu echt hanteerbaar en controleerbaar worden om te bepalen dat wat er gedaan wordt ook het juiste is. Is er straks bij de gemeente een kader waardoor bepaald kan worden of een project doorgaat of stopt. Die doeltreffendheid spreekt niet uit de reactie van het college. Student&Starter vindt dat er beter gemonitord en vaker gerapporteerd moet kunnen worden. Dit betekent geen extra papieren winkel omdat op deze manier veel vragen voorkomen worden. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een website. Het is jammer dat de Rekenkamer niet is ingegaan op de invloedcirkels, mevrouw Strukenboom vraagt of het college dit zelf gaat onderzoeken. Ook wordt de integraliteit van de projecten wordt in het onderzoek gemist. Energietransitie gaat over wonen, gebiedsontwikkeling, vastgoed en duurzaamheid. Hoe kijkt de Rekenkamer hier zelf naar. Student&Starter sluit zich aan bij de vragen van het CDA over de bewonersinitiatieven.

De heer Schipper (SP) kan met de conclusies van de VVD en de PvdD aardig uit de voeten. Geld moet goed besteed en verantwoord worden. Tegelijkertijd moet er nagedacht worden over wat er wel en wat er niet gerapporteerd wordt. De eindconclusie van de SP is dat het college alle aanbevelingen binnen redelijke condities op moet volgen.

De heer Verhoeven reageert op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen. De gemeente wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn en heeft vijf klimaatdoelen. Er is een aantal concrete projecten en programma's onderzocht, dit is ongeveer een vijfde deel van het gehele project. Bij die projecten werd gezien dat de visie niet altijd aanwezig is, dit heeft geleid tot de opmerkingen die in het rapport zijn gemaakt. Er is niet onderzocht of er op het hogere niveau wel een visie aanwezig is. De bewonersinitiatieven waarmee de Rekenkamer heeft gesproken waren actief op buurtniveau en waren geen politieke partij of bedrijf, dus kleinschalig en lokaal. Zij hebben verdergaand advies nodig op gebied van promotie en praktische zaken, bijvoorbeeld over bouwbesluiten, bestemmingsplan of ze willen dat de gemeente hun initiatief promoot. De bewonersinitiatieven noemen enkele voorbeelden waar de gemeente hun niet tegemoet komt in de ondersteuning. Dat had als gevolg dat vrijwilligers meer tijd moesten investeren, vastliepen of zelf wilden stoppen.

De heer Te Hoonte (VVD) stelde de vraag wat de rol van de raad is ten opzichte van de bewonersinitiatieven bij grotere projecten.

De heer Verhoeven antwoordt dat dat niet is onderzocht. Als het gaat om de inkadering denkt hij dat dit gestoeld moet zijn op het meerjarenprogramma van de energietransitie. Het gaat soms om hele grote en controversiële projecten.

De Rekenkamer vindt dat de raad met de huidige informatievoorziening lastig kan controleren en beveelt het college aan met de raad in gesprek te gaan en hier samen afspraken over te maken. Een rapportage moet zinvol zijn en met het doel dienen waarvoor het is: evalueren, leren, doorstarten of stoppen. In de fase waarin de energietransitie zich nu gaat bevinden worden de projecten mogelijk grootschaliger en kostbaarder. Dit stelt andere eisen aan de informatievoorziening. Ten aanzien van de reflectie van de evaluatie op de zestig projecten en het stoppen daarmee meldt **de heer Verhoeven** dat de projecten heel divers zijn. De Rekenkamer is projecten tegengekomen die niet worden geëvalueerd terwijl dat wel kan. De Rekenkamer beveelt daarom aan meer aandacht te besteden aan monitoring en evaluatie zodat de doeltreffendheid van de projecten beter inzichtelijk kan worden gemaakt en de gemeente het geld zo doelmatig mogelijk kan besteden. Op pagina 39 van het rapport staat dat de doelmatigheid van Zon op Dak niet te beoordelen is, maar dat dit positief wordt ingeschat. D66 merkte op dat dit tegenstrijdig lijkt. De heer Verhoeven geeft aan dat dit misschien minder concreet is, maar niet tegenstrijdig. De Rekenkamer kan de doelmatigheid niet vaststellen omdat de invloed van de gemeente niet los te trekken is van andere factoren.

De heer Schreuder (D66) wijst erop dat de wijze waarop dit is opgeschreven dat niet reflecteert.

In het rapport staat: ‘Sturen op basis van doelstellingen, monitoring en evaluatie’. GroenLinks geeft aan dat de gemeente niet altijd beïnvloedingsmogelijkheden heeft. Past SMART wel? De Rekenkamer ziet dat in het onderzoek dat nu te weinig bekend is over de effectiviteit van de projecten. Er worden projecten gedaan waarvan niet bekend is wat ze opleveren en die ook niet geëvalueerd worden. Er waren in het onderzoek projecten die niet concreet worden geëvalueerd en daar is de Rekenkamer op aangeslagen. Juist bij een uitvoeringsprogramma in ontwikkeling is het belangrijk om structureel te letten op de doeltreffendheid van de aanpak. Daarmee kan de gemeente optimaliseren en de keuze maken om nieuwe projecten op te starten, aan te passen of te stoppen. De Rekenkamer ziet dat dit bij sommige projecten al gebeurt en er zijn aanwijzingen dat dit de effectiviteit van de projecten vergroot. Opgemerkt werd dat het rapport over twee projecten gaat, maar de conclusie lijkt te gaan over het geheel. Dit wekt verbazing en de vraag is op basis waarvan de Rekenkamer conclusies trekt. De heer Verhoeven geeft aan dat er geen twee, maar tien van de ongeveer zestig projecten en daarbij concrete projecten gekozen met een redelijke financiële omvang. De conclusie is niet dat het bij alle projecten niet goed gaat, maar het advies is wel de projecten na te lopen. De Rekenkamer heeft met bewonersinitiatieven gesproken die buurtgenoten proberen te overtuigen hun huis te verduurzamen en daarop maatregelen te nemen. De acties die bewonersinitiatieven ondernemen zijn in lijn met de richting die de gemeente op wil gaan, maar in de praktijk lopen deze bewonersinitiatieven vast en vragen meer ondersteuning van de gemeente die zij niet altijd hebben gekregen. Dit leidt er somt toe dat de bewonersinitiatieven stoppen. Zoals gezegd betreffen dit kleinschalige, lokale initiatieven. Student&Starter vroeg hoe de Rekenkamer kijkt tegen de integraliteit van de energietransitie. Het is een algemeen bekend feit dat veel zaken samenhangen. Het gaat om een complexe, veelzijdige en kostbare transitie. Het programma komt nu van de pioniersfase in de uitvoeringsfase.

Reactie van **de wethouder**, **mevrouw Van Hooijdonk**.
Er staan veel terechte punten in het rapport, het college neemt deze ter harte. Een aantal zaken moet echt beter en daar wordt al aan gewerkt. Er wordt gewerkt aan samenhangend beleid en de visie. Zo wordt stap voor stap gewerkt aan het samenhangende kaderstellen waarop de activiteiten gebaseerd kunnen worden. Een tweede punt gaat over alles in de sfeer van projectmatig werken, evalueren en bijstellen: veel systematischer, explicieter en zichtbaarder de projecten op orde hebben en de verbinding maken met de cyclus. Dit moet beter. De Rekenkamer laat zien dat dit nu te wisselend is. Er ligt een opdracht om binnen zes weken met een verbeterplan te komen en te laten zien hoe het college met de aanbevelingen omgaat. Het college denkt dat de cyclus explicieter moet. Normaal stuurt het college het jaarplan met een overzicht van de keuzes voor het jaar erop. In de voortgangsrapportage het jaar erna wordt daarop teruggekeken en worden conclusies getrokken. Dit is echter onvoldoende navolgbaar. De voortgangsrapportage is echter omvangrijk en het is voorstelbaar dat deze niet helemaal gelezen wordt. Ook wordt de rapportage niet geagendeerd en besproken. Er staan veel grafieken en cijfers in, maar ook veel tekst. Dit moet beter. Dat begint met het explicieter maken van de cyclus en hoe het een verband houdt met het ander. De voortgangsrapportage moet op een andere leest geschoeid worden.

De heer Bosse (PvdA) geeft aan dat dit op een p&c-cyclus lijkt. Hij vraagt of deze cyclus geïntegreerd kan worden met de bestaande p&c-cyclus.

De wethouder antwoordt dat de begroting en de voorjaarsnota niet het detailniveau of de ruimte geven die gezocht wordt. Zoals gezegd gaat de voortgangsrapportage op een ander leest geschoeid worden. Het college komt met een voorstel voor hoe zij dit wil doen.

Een tweede verbetering heeft te maken met de verbinding tussen de kaderstelling en de formulering van de gave en hoe dit wordt vertaald in activiteiten en projecten. Het college is hier steeds beter toe in staat. Denk bijvoorbeeld aan de Transitievisie warmte, hier zijn buurten aangewezen, nu wordt nagedacht over wat er gedaan moet worden om in die buurten aan de slag te gaan. Vervolgens kan worden aangegeven hoe de buurten ervoor staan. De derde verbetering heeft te maken met hoe dit in beeld gebracht wordt. Hierbij wordt gedacht aan een dashboard. Dit is best ingewikkeld. Er ligt tegelijkertijd wel een opgave. Een vierde verbetering is in het geheel ruimte te vinden in wat de rol van de gemeente is, aan welke knoppen kan de gemeente draaien?

De transitie is niet maakbaar en niet op bestelling te krijgen. Het is een zoektocht om iets dat zo ingewikkeld is inzichtelijk te maken en dat is soms wat rommelig en het ligt niet alleen in de handen van de gemeente. Het blijft ook een kwestie van het voeren van het kwalitatieve gesprek.

De heer Bosse (PvdA) wil de wethouder daar ruimte in geven. Hij vraagt of het mogelijk is om een onderscheid te maken tussen de meer en minder concrete projecten.

De wethouder komt hier straks op terug.

Ten aanzien van de participatie geeft **de wethouder** aan dat er echt veel gedaan is aan participatie. De bewoners worden echter niet lastig gevallen met de interne organisatie. Een project wordt opgezet om het intern hanteerbaarder te maken, dit is voor de bewoners niet interessant. De bewoners zijn geïnteresseerd in wat de gemeente doet op gebied van energie. Het afgelopen jaar is er met tweeduizend mensen in Overvecht interactie geweest. Er worden veel mensen bereikt, maar niet altijd per project. In november is er een brief gestuurd naar de bewonersinitiatieven over het aanbod van de gemeente. Hierop zijn positieve reacties gekomen.

Het college start met die zaken die echt beter moeten en komt met een reactie op het rapport hoe dit gerealiseerd gaat worden. De voortgangsrapportage gaat daar een belangrijke rol in spelen. Hierin wordt expliciet gemaakt wat er is gedaan, wat er niet is gedaan en wat er is geleerd en wat dit betekent voor het vervolg. Er wordt daarbij goed gekeken op welke punten hier nog niet voldoende is in voorzien. Ten aanzien van het aggregatieniveau meldt de wethouder dat de informatie proportioneel moet zijn, maar het moet op orde zijn. Hierin wordt een slag gemaakt. Een aantal aanbevelingen wordt deels opgevolgd, bijvoorbeeld de aanbeveling dat de participatie op hoog niveau moet zijn. Dat klopt, maar het is de vraag of dit voor alle zestig projecten geldt. De eerste twee zaken die verbeterd worden hebben met de cyclus te maken van jaarplan, uitvoering, evaluatie en voortgangsrapportage en de cyclus van kaderstelling, opgave, de uitvoering en de evaluatie. De wethouder is het ermee eens dat dit minstens eenmaal per jaar gedaan moet worden. Zij staat open voor suggesties van de raad. De afweging van of een project doorgaat of niet kan expliciet gemaakt worden, maar dit is geen wiskunde. Het is niet altijd goed te bepalen wanneer een project geslaagd is of niet. Ten aanzien van de wijze van rapportage wordt nagedacht over de wijze waarop de voortgang gevolgd kan worden en de link gezien wordt met de kaders die de raad heeft gesteld en de ambities die er zijn. Op deelniveau van het programma is helder waar het geld aan uitgegeven wordt. De Rekenkamer geeft terecht aan dat dit op abstract niveau helderder en explicieter gemaakt kan worden. Ten aanzien van het dashboard en de rapportage geeft de wethouder aan dat zij eerst een goede vorm wil vinden voor de jaarlijkse rapportage en daar het debat over voeren voordat er gekozen wordt voor een kwartaalrapportage.

De heer Schreuder (D66) vraagt hoe het dashboard gezien moet worden en of dit een onderdeel is van de voortgangsrapportage.

De wethouder antwoordt dat de voorgangsrapportage nu een document is van 48 pagina's met veel plaatjes en veel tekst. Zij zoekt naar een vorm met minder proza en meer verbinding met wat er gedaan is, wat er geleerd is en hoe het vervolg eruit ziet. Een dashboard kan daar een onderdeel van zijn. De totale opgave wordt weergegeven, waaraan gewerkt wordt en in welk stadium de projecten zich bevinden.

Mevrouw Sturkenboom (Student&Starter) vindt dat het proces onvoldoende gevolgd kan worden met een jaarlijkse voorgangsrapportage, zij wenst kwartaalrapportages (of eventueel een halfjaarrapportage) net zoals dat bij Werk en Inkomen gedaan wordt.

De wethouder geeft aan dat de cijfers in de kwartaalrapportages van Werk en Inkomen uit een bronbestand gehaald worden, dit kan bij dit programma niet. Zij geeft er de voorkeur aan eerst een andere vorm van rapporteren te vinden en vervolgens te bekijken of er vaker gerapporteerd moet worden.

Het blijft een beetje een zoektocht. Zon op Dak gaat goed, maar is dat de verdienste van de gemeente? De Rekenkamer is hier vrij positief over, maar tegelijkertijd is dit een mooi voorbeeld. Het feit dat Zon op Dak zo is toegenomen heeft heel veel met het landelijk speelveld te maken. Het is wel een feit dat Utrecht landelijk in de top zit van de zonne-energieontwikkeling. Het is

echter nooit helemaal vast te pakken. Het kan net zo goed aan de demografie van de stad liggen. Ten aanzien van het meetbaar maken van communicatie geeft de wethouder aan dat er voor een deel uitput gemeten wordt en niet outcome. Wat er is geproduceerd kan vastgesteld worden, maar of dat het laatste zetje is geweest dat iemand iets aan zijn huis is gaan doen is moeilijk vast te stellen. De heer Van Steeg pleit voor realisme. De wethouder probeert dit uit te stralen, maar ook dit is soms moeilijk vast te pakken.

De heer Van Steeg (CDA) vraagt de wethouder te erkennen dat er een afhankelijkheid is van nationale en internationale wetgeving.

De wethouder antwoordt dat zij dit doet. Zo is de Transitievisie warmte vastgesteld waarin staat dat dit wordt uitgevoerd op het moment dat dit betaalbaar is voor mensen en de wetgeving op orde is. Hierover is het college transparant. Tegelijkertijd heeft zij haar eigen huiswerk gedaan.

De heer Van Steeg (CDA) vindt dat als er ver voor de troepen wordt uitgelopen, er minder efficiënt met geld wordt omgegaan.

De wethouder ziet dit anders. Het kabinet heeft voorzien in de betaalbaarheid voor inwoners en andere zaken worden nog geregeld. De gemeente is klaar om ermee aan de slag te gaan. Er wordt in Den Haag ook veel teruggezien van wat er in Utrecht gebeurt. Haar positie bij de VNG is hierbij helpend.

De heer Bosse (PvdA) zou meer informatie willen hebben over de positie van de wethouder bij de VNG en de lobby die daar plaatsvindt.

De wethouder antwoordt dat dit soort informatie ook in de voortgangsrapportage staat. Hierdoor wordt de rapportage omvangrijk. Het is daarbij zoeken naar de balans. De informatie moet voor de raad hanteerbaar blijven. Zij staat open voor tips voor verbetering van de voortgangsrapportage.

Over de bewonersinitiatieven is al het nodige gezegd. **De wethouder** heeft een brief gestuurd naar de bewonersinitiatieven. De gemeente biedt een aardig pakket aan ondersteuning aan. Ten aanzien van de vraag over het bundelen van initiatieven geeft de wethouder aan dat er een balans is tussen wat des bewonersinitiatieven is en wat des gemeente is. Als de gemeente initiatieven overneemt, zijn het geen bewonersinitiatieven meer. De gemeente ondersteunt en de bewonersinitiatieven voeren uit. Dit geldt ook voor bundeling of niet, er moet kruisbestuiving plaatsvinden, maar het is aan de bewonersinitiatieven zelf.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) geeft aan dat het wel de taak van de gemeente is initiatieven slim aan elkaar te koppelen.

De wethouder meldt dat dat ook gedaan wordt.

Een aantal dingen moet systematischer en explicieter gedaan worden. De opmerking van de heer Bosse onderschrijft **de wethouder** zeer: wie wordt er bereikt? In Overvecht is alles uit de kast gehaald om iedereen te bereiken.

De heer Bosse (PvdA) geeft aan dat de Rekenkamer ook ingaat op het feit dat er geen gebruik gemaakt wordt van participatie en vraagt hoe de wethouder daar tegenaan kijkt.

De wethouder antwoordt dat dit explicieter afgewogen kan worden, maar er moet worden uitgekeken voor te veel bureaucratie. Er wordt bovendien veel gedaan aan participatie.

De heer Bosse (PvdA) vraagt om meer duidelijkheid over de projecten waar dit wel gedaan wordt. Ook het projectmanagementformat zou gebruikt moeten worden. Dit bevordert de uniformiteit binnen de gemeentelijke organisatie en maakt het voor de raad helder wat er gedaan wordt.

De wethouder antwoordt dat hier een slag in gemaakt worden, maar zij denkt dat de raad geen zestig projectplannen wil.

De heer Bosse (PvdA) onderschrijft dat, maar er zijn projecten die expliciet bij de raad langskomen. Het helpt als er in de communicatie aangegeven wordt waar de bewoners bij betrokken worden en als er gebruik wordt gemaakt van een projectformat.

Mevrouw Snippe (PvdD) sluit zich daarbij aan. Verder geeft zij aan dat de Rekenkamer stelt dat er nauwelijks sprake is van participatie terwijl de wethouder zegt dat er veel participatie gedaan wordt.

De wethouder meldt dat dit te maken heeft met het feit dat een deel van het programma is onderzocht, maar het grootste deel niet. De raad is een aantal keer expliciet over participatie geïnformeerd. Zij probeert in de voortgangsrapportage een manier te vinden om de raad meer gestructureerd te informeren, op een zinvolle manier.

De VVD vroeg wat er gebeurt als de gemeente het oneens is met wat de bewoners willen. Zij benadrukt met klem dat er steeds op zoek gegaan wordt naar hoe alle bewoners bereikt kunnen worden. Er zijn hiervoor diverse vormen en methodes. Er wordt niet alleen gesproken met mensen die het eens zijn met de gemeente.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat in de beantwoording staat dat er een organisatie wordt ingevlogen die de burgen kan vertegenwoordigen. Dit is bijzonder.

De wethouder antwoordt dat deze organisatie niet wordt ingezet om inwoners te vertegenwoordigen. Bewonersparticipatie wordt op een andere manier vormgegeven.

De heer Van der Graaf gaf aan dat het informeren van bewoners wordt overgelaten aan de markt. **De wethouder** meldt dat dit niet helemaal juist is. Zij wijst bijvoorbeeld op de website jouwhuisslimmer.nl. Dit wordt uitbesteed, maar de gemeente is opdrachtgever.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) vindt de informatievoorziening voor de bewoners soms wat versnipperd. Men heeft soms behoefte aan een loket waar men op weg geholpen kan worden.

De heer Te Hoonte (VVD) wijst op punt 5 van de bestuurlijke reactie. Hier zegt de wethouder dat Energie U de belangen van de inwoners van de stad vertegenwoordigt.

De wethouder antwoordt dit geen participatie is. Participatie is interacteren met bewoners. Energie U is wel een gesprekspartner, maar niet vanuit het idee dat zij vanuit alle bewoners spreken.

De heer Te Hoonte (VVD) wijst erop dat dit onder het kopje ‘participatie’ staat en vraagt de wethouder om toelichting.

De wethouder herhaalt dat Energie U een gesprekspartner is. Dit komt niet in plaats van participatie.

De heer Bosse vroeg of er zaken apart in beeld gebracht kunnen worden. **De wethouder** geeft aan dat dit wat ingewikkeld is, er kan niet altijd een goed onderscheid gemaakt worden. Het is een bewuste keuze geweest dat het geld niet verbrand gaat worden in investeringen. Er wordt ingezet op procesinterventies. De energieboxen zijn een uitzondering op de regel. Het zit vooral in mensuren. Er is een onderscheid gemaakt tussen zaken als lobby, het ondersteunen van het programma en communicatie. De overige blokken zijn of project of beleid. Het is soms lastig vast te stellen of er een doel aan een activiteit gekoppeld kan worden. Het is logischer om de inhoud als ordeningsprincipe te nemen.

De heer Bosse (PvdA) vindt dat de wethouder doet alsof er een gesprek gevoerd wordt, maar als de raad voorstellen doet, neemt zij dat niet ter harte.

De heer Schreuder (D66) biedt aan mee te werken aan een informatiesessie.

De griffier inventariseert welke commissieleden hier in geïnteresseerd zijn.

De heer Bosse (PvdA) heeft eerder vragen gesteld over het burgerberaad.

De wethouder geeft aan dat hierover eerder een discussie is gevoerd. In 2015 en 2016 was er een burgerberaad en is er beleid gemaakt. In 2021 is hier een visie op gemaakt. Er kan ook gedacht worden aan een klankbordgroep. Er wordt geprobeerd niet met één groep mensen te praten maar te spreken met mensen in verschillende projecten. De goede mensen moeten bij het juiste project zijn aangehaakt.

Tweede termijn

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of er fracties zijn die voornemens zijn het voorstel te amenderen of tegen te stemmen.

Mevrouw Sturkenboom (Student&Starter) meldt dat Student&Starter instemt. Het vormende gesprek is zeker nuttig, maar het helpt als ambtenaren willen nadenken over vaker rapporteren.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat GroenLinks en D66 kritisch op het voorstel zijn. Hij vraagt hoe deze van plan zijn om te gaan met het voorstel in de raad.

De heer Schreuder (D66) deelt de conclusies op hoofdlijnen. Een verdere uitwerking in een andere setting is een goede stap. Hij twijfelt over het indienen van een motie op gebied van participatie.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor deze motie bij de energievisie in te dienen.

De heer Schreuder (D66) antwoordt dat dat mogelijk is.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) kan instemmen met het voorstel.

De voorzitter concludeert dat het voorstel als a-punt naar de raad kan.

De voorzitter schorst de vergadering voor vijf minuten.

9. Raadsbrief Evaluatie Kluswoningen en stand van zaken Stichting Energietransitie Utrecht (SETU)

De fracties van de VVD, SP, CDA, Stadsbelang Utrecht en de PVV hebben deze raadsbrief geagendeerd. Dit gaat over het onderzoeksrapport Evaluatie Kluswoningen en de daarbij in de raadsbrief gegeven reflectie.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat het rapport volledig in het verlengde van het Rekenkamerrapport ligt. De VVD is behoorlijk geschrokken. Er is begonnen met goedkope woningen, de woningen zouden tachtig tot vijfentachtigduizend euro kosten en de woningen zouden voor vijfenveertigduizend euro bewoonbaar gemaakt worden. De kosten per woning zijn ondertussen gestegen naar honderdvijftigduizend euro. Het is eerlijk gezegd niet goed te volgen wat een woning nu heeft gekost en wat de gemeente daaraan heeft meebetaald. De aannemer is failliet gegaan die twee overbruggingskredieten heeft ontvangen. Dit geld is verdwenen. De heer Te Hoonte vraag de wethouder of dit klopt. De bewoners hebben nu een leefbare woning. De raad is geïnformeerd over de extra uitgaven, maar er zijn steeds signalen geweest dat de gemeente dit niet moet doen. De raad heeft niet op de rem gestaan. Dit is een reflectie naar de raad: hoe komt dit? En ook het college gaat gewoon door. Het is de vraag waarom. De heer Te Hoonte vraagt dit aan de wethouder. Had de wethouder, terugkijkend, niet een keer moeten stoppen.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) vraagt de heer Te Hoonte op welk moment er gestopt had moeten worden.

De heer Te Hoonte (VVD) antwoordt dat dit had moeten gebeuren op het moment dat er geen aannemer gevonden kon worden die het werk voor het bedrag dat er voor was kon uitvoeren. In het faillissementsverslag staat dat het bedrijf failliet is gegaan toen zij in de rol van aannemer kwam, maar het bedrijf was als aannemer aangenomen. De heer Te Hoonte vraat wat de rol van

deze partij was. Verder vraagt hij of de website van de onderneming offline gezet kan worden. Hij wil een brede reflectie van de wethouder over hoe een dergelijke situatie in de toekomst voorkomen kan worden.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) geeft aan dat in de evaluatie staat dat de gemeente de woningen terug wilde kopen, maar de bewoners wilden door met het project.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat dat voor rekening van de bewoners moet zijn. De gemeente heeft nu subsidie verstrekt en de aannemer tweemaal krediet verleend. Dat is schokkend.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) vraagt de heer Te Hoonte of hij niet van mening is dat wanneer een dergelijk project samen wordt opgestart, dit ook samen moet worden afgemaakt.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het goed dat er voor de bewoners nu een leefbare woning is die voldoet aan de gestelde eisen. Er is echter een onevenredig groot bedrag naar de woningen gegaan, hij vraagt of dit op een of andere manier nog deels terug te halen is.

De heer Schipper (SP) volgt dit proces al jaren. Heel Kanaleneiland zou gesloopt worden. De bewoners moesten er uit en dat heeft tot gevolg gehad dat er niet meer in de woningen is geïnvesteerd. Vervolgens is dit project opgestart en was het de vraag of het mogelijk was woningen in deze staat nog bewoonbaar te maken en voor welke prijs. Er is met moeite een aannemer gevonden die dit voor deze prijs uit kon voeren. De SP heeft in 2019 naar aanleiding van de raadsbrief technische vragen gesteld. Het project is uit de hand gelopen en er moest veel geld bij. Het is een drama geworden en het is een terechte conclusie dat dit niet weer mag gebeuren. De heer Schipper sluit zich aan bij de vragen van de VVD.

De heer Stellinga (CDA) merkt op dat de problemen die in het rapport worden geschetst grotendeels voorzien waren. Het project was al complex toen het begon. Het CDA vindt het financiële aspect in de raadsbrief onderbelicht. Er is een onevenredig groot bedrag uitgegeven voor het opknappen van deze kluswoningen. De gemeente heeft hier ongeveer een half miljoen euro aan meebetaald. Het CDA constateert dat de betrokkenheid van de gemeente verder is gegaan dan de kaderstellende subsidieverlening. Dit heeft bij de eigenaren van de woningen de verwachting gewekt dat zij niet het risico zouden dragen voor de kostenoverschrijdingen, maar dat dat de deelnemende overheden zijn. De overheid die subsidie verstrekt moet heel duidelijk haar rollen scheiden en geen oneigenlijke taak op zich neemt, zoals in dit proces is gebeurd. De heer Stellinga vraagt de wethouder wat het college met dit leerpunt gaat doen.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) vindt dat er lessen te leren zijn, er zijn veel dingen misgegaan. Hij vraagt hoe deze lessen geborgd kunnen worden. Er zijn verschillende afdelingen van de gemeente betrokken geweest en er waren verschillende projectleiders.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) vindt dat het project te utopisch is bedacht van tevoren. Er is sprake van een opeenstapeling van problemen en het is een wonder dat de woningen er nu nog zo staan. Het is belangrijk te blijven zoeken naar integrale en collectieve oplossingen. Er moet worden opgeschaald en kosten moeten worden gereduceerd. Hij vraagt de wethouder of zij hier mogelijkheden toe ziet. Er waren weinig aanbieders die dit werk goed konden uitvoeren. Het is wel belangrijk om deze aanbieders in de toekomst te hebben. Heeft het college hier zicht op?

Mevrouw Kendir (Student&Starter) vindt het jammer dat dit project op veel fronten niet is gelukt, zij roept het college op hiervan te leren en een dergelijk project in de toekomst vorm te geven. Zij vraagt de wethouder hoe zij dit wil bewerkstelligen.

De heer Bosse (PvdA) sluit zich aan bij de fracties die gesproken hebben. Het is jammer dat het zo is gelopen. Ook de PvdA wil weten hoe het college dit in de toekomst gaat aanpakken.

Wethouder Van Hooijdonk geeft aan dat de hamvraag is: hoe zijn we hierin terecht gekomen? Er was echt sprake van een dilemma, de gemeente heeft aanvankelijk een kans gezien. Het gaat om tien woningen, dit was overzichtelijk. De gedachte was dat de wijken in de jaren zestig/zeventig seriematig waren neergezet en dat het makkelijk was hiermee aan de slag te gaan. Toen het programma Energiesprong er kwam is gezocht naar hoe er een doorbraak kon worden gemaakt in

de gebouwde omgeving. Er is een aantal jaren aan gewerkt om dit uit te proberen. Er was sprake van tien woningen, zonder bewoners. Dit maakte het makkelijker in een gebied waar veel geklust werd, de gemeente durfde het aan om dit hier uit te proberen, maar er waren wel twijfels. Het is nu ook gebleken dat dit niet de beste formule was. De gemeente is als eerste gaan aarzelen. Toen zijn de provincie, de EBU en het Energietransitiefonds erin gesprongen. Toen dat eenmaal gebeurd was, en de bewoners ook door wilden, is de lijdensweg voortgezet. Tien huishoudens zaten in een hele schrijnende situatie, de gemeente was aanvankelijk initiatiefnemer en vond dat zij een morele zorgplicht had om bij te springen. Dit was een hele lastige keuze. Het was lastig een aannemer te vinden, dat was het moment dat de gemeente begon te aarzelen. Er is uiteindelijk een aannemer gevonden waarvan de gemeente dacht dat deze het project uit kon voeren. Ten aanzien van de gemaakte kosten geeft de wethouder aan dat de helft van het bedrag in termijnen terugbetaald wordt. De Stichting Energietransitie krijgt de opdracht het proces te evalueren want het is niet goed gegaan. Ten aanzien van het weghalen van de website van de aannemer geeft zij aan dat het een commercieel bedrijf is en het moederbedrijf bestaat nog. Dit wordt dus lastig.

De heer Te Hoonte (VVD) meldt dat het bedrijf uitgeschreven is bij de KvK en het faillissement is afgewikkeld. Hij vraagt of de bedrijfsnaam terug is gegaan naar de moederorganisatie en wie rechthebbende op de merknaam is.

De wethouder moet het antwoord schuldig blijven.

Het mag helder zijn dat deze aanpak nooit meer zo gedaan wordt. Er wordt nog erg gezocht naar hoe er omgegaan wordt met de opschaling en er moet worden geoefend met welke rol de overheid neemt. Is dat altijd op de zijlijn of moet de gemeente naar voren stappen? Dit is een politieke vraag. De gemeente is nu niet geneigd om in allerlei bouwprojecten te stappen. Er komt veel bij elkaar, het is een complex geheel geweest. De gemeente zet de stap naar voren nu niet, maar als dat wel gebeurt, moet goed bekeken worden hoe. De vraag over de opschaling wordt beantwoord in het programma Besparen, dit is een zoektocht. Wat nu geprobeerd wordt is meer in componenten te denken. Ten aanzien van de aannemers meldt **de wethouder** dat er geen gebrek aan bedrijven is. De vraag is of er voldoende kwalitatief goede bedrijven zijn voor hele ingewikkelde projecten.

De voorzitter schorst de vergadering om 16.50 uur.

Verslag openbare avondvergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen - avonddeel

Datum	20 januari 2022
Locatie	Raadszaal, stadhuis
Verslag door	mw. E. Wijsman (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De voorzitter, mw. E. Bijsterbosch, de wethouders, mw. Van Hooijdonk, de leden, mw. H. de Boer (GL), dhr. L. Bosse (PvdA), dhr. M. van Heuven (PvdD), dhr. G. te Hoonte (VVD), mw. E. Kendir (Student&Starter), mw. F. de Koning (GL), dhr. M. Koning (D66), mw. A. Petersen (SP), dhr. T. Schipper (SP), dhr. W. Schreuder, mw. J. Zwinkels (CDA)

Afwezigen

-

10. Raadsbrief Energievisie

De **voorzitter** heropent de vergadering en heet de aanwezigen en de kijkers thuis welkom. Ze geeft een toelichting op het agendapunt dat in een termijn zal worden behandeld.

De heer **Schreuder** (D66) vindt de raadsbrief een goed startschot om van de verkennende naar de uitvoerende fase te gaan. Hij geeft een aantal punten mee op het gebied van transitie, communicatie, de rol van de gemeente, financiering en participatie. Met betrekking tot de transitie zou hij graag zien dat de uitvoering wordt opgestart, maar dan wel liefst kleinschalig, zodat bij een mislukking de eventuele schade nog te overzien. Daarnaast kunnen er dan ook meerdere projecten worden uitgeprobeerd. Met betrekking tot communicatie is er veel inzet nodig en hij zou graag zien dat dat in de visie wordt uitgewerkt. Hij pleit ervoor om op adresbasis bewoners te benaderen en dan met slechts een boodschap en niet met tien verschillende boodschappen. Hij verwijst ook naar de Transitievisie Warmte 2 waar al eerder over gesproken is. Met betrekking tot de genoemde rollen zegt hij dat er een bepaalde hiërarchie tussen is. Hij zou graag zien dat de gemeente de rol van bemiddelaar goed bewaakt en in de visie uitwerkt hoe de gemeente de betrouwbaarheid kan waarborgen. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) wat hij precies bedoelt, zegt hij dat de gemeente in de raadsbrief rollen toegewezen krijgt en als bewoner wil hij erop kunnen vertrouwen dat de gemeente er voor hem is en daarom is de rol als bemiddelaar voor de gemeente heel belangrijk. De gemeente moet een betrouwbare partner voor de bewoners zijn. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) waarom D66 daaraan twijfelt, zegt hij dat de rol als faciliterende en bemiddelende overheid voor de bewoners belangrijk is. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) waarom D66 die ene rol prioriteert, zegt hij dat de rollen naast elkaar kunnen bestaan, maar dat D66 deze rol dusdanig belangrijk vindt dat die moet worden bewaakt.

Mevrouw **De Koning** (GL) vraagt of D66 het met haar eens is dat de financierende overheid ook heel belangrijk is, omdat, als een gemeente die rol heeft, deze beter de bewoners kan steunen dan een private partij.

De heer **Schreuder** (D66) ziet dat ook zo, maar vindt wel dat die rol goed gekaderd moet worden.

De heer **Te Hoonte** (VVD) maakt zich er zorgen om dat de rollen steeds meer door elkaar gaan lopen en vraagt zich af waar bewoners terechtkunnen die zich niet in de lijn kunnen vinden.

De heer **Schreuder** (D66) vindt de bemiddelende rol heel erg belangrijk, omdat de gemeente een neutrale overheid moet zijn voor iedereen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of de gemeente dan scheidsrechter moet zijn, zegt spreker dat dat ligt aan de visie die je als overheid hebt, maar bewoners moeten kunnen vertrouwen op gelijke behandeling en hij hoopt dat in de uitwerking te kunnen terugzien. Hij wil daarom graag een duidelijke scheiding van de rollen. Met betrekking tot de financiering zijn er grote drempels om tot uitvoering te komen. Hij vraagt of er een verkenning komt en of de gemeente dan ook een rol pakt zoals een garantstelling afgeven of een fonds maken om leningen te kunnen afdekken. Hij verzoekt om uitwerking daarvan. Met betrekking tot participatie zegt hij dat in de raadsinformatiebijeenkomst van afgelopen dinsdag gebleken is dat de opzet van het burgerberaad het beste werkt als het ingebed zit in de hele werkwijze. Hij vraagt de wethouder of de visie inderdaad een kans is.

De heer **Van Heuven** (PvdD) is ook benieuwd naar de reactie van de wethouder op het burgerberaad, ook al omdat zij in het verleden daar niet echt positief over was. Hij denkt dat het goed is als er meer mensen bij de transitie betrokken zijn en vraagt spreker wat hij daarvan vindt.

De heer **Schreuder** (D66) is voorstander van een grotere verscheidenheid liefst in een doorlopend beleid. Met betrekking tot eigendom is de gemeente goed bezig met het uitzoeken en met de dilemma's. Hij hoopt dat in de visie een duidelijk kader komt van hoe dit vormgegeven wordt. Hij wil graag een open houding voor bewonersinitiatieven en wil deze graag in de visie terugzien. Daarnaast denkt hij dat een kleine omvang ervoor zorgt dat het voor bewoners makkelijker is om te participeren.

De heer **Bosse** (PvdA) zegt dat de energietransitie iedereen raakt, maar dat ook iedereen de vruchten daarvan moet kunnen plukken en daarom is het tijd voor sociaal groen. De visie moet gaan over het feit dat de energietransitie voor iedereen is. Nu loopt het door elkaar, maar het moet gaan over maatschappelijke partners waar alle Utrechters iets aan doen en in deze visie moeten er vragen beantwoord worden. Hij verzoekt de wethouder met de stad in gesprek te gaan om te horen wat mensen nodig hebben. Daarnaast zou hij graag zien dat de participatie anders wordt ingericht, bijvoorbeeld met aselecte groepen bewoners en het betrekken van iedereen daarbij. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of de participatie naar voren wordt getrokken, zegt hij dat het burgerberaad een goed middel is en dat hij daar graag over wil overleggen.

De heer **Van Heuven** (PvdD) heeft in juni ook al over het burgerberaad gesproken en kreeg toen geen bijval. Hij vraagt zich af of de PvdA nu gedraaid is.

De heer **Bosse** (PvdA) wil, mede naar aanleiding van de raadsinformatiebijeenkomst, graag dat de hele stad kan meedoen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of aselect wel een goede wijze is, zegt spreker dat het bij buurtspecifieke projecten belangrijk is dat er een burgerberaad wordt ingesteld. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) hoe de mensen die overlast hebben van een bepaald iets dan worden meegenomen, zegt hij dat het belangrijk is dat het gesprek met de hele stad wordt gevoerd, maar dat ook bewonersinitiatieven belangrijk zijn, omdat je iets moet doen met mensen die iets willen. Daarom verzoekt hij in gesprek te gaan met scholen, zorgcentra en andere instellingen die iets met duurzaamheid willen, maar die weinig gehoord worden. Hij vindt het belangrijk dat isolatie een centraal punt wordt in de energievisie, zodat er zowel CO_2 als energie wordt bespaard en hij denkt dat de gemeente daar veel inzet op kan plegen. Op een vraag van mevrouw **De Koning** (GL) wat er nieuw is, omdat isolatiebesparing al een van de drie pijlers van het plan is, zegt hij meer via de maatschappelijke pijlers te willen werken en niet top-

down. Isolatie is als onderwerp heel erg belangrijk. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) wat spreker wil doen om tot een raadsvoorstel te komen, zegt deze niet te willen beginnen bij de pijlers uit de brief, maar ergens anders. Hij pleit ervoor om de sterkste schouders de hoogste lasten te laten dragen en vindt dat subsidies bestemd moeten worden voor huishoudens die rood staan. Hij roept op gebruik te maken van de kansen die de energietransitie biedt door mensen op te leiden en om te scholen. Hij verzoekt de wethouder een aantal van zijn punten over te nemen, zodat er een groen en sociaal beleid wordt gevoerd.

Mevrouw **De Koning** (GL) vervangt vanavond mevrouw Heijne. Zij denkt dat klimaatverandering het grootste probleem is van deze generatie en vindt het daarom goed dat er een energievisie komt om Utrecht klimaatneutraal te maken. Als input wil zij meegegeven om in te zetten op besparen door isolatie. Dit is een grote pijler waarbij je winst kunt behalen, omdat het helpt om de energierekening betaalbaar te maken en zij vindt dat een prioriteit. Zij zou graag zien dat er gestart wordt met de woningen die het slechtst eraan toe zijn en verzoekt dit te laten terugkomen in de visie. Op een vraag van de heer **Bosse** (PvdA) of zij daar ook monumentale panden mee bedoelt, zegt zij te willen kijken naar de energielabels van de woningen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) naar het waarom van deze keuze, omdat in de warmtevisie niet is gekozen voor een aanpak per woning, zegt zij de transitievisie Warmte niet overboord te willen gooien, maar wel te willen kijken hoe je het snelste winst kunt boeken met energielabels. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) of zij ook 90% neutraliteit zou kunnen accepteren, antwoordt zij bevestigend. Zij denkt dat er veel kennis zowel binnen Utrecht, maar ook daarbuiten wordt uitgewisseld. Haar fractie vindt het belangrijk dat Utrecht een actieve rol speelt in het verduurzamen van de bronnen. Het grote maatschappelijke belang van meer duurzame energie in Utrecht moet binnen bereik komen en zij vindt dat alle instrumenten die men als overheid heeft, moeten worden ingezet. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of dit mag volgens de wet- en regelgeving zegt zij dat hierin de energievisie terug moet komen. Bij de woningmarkt neemt de gemeente namelijk steeds vaker een financierende rol. Op een vraag van de heer **Bosse** (PvdA) of het uitnodigend is als het college het kader vaststelt, zegt zij ervoor te willen pleiten dat de baten in de stad blijven en terugvloeien naar de mensen zelf. Zij wijst op de windmolens die in Rijnenburg komen en vindt het belangrijk dat mensen met een kleine beurs ook lid kunnen worden van bepaalde energieprojecten en profijt hebben van de energie die wordt opgewekt. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of zij dan geen gebruik wil maken van de SDE++-subsidies, zegt zij daar wel gebruik van te willen maken, maar ook de mogelijkheden van het lokaal eigenaarschap te willen benutten. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) hoeveel rendement er terugvloeit van de windmolens van Rijnenburg, zegt zij dat haar fractie het belangrijk vindt dat een groot deel van de baten terugvloeit naar de stad. Of dat nu wel of niet lukt in Rijnenburg is niet zo belangrijk. In het kader van duurzame bronnen wijst zij op het benutten van de daken en zij zou zelfs regulering daarvoor willen inzetten. Zij wijst in dat kader ook op de daken van het gemeentelijk vastgoed en hoopt dat er meer buurtinitiatieven komen, zodat het tempo omhoog kan. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) hoe zich dat verhoudt tot de vraag van de gemeente om groene daken, zoals bij de Merwedekanaalzone, zegt zij dat er wellicht een mix kan komen, maar dat zij geen dak onbenut wil laten. Haar fractie geeft op het gebied van infrastructuur mee dat er een sterke en sturende overheid nodig is om voort te maken en zij vindt dat de gemeente dat niet uit handen moet geven aan private partijen. Zij wil graag decentrale warmte benutten als alternatief voor stadsverwarming en dit ook opnemen in de visie. De bewoners moeten zeggenschap hebben bij het opwekken van warmte via warmtenetten en zij hoopt dat er vaart gemaakt wordt met de energietransitie. Zij roept de gemeente op een financierende, ondernemende en regulerende overheid te zijn.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat Utrecht een bijdrage moet leveren aan het energieneutraal worden, maar het moet voor gewone gezinnen en ondernemers wel betaalbaar blijven. Hij roept daarom op om het voor Utrechters makkelijk te maken om mee te doen. Hij mist in de stukken de samenwerking met bewonersinitiatieven en vindt dat in de visie duidelijk moet staan hoe dat zich

verhoudt tot organisaties. Het gaat om mensen die geconfronteerd worden met initiatieven waar zij niet blij van worden en hij wil graag dat daar in de energievisie op gereflecteerd wordt. Iedereen moet hierin een plek krijgen en hij stelt de gemeente voor om mensen uit te nodigen. Het punt over 50% eigendom pakt raar uit, maar hij vindt dat de gemeente daar een visie op moet ontwikkelen. Op een vraag van de heer **Schreuder** (D66) waarom de heer Te Hoonte dit nu noemt, zegt spreker dat, als het is toegestaan om extreem hoge rendementen te halen en de gemeente dat acceptabel vindt, in de visie moet staan wat de gemeente daarvan vindt. Het is een belofte die ingelost wordt na een publieksrechtelijk evenement dat heeft plaatsgevonden en daarom zou hij graag zien dat daarop een visie wordt ontwikkeld. Hij maakt zich zorgen over de warmtebronnen en hij mist het aanhaken met zonne-energie. Hij vraagt de wethouder hoe het daarmee staat.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) vindt dit nogal een technisch geheel en constateert dat er nog veel twijfel en onbegrip is. Dit moet omgedraaid worden naar hoop op perspectief, zodat mensen daar graag een bijdrage aan leveren. Zij zou willen inzetten op ‘gluren bij de buren’, omdat er al veel initiatieven zijn. Zij hoort vaak klachten, omdat mensen niet verder komen met de gemeente Utrecht en dat vindt ze jammer. Haar fractie wil blijvend inzetten op dergelijke initiatieven, maar verschillende inwoners hebben ook verschillende behoeftes. Zij denkt daarom dat er veel potentie zit bij een duurzaamheidsloket. Bij financiële participatie zou ze graag zien dat er fondsvorming komt en ook extra aandacht voor omwonenden. Bij Rijnenburg is voorgesteld om een bijdrage te doen in een tender en fondsen te verhogen en zij roept op dergelijke zaken ook hier aan te grijpen. Zij vindt dat de visie samenhangend moet worden gebracht en dat de vijftig tot zestig projecten moeten worden onderbouwd. Met betrekking tot de technieken is haar fractie voorstander van zon op dak, dus ook op daken van bedrijven. Haar fractie maakt zich zorgen over de geo- en aquathermieprojecten die niet doorgaan. Zij zou, met betrekking tot de maatschappelijke kant, graag zien dat er opleidingsinitiatieven komen bij scholen en sportverenigingen over verduurzaming. Zij roept de gemeente op om inspirerend te zijn in de energietransformatie. Op een vraag van de heer **Bosse** (PvdA) of zij niet bang is dat de energietransitie voor de happy few wordt, zegt zij dat dat risico er wel is, maar dat haar fractie die angst graag wil doorbreken. Anderzijds waarschuwt zij ervoor dat, als je iedereen wilt bereiken, je wellicht voorbijgaat aan omwonenden. Zij waarschuwt ervoor dat de gemeente trajecten gaat optuigen, omdat zij vindt dat dat uit de samenleving moet komen. Op een vraag van de heer **Bosse** (PvdA) of de gemeente moet investeren in bewonersinitiatieven of in de stille minderheid zegt zij dat haar ideaal is dat bewonersinitiatieven ook de stille minderheid bereiken en daar is haar fractie naar op zoek. Op een vraag van de heer **Bosse** (PvdA) of zij wil dat bewonersinitiatieven de grote motor hierin worden, zegt zij dat haar fractie voor een sterke overheid is en dat een overheid moet kijken waar deze impact kan maken. Het gaat dus niet alleen maar om bewonersinitiatieven.

Mevrouw **Kendir** (Student&Starter) neemt vanavond waar voor haar collega. Zij is blij dat de fracties vanavond bespreekpunten mogen meegeven en dat er een plan voor energiebesparing komt. Bij de nieuwe energievisie wil haar fractie graag aandacht voor energieopslag en een proactieve aanpak daarvan. Zij zou graag willen dat er zowel grootschalige als kleinschalige energieopslag komt en wil dat graag terugzien in de energievisie. Met betrekking tot het kader voor tussenoplossingen vraagt zij hoe een overstap kan worden gemaakt bij echt duurzame tussenoplossingen. Haar fractie mist de overkoepelende visie met wanneer en op welke tussenoplossingen er wordt ingezet en wanneer men de tussenoplossingen wil stoppen. Zij vraagt hoe nut en noodzaak van een tussenoplossing aan bewoners worden gecommuniceerd. Zij vindt het onduidelijk hoe de voortgang van de energietransitie bij de bewoners belandt en zij denkt dat culturele verschillen en onbegrip moeten worden overbrugd. Ook laaggeletterdheid speelt daarbij een rol en ze roept de wethouder op te proberen bewustwording en culturele verschillen mee te nemen in de nieuwe energievisie. Haar fractie is benieuwd naar de nieuwe energievisie en zal zich blijven inzetten om Utrecht te verduurzamen.

De heer **Van Heuven** (PvdD) wil dat de spelregels in de raadsbrief goed kunnen uitwerken. Hij denkt daarom dat alle nieuwbouw energieneutraal moet zijn en dat de verantwoordelijkheid niet alleen bij de eigenaar, maar ook bij de gemeente ligt en dat deze daarbij een sturende rol moet hebben. Over de financiële kaders zegt hij dat zijn fractie het belangrijk vindt dat bij de afweging kostenneutraal ook wordt meegenomen en dat bekeken wordt welke kosten er zijn als de klimaatverandering niet voldoende lukt. Hij vraagt of de wethouder dat met hem eens is. Hij zou graag een tijdpad willen hebben met cijfermatige en tussendoelen. Hij zou ook graag zien dat er nog gekeken wordt naar het afbouwen van dierlijke eiwitten en het planten van bomen, omdat dit belangrijk is voor het slagen van de energietransitie en hij vraagt of de wethouder dat in de energievisie wil opnemen.

Mevrouw **Petersen (SP)** zou graag zien dat de in de brief genoemde onderwerpen, bomen en historische gebouwen, uit elkaar getrokken worden en dat er uitvoering wordt gegeven aan de ambitie van 40% minder.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat de energievisie de inspraak ingaat, maar dat er al wel een conceptvisie geagendeerd kan worden in de raadsvergadering. De gemeente moet op dit gebied voldoen aan de eisen van de omgevingsvisie en zij benadrukt dat concrete zaken niet thuishoren in een visie. Met betrekking tot de aanpak zegt zij dat zij een visie op opstarten een mooi idee vindt. Zij zou wel klein willen beginnen, maar voelt ook het gehijg in haar nek, omdat er 160.000 adressen bereikt moeten worden. De gemeente kan niet te lang in kleinschaligheid blijven hangen en daarom moet worden nagedacht over de vraag hoe de gemeente enerzijds bestendig kan blijven en anderzijds adaptief en lerend. Op een vraag van de heer **Schreuder** (D66) of zij ook vindt dat kleinschalige projecten en grote projecten naast elkaar kunnen bestaan, zegt zij dat je het niet te klein kunt maken, omdat het dan niet opschiet en er moeten wel grote aantallen woningen gedaan worden. Zij begrijpt de vraag, maar waarschuwt voor kleinschaligheid, omdat de gemeente zich dat niet kan veroorloven. Zij zegt toe nog wel aandacht te willen besteden aan hoe de gemeente gaat opschalen en de lessen die geleerd zijn kan borgen. Zij wil ook kijken naar het maken van een dashboard, zodat de output in beeld kan worden gebracht. Op een opmerking van de heer **Van Heuven** (PvdD) dat hij ook aan de voorkant doelen wil neerzetten, zegt zij dat de 120.000 woningen in drie cohorten zullen worden gesplitst waarvan het eerste cohort 40.000 woningen bedraagt. De raad kan dan zien hoe ver de gemeente daarmee is en hoe zich dat tot de opgave verhoudt. Zij gaat proberen dit goed in beeld te brengen. Op het gebied van communicatie en participatie zijn er verschillende dilemma's. De aselecte methode is gebruikt voor de energievisie, maar tijdens de coronapandemie ging het meer om digitale bijeenkomsten. Daar zijn de in de brief genoemde twaalf punten uitgekomen. Zij is het met de heer Te Hoonte eens dat beide opties gebruikt kunnen worden. Met betrekking tot het burgerberaad zegt zij dat dit vele invullingen kan hebben, maar dat het belangrijk is dat geprobeerd wordt om zoveel mogelijk mensen te bereiken in allerlei situaties. Er zou eventueel ook met een klankbordgroep gewerkt kunnen worden. Het communiceren op adresbasis is erg ingewikkeld. Er zal daarom gewerkt worden met referentiewoningen, maar je kunt nooit alle persoonlijke situaties daarmee weergeven. Op een vraag van de heer **Schreuder** (D66) of alle duurzame ambities in een brief samengebracht kunnen worden, zegt zij dat een logische gedachte te vinden, maar dat niet te durven toezeggen. Er zal geprobeerd worden om het zo slim mogelijk te doen, maar wellicht kruisen zaken elkaar toch. Bij de wijkaanpak zal bekeken worden wat er nog meer mogelijk is. Bij de transitievisie Warmte is geprobeerd om de keuzes waarop beslissingen gebaseerd zijn goed uit te leggen, maar het is mooi als bewoners dit ook zelf kunnen doen. De betrokkenheid en het eigenaarschap helpen daarbij wel, maar het mag niet zo zijn dat mensen er last van hebben. Het is belangrijk dat de verschillende groepen ook allemaal in ogenschouw worden genomen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of zij dat in de visie wil zetten, antwoordt zij bevestigend. Zij juicht decentralisatie van de netten, waarbij mensen zelf de eigenaar kunnen zijn of zeggenschap hebben, toe, mits dat geen publieke overweging schaadt. Anderzijds hebben er in Nederland maar

heel weinig van dit soort initiatieven de eindstreep behaald. Financieel gezien zijn er ook andere mogelijkheden om de risico's af te dekken en zij wijst erop dat publiek rendement veel verschil kan maken ten opzichte van privaat rendement. Daarnaast speelt ook het vollooprisico mee. Zaken moeten goed worden doordacht en er moet goed naar de checks and balances worden gekeken. Op een vraag van mevrouw **Zwinkels** (CDA) wat er lokaal en landelijk van de collectieve warmtenetten wordt verwacht, zegt zij dat het landelijke speelveld erg in beweging is. Zij vindt het een goede suggestie om op te schrijven wat volgens de gemeente bij Utrecht hoort en wat landelijk is. Fondsen voor omwonenden instellen is mogelijk, maar ze vraagt zich af of dit voorgeschreven moet worden. Bij verschillende projecten kun je zaken op verschillende manieren uitwerken. Op een vraag van de heer **Schreuder** (D66) naar duidelijke kaders zegt zij de 50% eigendom te zullen uitwerken, zodat dat verankerd wordt. Met betrekking tot mensen met een kleine beurs is het de vraag hoe zij kunnen delen in de opbrengst. Het gaat daarbij ook om de vraag of het belangrijk is dat coöperatieve en publieke partijen een rol spelen of niet. In Duitsland en Denemarken is het heel normaal dat men energienetten in eigendom heeft. Nederland heeft op dat gebied de boot gemist, maar het is wel een wenkend perspectief. Zij waarschuwt ervoor dat de gemeente niet over het financieel toezicht gaat, dus als zo'n partij aandelen uitgeeft, dan moeten zij voldoen aan de wet- en regelgeving. Daarbij is dus geen rol voor de gemeente weggelegd. Voor de lange termijn zegt zij dat er tempo gemaakt moet worden, maar men moet ook proberen om mensen niet op kosten te jagen. Zij is het met de heer **Schreuder** (D66) eens dat de gemeente een betrouwbare overheid moet zijn, maar het is ook belangrijk dat de overheid de publieke rol goed blijft spelen. Zij vindt het een goede zaak om het eigen vastgoed meer in te zetten bij het opwekken van energie. Het is de vraag of de sturende rol richting de eigenaren een gemeentelijke of een landelijke taak is. Op een vraag van de heer **Van Heuven** (PvdD) of bij de twaalf spelregels kan worden vermeld dat de verantwoordelijkheid niet alleen bij de eigenaar ligt, maar dat de gemeente daar ook een rol in speelt, zegt zij dat de gemeente niet de rol van de eigenaar kan overnemen.

De heer **Van Heuven** (PvdD) zou graag zien dat er bij prestatieafspraken strakke afspraken met woningcorporaties gemaakt worden.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat besparing een belangrijk onderdeel is. Beginnen bij de slechtste huizen is een strategie uit het programma Wonen. Zij zou wel willen dat alle nieuwbouw energieneutraal wordt, maar bij hoogbouw lukt dat niet altijd, omdat er te weinig oppervlakte is om dit binnen het gebouw te regelen. Met betrekking tot de bronnen en het verplichten van zonnedaken zegt zij dat er op dat gebied wellicht een nationale beweging op gang komt die zij met interesse zal blijven volgen en stimuleren. Zij verwacht dat er in Q1 een routekaart zal komen, maar dit is afhankelijk van Eneco. Zij weet niet of thermische zonne-energie daarin staat, maar dit staat in ieder geval wel in de afspraken die met Eneco zijn gemaakt. Een en ander komt terug in Q2. Opslag is een goed punt als het gaat om verbinding van de drie pijlers. Met betrekking tot de transitieoplossing zegt zij dat de gemeente bezig is met het organiseren van een informatiesysteem. Het is nog maar de vraag of de gemeente in staat is om de sterkste schouders de zwaarste lasten te laten dragen. De energietransitie zal leiden tot een nieuwe verdeling van de lasten en de lusten, maar de gemeente heeft daarvoor minder knoppen dan het Rijk.

De heer **Bosse** (PvdA) zou hierover graag nog een diepgaand gesprek met de wethouder willen voeren.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat de gemeente niet aan de knoppen van het energiesysteem zit.

De heer **Bosse** (PvdA) wil graag samen kijken hoe de uitgangspunten geformuleerd kunnen worden en hij had dat van dit debat verwacht.

Wethouder **Van Hooijdonk** vraagt hoe de heer Bosse dat wil uitwerken. Zij wijst erop dat haalbaar en betaalbaar belangrijk zijn bij de transitie warmte, maar denkt dat een herverdeling niet mogelijk is, omdat de kosten van mensen niet via de gemeentelijke begroting lopen.

De heer **Bosse** (PvdA) denkt dat bij het stimuleren van bewonersinitiatieven bekeken kan worden welke bewoners er als eerste naar voren gehaald kunnen worden. Er ligt een aantal keuzes waar de gemeente in de toekomst het beleid zoveel mogelijk op kan richten. Hij zou graag zien dat die ambitie met elkaar wordt uitgesproken.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt wat de heer Bosse precies bedoelt en of hij wil zeggen dat de laagste inkomens die investeringen zelf moeten doen.

De heer **Bosse** (PvdA) zegt dat wie zelf een warmtepomp kan aanschaffen dat toch wel doet en hij vraagt zich af of de gemeente daar dan op moet inzetten.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of de heer Bosse de doelstellingen wil halen of dat hij deze als inkomenspolitiek wil gebruiken.

De **voorzitter** geeft het woord aan wethouder Van Hooijdonk.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat de energietransitie niet technisch is, maar sociaaleconomisch. De randvoorwaarden staan in de transitievisie Warmte en er worden verschillende strategieën naast elkaar gebruikt. Zij houdt zich aanbevolen als de heer Bosse op dit gebied nog meer ideeën heeft. De opmerkingen over de energiebox raken niet het abstractieniveau van de visie. Met betrekking tot laaggeletterdheid zegt zij dat dit een belangrijk punt is en dat dat meegenomen moet worden. De link met de arbeidsmarkt is belangrijk, maar dit is al eerder toegezegd. Op een vraag van mevrouw **Kandir** (Student&Starter) of dit punt over laaggeletterdheid ook in de energievisie kan worden opgenomen, zegt zij dat dit meer thuishoort bij hoe de energievisie wordt uitgewerkt en dat dit daarom beter daar verankerd kan worden. Over de opmerking over bomen en erfgoed zegt zij dat dat nu eenmaal dilemma's zijn die men tegen kan komen. Op een vraag van mevrouw **Petersen** (SP) of deze onderwerpen als aparte onderwerpen kunnen worden gezien, zegt zij zich daar nog op te zullen beraden. De door de Partij voor de Dieren genoemde zaken als dierlijke eiwitten raken niet aan de scope van dit punt.

De **voorzitter** vraagt of de commissieleden nog vragen gemist hebben.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) wil graag nog antwoord op haar vraag over haar zorgen rondom verduurzaming van de warmtebronnen.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat in Q1 de routekaart komt en dat daar dan het gesprek over gevoerd zal moeten worden, maar op dit moment gaat de gemeente daar niet over.

De **voorzitter** vraagt of dit punt in de raadsvergadering besproken moet worden.

De heer **Bosse** (PvdA) wil het punt graag in de raad bespreken.

De heer **Schreuder** (D66) sluit zich daarbij aan en verzoekt om een behandelduur van een kwartier.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) heeft een punt van orde wil en wil graag weten wat de wethouder kan meenemen voordat zij nadenkt over een motie.

Wethouder **Van Hooijdonk** heeft geprobeerd om in haar antwoorden aan te geven wat zij gaat meenemen.

De **voorzitter** zegt dat er geen lijstje met toezeggingen is.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) gaat dan mee met het verzoek om het punt te agenderen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) heeft geen behoefte aan behandeling in de raad.

De **voorzitter** verzoekt de raadsleden dit onderling nog even te bespreken om vervolgens aan de griffie te laten weten in welke vorm de raadsagendering moet plaatsvinden.

De **voorzitter** schorst vergadering voor enkele minuten.

De **voorzitter** heropent de vergadering.

11. Raadsbrief Voortgang energielandschap Rijnenburg en Reijerscop

De **voorzitter** geeft een toelichting op het agendapunt en geeft het woord aan de agenderende partij.

De heer **Te Hoonte** (VVD) heeft zijn twijfels over hoe men nu verder gaat. Afgesproken was dat onderzocht zou worden of de plankosten terugverdiend zouden kunnen worden in het plangebied. Er is geen limiet gesteld aan de windmolens, maar nu wordt er ineens gezegd dat er een bepaalde opbrengst per windmolen en een bepaalde opbrengst per zonnepaneel is. Hij vreest dat de gemeente aan de plankosten zou kunnen blijven hangen, maar bij woningen in Utrecht gebeurt dat ook niet en daarom is hij hierover verbaasd. Op een vraag van mevrouw **De Boer** (GL) of de VVD weet dat dit ook zo bij woningbouw gebeurt, zegt hij dat het onduidelijk is waar besloten wordt of het college de plankosten zal verrekenen. Hij wil daarom graag een reflectie daarop en eventueel moet er een raadsvoorstel komen. Met betrekking tot de lokale normen zegt hij dat er van een windmolen van 235 m hoogte werd uitgegaan en van 800 m afstand tot de woningen. Nu gaat het ineens over windmolens van 270 m hoogte, maar de afstand tot de woningen verandert niet. Hij vraagt daarom hoe de overlast zal uitpakken, of er wellicht nog onderzoek nodig is en of de MER aansluit op wat er werkelijk komt.

De heer **Koning** (D66) zegt dat er landelijke kaders voor windmolens zijn en dat deze hier worden toegepast. De wettelijke eisen blijven zelfs overeind en hij vraagt of de heer Te Hoonte het met hem eens is.

De heer **Te Hoonte** (VVD) meldt dat er in het verleden echt is gezegd dat er een windmolen van 235 m zou komen met een afstand van 800 m tot de woningen, maar nu staat er ineens 270 m zonder verdere argumenten en dat leidt tot onrust in de stad. Op een vraag van de heer **Koning** (D66) of spreker het met hem eens is dat de belangrijkste kenmerken van hinder die van geluid en slagschaduw zijn, vraagt spreker de wethouder hoe het nu precies zit met de hoogte. Hij denkt dat de spelregels steeds weer veranderd worden. Op een vraag van mevrouw **De Boer** (GL) of de heer Te Hoonte niet zelf de onrust in de stad voedt door deze gang van zaken, zegt hij dat die 270 m hoogte in de krant heeft gestaan, terwijl hij er toen zelf nog niets van wist.

De **voorzitter** verzoekt de commissieleden om puntiger te reageren.

Mevrouw **De Boer** (GL) vraagt op basis waarvan de heer Te Hoonte zeker denkt te weten dat er een windmolen van 270 m komt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat er een scenario is voor een windmolen van 270 m en voor een windmolen met minder dan 270 m hoogte.

Mevrouw **De Boer** (GL) vindt het logisch dat, als het technisch anders wordt, er ook grotere en efficiëntere windmolens zijn en wijst op de MER.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt zich af of men niet beter kan stoppen met deze MER en wachten op landelijke eisen, zodat aangesloten kan worden bij het landelijke beleid. Hij vraagt zich af waar men nu mee bezig is, want uit de stukken van Stedin blijkt dat het tot 2026 niet mogelijk is om aan te sluiten op het stopcontact. Dat zou betekenen dat pas in 2046 het tijdelijke energielandschap opgeheven kan worden. Hij vraagt zich af of het dan niet beter is dat de gemeentelijke middelen op andere projecten worden ingezet.

De heer **Koning** (D66) vraagt wat de heer Te Hoonte zou kiezen als er een keuze moet worden gemaakt uit vier windmolens van 230 m of drie windmolens van 270 m die evenveel energie opleveren.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt dat er een zonnepark moet worden aangelegd en dat er geen windmolens in Rijnenburg moeten komen.

De heer **Koning** (D66) vindt dat de VVD dan geen serieuze bijdrage levert aan het klimaatprogramma in de stad.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat zijn fractie een initiatiefvoorstel heeft neergelegd met 250 ha zonnepanelen in Rijnenburg. Hij vraagt zich af wie er in het afgelopen jaar nu werkelijk in Rijnenburg de zaak blokkeert.

De heer **Bosse** (PvdA) zegt dat men vlak voor de verkiezingen staat en dat er in Rijnenburg nog geen enkele windmolen staat. Hij vraagt waarom dat niet gelukt is en welke fouten hier nu gemaakt zijn. Ook de woonvisie moet worden opgelost en daarom is er haast in Rijnenburg en Heycop. Hij vraagt wanneer er overeenstemming is met de grondeigenaren over het opwekken van energie, of er niet overgestapt moet worden naar plan B, hoe lang de initiatiefnemers nog hebben voor het eerste voorstel en welke financiële middelen er in de toekomst nog kunnen volgen.

De heer **Koning** (D66) heeft diverse technische vragen ingediend en bedankt het college voor de beantwoording. Hij zou graag zien dat er snel wordt verdergegaan met de plannen die er liggen en wil graag invulling geven aan het volledige energielandschap en de acht windturbines die kunnen worden gerealiseerd. Op een vraag van de heer **Bosse** (PvdA) hoe lang de windmolens volgens de heer Koning in Rijnenburg staan, zegt deze dat dat mogelijk twintig jaar zal zijn. Zijn fractie denkt dat de noordkant van Rijnenburg een permanent energielandschap mag zijn, wat hem betreft staan de windmolens daar net zo lang als dat voor de energietransitie nodig is. Hij denkt dat de energietransitie in 2050 voor elkaar kan zijn.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat de opbrengst die de windturbines en zonnepanelen leveren aan de ontwikkeling van het gebied maar heel beperkt is, terwijl dat eerder wel zo verkocht is.

De heer **Koning** (D66) zegt dat het daar om acht windturbines gaat. Daarmee komt er meer geld beschikbaar in het omgevingsfonds wat weer in de omgeving geïnvesteerd kan worden.

De heer **Te Hoonte** (VVD) is voor zonnepanelen, omdat dat meer oplevert. Hij denkt dat, als er acht windmolens in het gebied worden neergezet, men al blij mag zijn als de plankosten daarmee terugverdiend worden. Hij vraagt of de heer Koning denkt dat er voldoende geld is om iedereen die overlast heeft tegemoet te komen.

De heer **Koning** (D66) benadrukt dat het niet alleen om geld voor die omgeving gaat, maar ook om 10-12% van de energiebehoefte van Utrecht binnen de stadsgrenzen op te wekken.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of de gebiedsontwikkeling betaald zal worden uit gemeentelijke middelen, omdat de windmolens en zonnepanelen niet voldoende zullen opleveren.

De heer **Koning** (D66) denkt dat er naar de hele polder gekeken moet worden en oppert om na de gemeenteraadsverkiezingen van 16 maart a.s. gezamenlijk de handschoen weer op te pakken.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) is verbaasd omdat vastgehouden wordt aan acht windmolens en vraagt waarom de heer Koning dat zo graag wil. Juist daardoor komt er op geen enkele plek iets van de grond. Wellicht kan er naar een meer pragmatische oplossing gezocht worden.

De heer **Koning** (D66) zegt dat daar op den duur woningbouw moet komen en zou graag na 16 maart hierover verder willen praten.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) weet niet waar D66 staat en wat men na de verkiezingen kan verwachten, maar ze vraagt hoe D66 wil bijdragen aan de ontwikkeling in dit gebied.

De heer **Koning** (D66) zegt dat, als de sleutel binnen de woningbouw zit, dat binnen een paar jaar duidelijk wordt. Hij hoopt dat hij dan het CDA aan zijn zijde zal vinden voor een wind-, zon-, woon- en recreatiegebied in deze polder.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) vindt dit de omgekeerde wereld en zegt dat haar fractie daar zo snel mogelijk wil bouwen.

De heer **Koning** (D66) wacht tot het CDA aansluit bij de grote klimaatopgave.

De heer **Te Hoonte** (VVD) is verbaasd over het feit dat de heer Koning doet alsof de andere partijen moeten draaien naar woningbouw, juist omdat hij dat zelf tegenhoudt. Hij vraagt wat de heer Koning vindt van heel veel zon en woningen.

De heer **Koning** (D66) zegt dat zijn fractie vol overtuiging heeft ingestemd met windmolens op de kop van Rijnenburg. Het gebied daar is drassig en daarom kan daar toch geen woningbouw komen. Op deze manier blijft er in deze polder nog genoeg ruimte over voor 40.000 huizen. Een combinatie is mogelijk en daar gaat zijn fractie voor. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) hoeveel windmolens spreker wil, zegt deze dat een combinatie van wind en zon het optimale rendement levert. Hij wil daarom graag het aantal zonnevelden op deze plek ook uitbreiden.

Mevrouw **De Boer** (GL) is blij dat er stappen gezet worden om het energielandschap te realiseren. Het is belangrijk dat bewoners en de omgeving direct kunnen profiteren van de opbrengst van het energielandschap. Haar fractie ondersteunt de afspraken die op dit gebied zijn gemaakt en kijkt uit naar de MER en wat er verder nog komt. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of zij in het uitnodigingskader een windmolen van 270 m ziet staan, zegt zij dat de hoogte nog nergens vermeld staat, maar dat in de MER met verschillende hoogtes wordt gerekend. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of er bij GroenLinks een grens ligt voor de hoogte van windmolens die dicht bij de stad komen te staan, zegt zij dat dat aan de uitkomsten van de MER ligt.

De heer **Koppelaar** (Student&Starter) zegt dat zijn fractie nog liever vandaag dan morgen de plannen voor wonen, recreëren en duurzame energieopwekking wil realiseren, want het is doodzonde dat men op deze manier niet tot een oplossing komt. Daarom roept hij op te werken aan realistische plannen.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) vraagt hoe de plankosten worden toegeschreven en hoe het zit met de koppeling met de landschapsontwikkeling. Ook wil ze weten in hoeverre de gemeente door deze stap juridisch gebonden is.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat zij in de vorige debatten nooit heeft gezegd dat de plankosten verhaald zouden worden. Wel zijn verschillende arrangementen voor de omgeving belangrijk. Een andere belangrijke poot van het arrangement is de inrichting van het gebied. Zij probeert te zorgen dat een financieel arrangement goed uit de verf komt. Daarnaast wordt bekeken of het project levensvatbaar is en het is de bedoeling dat de middelen die binnengehaald worden teruggesluisd worden naar het landschap. Dit is conform het staande beleid en deze keuzes zijn niet uniek. Rijnenburg staat al jarenlang als kostenpost geprogrammeerd. Er zal naar de businesscase gekeken worden en naar de levensvatbaarheid van het project.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) dacht uit de brief te lezen dat het verhalen van plankosten bepaalt in hoeverre de gemeente geld heeft voor de landschapsontwikkeling.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat dat andere keuzes vereist. Bij drie windmolens kan men nu eenmaal minder geld in het landschap stoppen dan bij acht windmolens. Er is echter nooit gezegd dat de energieproductie de hele inrichting zou kunnen bekostigen. Er is altijd een koppeling gelegd van de energieproductie naar een manier van investeren, want het college wil dat het rendement in het gebied landt. Dit zal echter nooit genoeg zijn om de hele polder in te richten. Er is bij verschillende arrangementen bekeken wat eruit te halen valt en wat er in het gebied geïnvesteerd kan worden.

De heer **Te Hoonte** (VVD) had het idee dat de plankosten zouden terugkomen. Hij verzoekt de wethouder nader te onderbouwen dat dat niet is afgesproken. Zolang er negatieve plankosten zijn, betaalt de gemeente dus alles. Hij denkt dat men daarom moet stoppen met zeggen dat het landschap vanuit de energie wordt betaald.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat de gemeente inderdaad al een tijdje de plankosten betaalt. Toch wil het college deze koppeling maken, omdat dit het belangrijk vindt dat de middelen binnen het gebied landen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) constateert dat de gemeente in het gebied investeert om mensen de windmolens te laten accepteren.

Wethouder **Van Hooijdonk** heeft dat niet gezegd, maar er is een switch gemaakt naar het breder maken van het energielandschap. De windmolens kunnen bijdragen aan de inrichting, maar er is nooit sprake van geweest dat de kosten die nu voor Rijnenburg gemaakt worden terugkomen. Met betrekking tot de hoogte van de windmolens zegt hij dat dat kader helder is en dat de raad zal sturen op geluid en slagschaduw, maar niet op de hoogte is van de molens. Als er op het uitnodigingskader een verbeelding wordt gemaakt, dan is er een uitgangspunt nodig om rekensommen te kunnen maken. Zij benadrukt dat er geen uitspraak is gedaan over de hoogte.

De heer **Te Hoonte** (VVD) suggereert om dan op te schrijven dat er zowel berekeningen worden gemaakt voor windmolens met een hoogte van 270 m als voor windmolens met een hoogte van 235 m.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat dat nog ingebracht kan worden. In de tekst is gezegd dat er verschillende hoogtes berekend worden en die hoogtes moeten nog vastgesteld worden.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) vindt dit te makkelijk, want de raadleden dachten dat het om een windmolen van 235 m ging. Nu leest zij dat er slechts twee varianten zijn, namelijk een windmolen met een hoogte van minder dan 270 m en een windmolen met een hoogte van 270 m.

Wethouder **Van Hooijdonk** wijst op de zin in het uitnodigingskader waar expliciet staat dat er niet op hoogte gestuurd wordt. Er wordt alleen geprobeerd om goede rekensommen te maken.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) zegt dat er tijdens de bijeenkomst lagere hoogtes werden gepresenteerd.

Volgens wethouder **Van Hooijdonk** ging het toen om een vingeroefening, maar om misverstanden te voorkomen zijn alle varianten uitgewerkt.

De heer **Koning** (D66) vraagt of het klopt dat bij een hogere windturbine, de eisen aan wind en slagschaduw dezelfde zijn. Wellicht moet bij grotere windmolens de molen langer worden stilgezet, omdat de omwonenden een garantie hebben dat de overlast niet groter wordt als er grotere windturbines komen.

Wethouder **Van Hooijdonk** bevestigt dit, maar zegt ook dat de grootste en nieuwste molens vaak het stilst zijn.

De heer **Te Hoonte** (VVD) merkt op dat, als de Raad van State vraagt of er geparticipeerd is, het toen ging om 235 m, maar nu om 270 m.

Wethouder **Van Hooijdonk** weet 100% zeker dat er nooit een hoogte genoemd is. Wel is er steeds op gewezen dat er diverse mogelijkheden zijn.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) heeft een punt van orde. Haar fractie snapt dat er geen formele besluiten in de raad zijn genomen over de 235 m, maar het gaat hier om iets anders. Zij roept de voorzitter op om de tussenweg te verkennen.

Mevrouw **De Boer** (GL) vraagt aan mevrouw Zwinkels waar zij het vandaan haalt dat in de stad de indruk is gewekt dat de hoogte vaststaat.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) zegt dat in de stad gesproken is over een hoogte van 235 m. Dit is wellicht niet precies vastgesteld, maar zij constateert nu dat er alleen maar over een hoogte van 270 m wordt gesproken. Zij verwacht dat je dan ook andere varianten ziet.

Mevrouw **De Boer** (GL) heeft dat anders gelezen en zegt dat er met meer getallen gerekend wordt dan met de 270 m.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) zegt dat er twee varianten aangestipt worden, namelijk minder dan 270 m en meer dan 270 m.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat in de notitie Reikwijdte op detailniveau vermeld staat dat er verschillende hoogtes worden doorgerekend. Mevrouw Zwinkels heeft gezegd dat dat indertijd niet goed is gecommuniceerd, maar er zijn juist verschillende ontwerpen gemaakt om duidelijk te maken dat het slechts een impressie was. Met betrekking tot normen en hoogte zegt zij dat het kabinet heeft aangekondigd dat er landelijke normen zullen komen, maar de gemeente kan ook zelf normen onderbouwen, zodat men door kan. Met betrekking tot het proces zegt zij dat er

verschillende redenen zijn om te stoppen. Zo is de netconversie een onduidelijkheid, maar Stedin roept iedereen op om door te gaan. Dit is echter nog onzeker. Het is de bedoeling om een stap te gaan zetten met de initiatiefnemers om vervolgens aan het ontwerp te gaan werken. Er zijn inderdaad eerder al kosten gemaakt in het participatieproces en er zullen nog meer kosten gemaakt worden, bijvoorbeeld voor de vergunningverlening. Een deel van de kosten kan wellicht via de leges lopen. Daarna zullen er nog juridische kosten komen als men naar de Raad van State moet. Met betrekking tot plan B zegt zij dat in de stad is bekeken waar grootschalige energieproductie mogelijk is en die plekken zijn aangewezen. Gekeken moet worden of het kan en onder welke voorwaarden en een en ander moet terug te vinden zijn in de RSU.

De **voorzitter** vraagt of er nog openstaande vragen zijn.

De heer **Te Hoonte** (VVD) heeft gevraagd of het klopt dat, conform de huidige Stedin-normen, pas in 2026 aangesloten kan worden op het net.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) mist nog het antwoord op haar vraag over de onomkeerbare stappen.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat er geen onomkeerbare stappen zijn. Dat gebeurt eventueel pas in het omgevingsbeleid. Uiteraard worden er wel kosten gemaakt. Met betrekking tot Stedin zegt zij dat de aansluiting ook eerder dan in 2026 kan. Dit is echter nog niet duidelijk, omdat de netbeheerders onderzoeken wat er aan de hand is en hoe zij ruimte kunnen scheppen.

De **voorzitter** vraagt wat men verder met dit punt wil.

De heer **Te Hoonte** (VVD) wil het een en ander uitzoeken en komt wellicht met een motie in de volgende raadsvergadering. Hij denkt dat een kwartier tijd daarvoor voldoende is.

De heer **Bosse** (PvdA) is tevreden met de beantwoording van de wethouder.

De **voorzitter** sluit de vergadering om 23.30 uur en wenst de aanwezigen wel thuis.

LIJST VAN TOEZEGGINGEN

Agendapunt 6

De raad ontvang in Q1 2022 de 2e kwartaalrapportage van de Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte, waarin de wethouder terugkomt op actuele stand lopende trajecten (oa krakers BEFU en tender), kansrijke locaties, selectieprocedure en -criteria, het Didam arrest, verbetering openbaar vervoer, besteding voorziening en de Archimedeslaan.

Agendapunt 7

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).

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd9 februari 2022(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(116/654) 21/LIS68	Raad 13-12-21		Circulaire Economie	LIS raad 23 december 2021. AVU Ontwerp-begroting 2023. Voor concept zienswijze in handen stellen van het college en de raad hierover informeren.	21-04-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(287/654) 21/T294	cie. S&R 24-06-21	VJN 2021	Circulaire Economie	Wethouder Verschuure heeft toegezegd dat de raad in Q4 Voedselagenda 2021 een brief ontvangt over houtbouw	31-03-22 *(stand van zaken) Zoals toegezegd wordt dit Q1 van 2022.*
(504/654) 20/T518	Raad 26-11-20	RV Grondstoffennota	Circulaire Economie	M347 starten met afvalpreventiecampagne	26-02-21 *(stand van zaken) De Afvalpreventiecampagne start naar verwachting in oktober en gaat lopen tot en met januari 2022. De voorbereidingen zijn in volle gang. We informeren uw raad voorafgaand aan de start van de Afvalpreventiecampagne nader over de invulling ervan.*
(505/654) 20/T517	Raad 26-11-20	RV Grondstoffennota	Circulaire Economie	M346 meer e-waste inzamelen	31-01-22 *(stand van zaken) De beantwoording van de motie 'Meer E-waste inzamelen' is vertraagd. Een vervolggesprek met de AVR over de mogelijkheden van nascheiding voor e-waste wordt gepland. Wij verwachten uw raad in januari 2022 nader te informeren.*
(530/654) 20/M335	Raad 05-11-20	RV Utrecht Circulair 2020-2023	Circulaire Economie	M335 klein en groot versterken elkaar	31-05-22 *(stand van zaken) Zie tussenbericht in de raadsbrief bij het Duurzaamheidsverslag (30 april 2021). Bij het volgende Duurzaamheidsverslag (voorjaar 2022) komen we hier uitgebreider op terug.*
(532/654) 20/T401	Raad 05-11-20	RV Nota Inkoop	Circulaire Economie	M333 Bewoners meenemen bij Circulaire Experimenten	30-06-22 *(stand van zaken) Zie tussenbericht in de raadsbrief bij het Duurzaamheidsverslag (van 30 april 2021). De raad wordt hierover geïnformeerd in de evaluatie van het programma 'Utrecht Circulair' (Q2 2022).*
(533/654) 20/T400	Raad 05-11-20	RV Nota Inkoop	Circulaire Economie	M332 Maak Utrecht Circulair concreet en controleerbaar	29-12-23 *(stand van zaken) Na de evaluatie van het programma Utrecht Circulair in 2022 starten we met een nieuw plan voor het vervolg, inclusief nieuwe doelstellingen. De raad wordt hierover in 2023 geïnformeerd.*
(536/654) 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 *(antwoord niet aangegeven)*
(626/654) 19/LIS65	Raad 09-10-19		Circulaire Economie	Vereniging Mail Distributie Bedrijven, Netwerk VSP BV en Koninklijk Verbond van Grafische Ondernemingen over verzoek/sommatie m.b.t. de invoering van het opt-in-systeem. Ter afdoening in handen stellen van het college. De raad ontvangt een afschrift van het antwoord.	31-03-20 *(stand van zaken) De inhoud van de ingekomen brief komt aan bod in de lopende cassatieprocedure; we informeren de raad met een aparte brief over de uitkomst van de cassatieprocedure wanneer deze is afgerond.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd9 februari 2022(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(40/654) 22/LIS4	Raad 13-01-22		Energie	LIS raad 3 februari 2022. Mevr. F.v.D over stijgende prijzen stadsverwarming. De raad ontvangt een afschrift van het antwoord.	24-02-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(93/654) 21/T503	EtDW 04-11-21	8. Raadsvoorstel Transitievisie Warmte deel II	Energie	De raad ontvangt Q2 2022 informatie over mogelijkheden om het stadsverwarmingsnet beter te laten interacteren met door bewoners zelf opgewekt warmte via bijvoorbeeld zonneboilers.	19-05-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(94/654) 21/T502	EtDW 04-11-21	8. Raadsvoorstel Transitievisie Warmte deel II	Energie	De wethouder zegt toe de raad in Q2 2022 te informeren over: -de strategie voor de binnenstad -over de invulling van het 1e tijdsblok 2021-2030 -over de rol van de raad en proces besluitvorming wijkuitvoeringsplannen en -over de uitkomsten van het onderzoek met corporaties	19-05-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(95/654) 21/T501	EtDW 04-11-21	8. Raadsvoorstel Transitievisie Warmte deel II	Energie	In Q1 2022 ontvangt de raad informatie over de aanleg van een warmtebuffer in Park Bloeyendael	10-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(96/654) 21/T500	EtDW 04-11-21	8. Raadsvoorstel Transitievisie Warmte deel II	Energie	In Q1 2022 komt de wethouder terug op het systeem van warmtenetten en de monopoliepositie van Eneco	10-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(97/654) 21/T499	EtDW 04-11-21	8. Raadsvoorstel Transitievisie Warmte deel II	Energie	In Q4 2021 ontvangt de raad informatie over de geothermie-projecten GOUD en LEAN	30-12-21 Raadsbrief Onderzoek potentieel warmtebronnen van 9 december 2021 met als kenmerk 88775050/080919/HK
(123/654) 21/T479	Raad 28-10-21	Programmabegroting	Energie	Wethouder van Hooijdonk informeert de raad in Q1 2022 over het energieloket voor adviezen aan bedrijven en de effecten en opvolging van gegeven adviezen aan bedrijven.	03-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(124/654) 21/T477	Raad 28-10-21	Programmabegroting	Energie	Wethouder Van Hooijdonk komt in Q2 2022 bij de voortgangsrapportage van het programma Energie terug op de gesprekken die met de Europese Commissie zijn gevoerd over deelname aan het project 100 klimaatneutrale steden.	02-06-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(125/654) 21/T476	Raad 28-10-21	Programmabegroting	Energie	Wethouder Van Hooijdonk zegt voor Q1 2022 een brief toe met een overzicht van incidentele en structurele kosten voor de ondersteuning van wijkuitvoeringsplannen, geothermie, energie-opwek projecten, en verdere expertise, projectondersteuning en kennisdeling tbv bewonersinitiatieven.	24-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(171/654) 21/T428	Raad 25-11-21	Raadsvoorstel Transitievisie Warmte deel II	Energie	M439 Communicatie op logische momenten	25-05-22 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd9 februari 2022(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(195/654) 21/M366	Raad 11-11-21	Programmabegroting 2022	Energie	M366 Verken zorgvuldig windenergie op Lage Weide rekeninghoudend met de buurt	11-05-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(227/654) 21/T387	Raad 07-10-21	Raadsvoorstel Regionale Energiestrategie 1.0	Energie	M313 Actualiseer het bod	07-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(228/654) 21/T386	Raad 07-10-21	Raadsvoorstel Regionale Energiestrategie 1.0	Energie	M312 Geen nieuwe biomassacentrales in kader van RES	07-04-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(231/654) 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)*
(267/654) 21/T325	cie. S&R 01-07-21	Raadsvoorstel Vaststelling Utrecht Dichtbij: de tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040	Energie	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe de raad te informeren over de gevolgen van het recente arrest over de windmolens. Over de termijn waarbinnen de raadsbrief is te ontvangen, vindt nog afstemming plaats met de griffie	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(288/654) 21/T293	cie. S&R 24-06-21	VJN 2021	Energie	Wethouder van Hooijdonk heeft toegezegd dat de raad informatie ontvangt over de stand van zaken met betrekking tot geothermie-projecten in Q3	30-09-21 Raadsbrief potentieel warmtebronnen van 9 december 2021 met als kenmerk 7363517/20211126HK
(289/654) 21/T292	cie. S&R 24-06-21	VJN 2021	Energie	Wethouder van Hooijdonk heeft toegezegd dat de raad in het najaar informatie ontvangt over na-isolatie, mitigerende maatregelen en de mogelijke inzet van de duurzaamheidslening hier voor en de uitkomst van de gesprekken met de betrokken partijen.	30-11-21 Raadsbrief Diervriendelijk na-isoleren particuliere woningeigenaren van 9 december 2021 met als kenmerk
(290/654) 21/T291	cie. S&R 24-06-21	VJN 2021	Energie	Wethouder van Hooijdonk heeft toegezegd dat de raad in Q1 van 2022 een energiebesparingsactieplan ontvangt.	31-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(316/654) 21/T265	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	Wethouder Van Hooijdonk zal in de Transitievisie Warmte II terugkomen op het meer betrekken van het bedrijfsleven bij de transitie.	31-12-21 Meegenomen in de Transitievisie Warmte deel II (zie raadsvoorstel en pagina 40 en 41), vastgesteld op 25 november 2021.
(317/654) 21/T264	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	Wethouder Van Hooijdonk deelt mee dat met Eneco de afspraak is gemaakt dat er een onderzoek zal worden gedaan naar de transitie van hoge-temperatuur naar midden- of lage-temperatuur.	03-10-21 Met Eneco is afgesproken om gezamenlijk onderzoek te doen naar het omlaag brengen van de tempratuur van het net. Dit is vastgelegd in SOK met Eneco waarover de raad middels de brief Samenwerkingsafspraken Eneco en Nieuwegein van 22-12-21 (kenmerk: 9542530) is geïnformeerd.
(318/654) 21/T263	Raad 03-06-21	RV Transitievisie Warmte deel 1	Energie	Wethouder Van Hooijdonk zal Eneco meegeven dat de routekaart van Eneco begrijpelijker gemaakt zou moeten worden.	03-10-21 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd9 februari 2022(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(363/654) 21/T221	Raad 08-07-21	5. Voorjaarsnota 2021 en 1e Bestuursrapportage 2021	Energie	M169 Nieuwe doelstelling voor zon-op-dak 1. In de tweede helft van 2021 met een voorstel te komen tot een nieuwe doelstelling voor zon-op-dak die voortaan in lokaal en regionaal beleid gehanteerd kan gaan worden; 2. Op basis van deze nieuwe doelstelling het huidige stimuleringsmaatregelen voor zon-opdak te evalueren en de gemeenteraad in het eerste kwartaal 2022 te informeren over de mate waarin de beleidsstrategie en uitvoering van de gemeente zal worden bijgesteld	17-03-22 Raadsbrief Stand van zaken zon op dak van 24 november 2021 met als kenmerk 9472946/20211115FV
(397/654) 21/T180	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	M108 Rol gemeente warmtebedrijf en bewoners bij warmtenetten	03-06-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(398/654) 21/T179	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	M107 Geen pelletketel als vervanging voor gas	30-09-21 Raadsbrief Mogelijkheden omgevingswet voor verbod of beperking houtpelletketels van 17 november 2021, kenmerk 9413946/20211027/PS
(399/654) 21/T178	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	M101 Uitwerking Broeikasgasreductie	31-12-21 Meegenomen in de Transitievisie Warmte deel II (pagina 30), vastgesteld op 25 november 2021.
(400/654) 21/T177	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	M100 Wat groot gegroeid is, is klein begonnen	31-12-21 Raadsbrief Uitbreiden aanbod bewoners en buurtinitiatieven energie van 9 november 2021 met als kenmerk 9421111
(401/654) 21/M109	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	M109 Betrek Bedrijfsleven	31-12-21 Meegenomen in de Transitievisie Warmte deel II (pagina 40 en 41), vastgesteld op 25 november 2021.
(402/654) 21/M105	Raad 03-06-21	Transitievisie Warmte deel I	Energie	M105 Nieuwe biomassacentrales zijn niet-wenselijk	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(405/654) 21/T174	cie. S&R 29-04-21	Raadsvoorstel Transitievisie Warmte deel I	Energie	De wethouder zegt toe de raad uiterlijk Q1 2022 per brief te informeren over het actieplan besparen met aandacht voor gedragsverandering.	31-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(420/654) 21/T147	Raad 22-04-21	LIS raad 22 april 2021	Energie	De raad ontvangt eind 2021 informatie over de resultaten van de aanpak van belemmeringen bij zon op dak.	16-12-21 Raadsbrief Stand van zaken zon op dak van 24 november 2021 met als kenmerk 9472946/20211115FV
(441/654) 21/T117	cie. S&R 18-03-21	Raadsbrief Visie biomassagebruik	Energie	De raad ontvangt in Q2 2021 een toelichting op de rol die de omgevingswet wel of niet kan spelen op het vergroten van de lokale invloed op vergunningen voor biomassa-installaties	30-09-21 Raadsbrief Mogelijkheden omgevingswet voor verbod of beperking houtpelletketels van 17 november 2021 met kenmerk 9413946/20211027/PS
(478/654) 21/T26	Raad 21-01-21	LIS raad 21 januari 2021	Energie	Raadsbrief Beantwoording vragen uit Raadsinformatiebijeenkomst Energieopslag. De raad ontvangt naar verwachting in Q4 2021 het nieuwe beleid voor bodemenergie.	09-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd9 februari 2022(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(479/654) 21/T24	Raad 21-01-21	LIS raad 21 januari 2021	Energie	Raadsbrief Evaluatie kredietverstrekking Stichting Energietransitie Utrecht aan Alliantie+ De raad ontvangt uiterlijk Q3 van 2021 de uitkomst van de evaluatie van de kluswoningen (NoM renovatie-woningen) in Kanaleneiland	03-09-21 Raadsbrief Evaluatie Kluswoningen en stand van zaken Stichting Energietransitie Utrecht (SETU) van 26 november 2021 met kenmerk 4488442/20211103/MW
(485/654) 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) Stand van zaken: beantwoording volgt in Q3 2022*
(486/654) 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) Stand van zaken: beantwoording volgt in Q3 2022*
(538/654) 20/M314	Raad 15-10-20	Verruiming algemene verklaring geen bedenkingen voor 2 zonne-energieprojecten Haarrijnseplas en geluidswal A12	Energie	M314 Duidelijke kaders voor zonne-energieprojecten en hun omgeving	15-01-21 Raadsbrief Evaluatie zonneveld Meijewetering van 1 juli 2021 met kenmerk 8853773/20210511/AV
(553/654) 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) Stand van zaken: beantwoording volgt in Q3 2022*
(564/654) 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 *(antwoord niet aangegeven)*
(565/654) 20/M195	Raad 16-07-20	Actuele moties	Energie	M195 Inkoop gemeentelijk gas	31-12-20 *(stand van zaken) Loopt.*
(572/654) 20/T229	Raad 09-07-20	Raadsvoorstel Visie en uitnodigingskader Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop	Energie	M185 Nedereindse plas	23-07-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(573/654) 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*
(613/654) 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) Stand van zaken: volgt bij het WUP OVN in Q3 2022.*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd9 februari 2022(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(115/654) 21/LIS69	Raad 14-12-21		Milieu en Emissieloos Vervoer	LIS raad 23 december 2021. Voor concept zienswijze in handen stellen van het college en de raad hierover informeren. De zienswijze kan tot 18 februari ingediend worden. Lukt het om de zienswijze uiterlijk 23 december bij de raad aan te leveren zodat deze mee kan met de stukken van de commissie EDW van 20 januari 2022?	22-12-21 De Zienswijzemogelijkheid Kadernota 2023 RUD Utrecht is naar de raad verzonden en te vinden in het weekoverzicht van 26 december punt 6.
(122/654) 21/T480	Raad 28-10-21	Programmabegroting	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Eerenberg zegt voor eind november 2021 een brief toe over de nieuwe WHO luchtkwaliteitsnormen en wat die betekenen.	01-12-21 Raadsbrief Nieuwe WHO-advieswaarden luchtkwaliteit, Toezegging routekaart milieuzone, Verlengen looptijd sloopsubsidie van 6 december 2021 met kenmerk 8765574/20211132/AB+FB+EW
(205/654) 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)*
(370/654) 21/LIS45	Raad 06-07-21		Milieu en Emissieloos Vervoer	LIS raad 15 juli 2021. RUD ontwerp eerste bestuursrapportage 2021 RUD Utrecht voor zienswijze. Voor concept zienswijze in handen stellen van het college en de raad hierover informeren.	27-08-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(392/654) 21/T187	Vragenuur 22-04-21	Vragen van mevrouw Heijne (GroenLinks), de heer Wijmenga (ChristenUnie) en de heer Schreuder (D66) inzake "schone en stille taxi's ".	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Eerenberg zal in december en zo mogelijk eerder aan de raad terugkoppelen hoe de gesprekken met de taxibranche inzake schone en stille taxi's zijn verlopen. Ook zal hij een terugkoppeling geven over zijn actie tegen het stationair draaien van taxi's, waarbij ook de regiotaxi's zullen worden meegenomen.	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(404/654) 21/T176	cie. S&R 29-04-21	Raadsvoorstel Zienswijzemogelijkheid ontwerp programmabegroting Regionale uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht 2022	Milieu en Emissieloos Vervoer	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)*
(537/654) 20/T381	cie. S&R 29-10-20	Raadsvoorstel Utrecht kiest voor gezonde lucht	Milieu en Emissieloos Vervoer	De wethouder zegt toe dat hij een routekaart tot de besluitvorming 2023 gaat vormgeven met daarin de elementen monitoring (met luchtkwaliteit en verkeer), subsidieregeling, communicatie, perspectief, impact op de stad, en de impact op Lage Weide en deze aan de raad stuurt in het 4e kwartaal 2021.	31-12-21 Raadsbrief Nieuwe WHO-advieswaarden luchtkwaliteit, Toezegging routekaart milieuzone, Verlengen looptijd sloopsubsidie van 6 december 2021 met kenmerk 8765574/20211132/AB+FB+EW

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd9 februari 2022(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(539/654) 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) Q2 2022*
(549/654) 20/T356	Raad 01-10-20	LIS raad 1 oktober 2020	Milieu en Emissieloos Vervoer	Raadsbrief Voortgang toezegging Geluid en Gezondheid. Vanaf september worden de enquêtes ten behoeve van de gezondheidsmonitor verstuurd en ongeveer in april 2021 zal de data beschikbaar komen waarna de analyses kunnen starten. Wij brengen u voor die tijd op de hoogte van de uitkomst van het gesprek met het RIVM en zullen tevens terugkomen op dit onderwerp in het kader van de Geluidnota Utrecht waar het aspect gezondheid zeker een prominente plaats zal hebben.	18-03-21 *(stand van zaken) Loopt.*
(624/654) 19/LIS71	Raad 10-10-19		Milieu en Emissieloos Vervoer	Mail van de heer K. v. O. over miljoenen autokilometers minder in Utrecht, hoe kan dat ? Verzoek om opheldering. Ter afdoening in handen stellen van het college. De raad ontvangt een afschrift van het antwoord.	21-11-19 *(stand van zaken) Loopt.*
(14/654) 22/M35	Raad 03-02-22	Raadsvoorstel Tijdelijk wonen en nieuwe grondexploitatie BEFU-terrein Hoograven	Wonen	M35 Alles uit de kast voor aanpak geluidshinder A12	03-05-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(46/654) 21/T539	EtDW 09-12-21	Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur	Wonen	De wethouder komt in januari 2022 bij het voorstel tot aanpassing van het Actieplan middenhuur terug op: - Cijfers/verhouding goedkope en dure middenhuurwoningen en verdere kwantitatieve onderbouwing - Waterbedef-fect - ZZP-ers - Servicekosten en parkeerplekken - Terugkoppeling van gesprek met Woonakkoordpartners over oplossing discrepantie - Inzet van de corporaties - Communicatie over middenhuur	01-02-22 Afgedaan met Raadsbrief Beantwoording vragen Middenhuur commissie EDW van 19 januari 2021.

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd9 februari 2022(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(47/654) 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 *(antwoord niet aangegeven)*
(67/654) 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 *(antwoord niet aangegeven)*
(68/654) 21/T520	Raad 23-12-21	Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht	Wonen	M488 Definitie huishoudens	01-07-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(69/654) 21/M486	Raad 23-12-21	Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen	Wonen	M486 Fundamentele oplossingen beginnen in Den Haag	23-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(70/654) 21/T519	Raad 23-12-21	Actieplan betaalbare koopwoningen	Wonen	M484 Bij afwijken maak woningen goedkoper	01-07-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(71/654) 21/T518	Raad 23-12-21	Actieplan betaalbare koopwoningen	Wonen	M482 Naast een minimale ondergrens ook een gemiddeld aantal m2 opnemen	01-07-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(99/654) 21/T497	Vragenuur 02-12-21	Vragen van de heer Koppelaar (Student & Starter), de heer van der Zweth (PvdA), de heer Schipper (SP), de heer Bos (Stadsbelang Utrecht), mevrouw Zwinkels (CDA), de heer Zwanenberg (GroenLinks), de heer Koning (D66), mevrouw Sasbrink (Partij voor de Dieren) en de heer Van der Marel (VVD) inzake Laat de bewoners van de Nieuwe Eyk niet in de kou staan.	Wonen	Wethouder Diepeveen zal voor de kerst bij de raad terugkomen met nieuwe en adequate informatie van Mitros over de oplossing van de problemen inzake de verwarming van de woningen in gebouw “de Nieuwe Eyk”.	31-12-21 Afgedaan met de raadsbrief van 20 december 2021 over Raadsbrief Voortgang verwarmingsproblemen de Nieuwe Eyk

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd9 februari 2022(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(105/654) 21/T491	Vragenuur 25-11-21	Vragen van de heer Zwanenberg (GroenLinks) en mevrouw Heijne (GroenLinks) inzake Samen verduurzamen in Pijlsweerd	Wonen	Wethouder Diepeveen zal in de eerste helft van 2022 spreken met de corporaties over het samen optrekken bij verduurzaming in de casus Pijlsweerd en elders in de stad en aan de raad terugkoppelen welke afspraken over samenwerken daaruit voortvloeien.	30-06-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(108/654) 21/M461	Raad 16-12-21	Discriminatie op de woningmarkt	Wonen	M461 Maak de zoektocht naar een huis makkelijker voor internationals	16-03-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(109/654) 21/T488	Raad 16-12-21	Discriminatie op de woningmarkt	Wonen	M456 Bestraf discriminatie woningmarkt	30-12-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(180/654) 21/LIS63	Raad 18-11-21		Wonen	LIS raad 25/11. Zienswijze bewoners Fahrenheitlaan 20. Raad ontvangt afschrift van het antwoord.	30-12-21 *(stand van zaken) Zienswijze is reactie op verzonden vooraankondiging. Na overleg met de overtreder heeft deze eind november ter legalisering van de illegale situatie twee aanvragen ingediend (woonruimte-omzettingsvergunning en omgevingsvergunning voor afwijken van bestemmingsplan). De beslissing op deze aanvragen zal worden afgewacht voordat een beslissing in het handhavingstraject genomen zal worden. Betrokken toezichthouder onderhoudt contact met overtreder en met de huurders.*
(182/654) 21/T422	Raad 11-11-21	Programmabegroting 2022	Wonen	M402 Studentenhuizen zijn ook sociale huizen	31-05-22 *(antwoord niet aangegeven)*
(200/654) 21/M355	Raad 11-11-21	Programmabegroting 2022	Wonen	M355 Stop de verkoop sociale huur in de nieuwe prestatieafspraken	11-02-22 *(stand van zaken) Wordt meegenomen in proces prestatieafspraken 2023.*
(240/654) 21/T369	Raad 15-07-21	Debat regionale huisvestingsverordening irt de U10 Governance	Wonen	Wethouder Diepeveen zal terugkomen op het verloop van de pilot in Oog en Al met oudere bewoners die kunnen verhuizen in hun eigen wijk wanneer de woningen bewoond worden en het college weet hoe het uitgepakt heeft.	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(241/654) 21/T368	Raad 15-07-21	Debat regionale huisvestingsverordening irt de U10 Governance	Wonen	Wethouder Diepeveen zal de toewijzingen aan bijzondere beroepsgroepen in de zorg, het onderwijs en de veiligheid monitoren en daarop terugkomen bij de evaluatie van de prestatieafspraken.	31-12-21 Dit is verwerkt in het raadsvoorstel voor de aanpassing van de Huisvestingsverordening van december 2021. Daar is het voorstel gedaan dit mee te nemen in het traject voor de aanpassing van de Huisvestingsverordening per 1 juli 2023.

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd9 februari 2022(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(323/654) 21/T258	Vragenuur 01-07-21	Vragen van de GroenLinks-fractie inzake “Is volledige adreshistorie nodig voor inschrijven bij woningbouwvereniging?”.	Wonen	Vragen van de GroenLinks-fractie inzake “Is volledige adreshistorie nodig voor inschrijven bij woning-bouwvereniging?”. Wethouder Diepeveen zal met de corporaties bespreken of de werkwijze rond het opvragen van de adreshistorie moet worden aangepast en, zo ja, op welke manier, en de raad uiterlijk in september melden wat het overleg heeft opgeleverd.	01-11-21 *(stand van zaken) De raad wordt in oktober 2021 geïnformeerd.*
(330/654) 21/T252	Vragenuur 03-06-21	Vragen van de fracties van PvdA, Student & Starter en DENK inzake Oproep Opkoopverbod ook in Utrecht.	Wonen	Vragen van de fracties van PvdA, Student & Starter en DENK inzake Oproep Opkoopverbod ook in Utrecht. Wethouder Diepeveen zal zo snel mogelijk komen met een voorstel inzake het invoeren van de opkoopbescherming.	03-10-21 *(stand van zaken) Dit is meegenomen in het Actieplan Betaalbare Koopwoningen dat de gemeenteraad op 17 juli 2021 heeft ontvangen.*
(332/654) 21/M238	Raad 15-07-21	10 Debat Regionale Huisvestingsverordening in relatie tot de U10 Governance	Wonen	M238 Verlagen percentage lotingen	16-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(390/654) 21/T193	cie. S&R 27-05-21	Burgeragendering Geluidsnorm	Wonen	De wethouder zegt toe de beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) conform de burgeragendering geluidsnorm in december 2021 aan te passen.	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(391/654) 21/T188	Vragenuur 22-04-21	Vragen van de heer Simsek (DENK) inzake "Erkenning huurdersorganisatie STOK".	Wonen	Wethouder Diepeveen zal de raad op de hoogte stellen van de uitkomst van het beroep dat Bo-Ex heeft aangespannen tegen de Huurcommissie over de status van STOK.	30-09-21 *(stand van zaken) Wordt verwacht in derde kwartaal 2021*
(440/654) 21/T118	cie. S&R 18-03-21	Raadsbrief Onderzoek toevoegen standplaatsen woonwagens	Wonen	De raad ontvangt in oktober 2021 de resultaten van het onderzoek naar uitbreidingsmogelijkheden van bestaande woonwagenlocaties, alsmede de mogelijkheden voor compactere standplaatsen, met een voorstel voor locaties die zich het beste lenen voor uitbreiding. In de brief komt het college ook terug op het onderwerp veiligheid.	31-03-22 *(stand van zaken) Voorstel volgt in Q1 2022.*
(461/654) 21/T72	Raad 18-02-21	Raadsbrief Onderzoek toevoegen standplaatsen woonwagens	Wonen	De raad ontvangt naar verwachting in de tweede helft van 2021 de resultaten van een onderzoek naar de mogelijkheden van het aanleggen van extra standplaatsen inclusief een voorstel.	31-03-22 *(stand van zaken) Voorstel volgt in Q1 2022*
(462/654) 21/T70	Raad 18-02-21	Raadsbrief Leegstandverordening	Wonen	De raad ontvangt in de 1e helft van 2022 een voorstel voor een kosteneffectieve en doelmatige leegstandsaanpak inclusief een leegstandsverordening voor woningen.	19-05-22 *(antwoord niet aangegeven)*

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW dd9 februari 2022(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	streefdatum, antwoord, stavaza
(483/654) 20/M452	Raad 17-12-20	Actuele Moties	Wonen	M452 Compensatie sociale huurwoningen Wilhelminawerf	31-12-21 *(antwoord niet aangegeven)*
(501/654) 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 *(antwoord niet aangegeven)*
(502/654) 20/T533	Raad 26-11-20	LIS raad 26 november 2020	Wonen	De raad ontvangt halverwege 2021 een voorstel voor een tussentijdse aanpassing van de Huisvestingsverordening	04-10-21 *(stand van zaken) Voorstel volgt in december 2021*
(637/654) 19/T153	Raad 23-05-19	RV Huisvestingsverordening regio Utrecht	Wonen	Motie 77 Intensivering van groot naar beter	29-10-21 *(stand van zaken) Wordt betrokken bij aanpassing Huisvestingsverordening*

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2408
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	17 februari 2022
Agendapunt	6
Titel	Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur
ID	2578
Behandelend ambtenaar	Hoef, Ronald van de
Telefoon	06 30 36 25 19
E-mail	ronald.hoefvande@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Diepeveen
Beleidsveld	Wonen
Referendabel	Ja
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	17 februari 2022

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Wijziging voorwaarden middenhuur

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Ronald van de Hoef
Kenmerk	9581472
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

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

1. De voorwaarden middenhuur, zoals opgenomen in de Woonvisie, bijlage II ‘Voorwaarden Sociaal en Middenhuur’ aan te passen met de volgende wijzigingen:
   a. Aanpassen van de geografische zonering met het toevoegen van een zone B ‘Nieuw Hoogstedelijk’ voor toekomstige hoogstedelijke gebiedsontwikkeling in de lijn van de RSU, waarbij
      - een gebruiksoppervlak (GBO) geldt van minimaal 40m2 bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m2 (GBO) bij een kale huur gelijk aan de bovengrens van het middenhuursegment (€1037,30, prijspeil 2022) en een gemiddelde grootte van de middenhuurwoningen van 60 m2 (GBO);
      - De gebieden Leidsche Rijn Centrum en Merwedekanaalzone 4 en 5 worden opgenomen in deze nieuwe zone B ‘Nieuw Hoogstedelijk’;
   b. Voor geografische zone C ‘Stedelijk’ een gemiddelde woninggrootte van 65 m2 (GBO) toe te voegen;
   c. De jaarlijkse indexatie van de bovengrens van het middenhuursegment aan te passen naar een jaarlijkse indexatie met de 'consumentenprijsindex (CPI) +1% conform de berekening in de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3, en deze indexatiemethode ook toe te passen op de jaarlijkse huurprijzen;
   d. Verlagen van de maximale minimale inkomenseis naar 42 keer de maandhuur;
   e. Toevoegen van de voorwaarde om op gemeentelijke grondlocaties een middenhuurwoning minimaal 25 jaar in dit segment te verhuren, waarbij geldt dat na afloop van deze periode geen economische meerwaarde hoeft te worden afgedragen;

2. De aangepaste voorwaarden middenhuur in te laten gaan per 1-4-2022 en van toepassing te verklaren op alle projecten waarvoor op de ingangsdatum nog geen IDOC (intentiedocument dat vastgesteld wordt door college volgens het Utrecht Plan Proces) is vastgesteld, danwel tenderprocedure is gestart of overeenkomst met ontwikkelaars is vastgesteld, waarin voorwaarden voor middenhuur zijn vastgelegd.

3. De jaarlijkse indexatie van de bovengrens in te laten gaan met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2022 voor alle woningen die voldoen aan het Actieplan middenhuur 2017.

4. De ‘Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022)’ te beschouwen als actualisatie van het onderdeel ‘Middenhuur’ in bijlage II Voorwaarden Sociaal en Middenhuur’ van de ’Woonvisie Utrecht beter in balans’ (2019) en op te nemen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ en als onderdeel van het thematische beleiden de internetpaginahttps://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/ hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In dit raadsvoorstel komt het college met een voorstel voor aanpassing van de ‘voorwaarden middenhuur’ zoals die in de ‘Woonvisie Utrecht beter in balans’ zijn opgenomen. De voorwaarden middenhuur zijn gebaseerd op het Actieplan Middenhuur uit 2017.
In het afgelopen jaar is de evaluatie van het Actieplan Middenhuur 2017 uitgevoerd en met uw raad gedeeld. Hieruit blijkt dat het Actieplan goed functioneert en enkel op onderdelen geoptimaliseerd hoeft te worden. Deze optimalisatie bestaat uit het aanpassen van de voorwaarden middenhuur zodat de balans tussen het borgen van de juiste prijs-kwaliteitverhouding - passend bij de behoefte van middeninkomens - en het verhogen van het bouwtempo in het middenhuursegment verbetert.
Het besluit met de aanpassingen van de voorwaarden middenhuur dient in zijn totaal te worden beschouwd aangezien het een samenhangend en uitgebalanceerd pakket van voorwaarden is zowel voor onze maatschappelijke doelen als voor de markt. Een aanpassing kan ten goede komen aan het één, maar tegelijkertijd ten koste gaan van het ander. Op basis van bespreking van de evaluatie en diverse gesprekken met gemeente en marktpartijen blijkt dat dit samengestelde pakket aanpassingen dusdanig in balans is dat we hiermee de productie van voldoende middenhuurwoningen met een redelijke prijs/oppervlakte verhouding kunnen borgen.

Context

Sinds 2014 wordt ingezet op het middenhuursegment middels het “Actieplan Middeldure huur”. Doel van het oorspronkelijke actieplan was om het aanbod in het middeldure huursegment te vergroten. Door de blijvende vraag naar middenhuurwoningen, een woningmarkt onder hoge druk en daardoor schaarste blijft de ontwikkeling van de voorraad middenhuurwoningen een complexe opgave. Daarom in 2017 het Actieplan Middenhuur geactualiseerd en vastgesteld. Inhoudelijk ligt, naast de inzet op productie, het accent in deze actualisatie op een redelijke prijskwaliteitsverhouding van middenhuurwoningen. Een gezamenlijke uitdaging voor gemeente en marktpartijen: Utrecht maken we samen.
In 2021 is het Actieplan middenhuur geëvalueerd en blijkt het goed te functioneren, maar zijn er wel verbeterpunten in de voorwaarden mogelijk. Er is op dit moment geen aanleiding om het volledige Actieplan Middenhuur van 2107 te herzien en we stellen voor nu alleen de voorwaarden aan te passen. In de afgelopen jaren is de markt nog verder onder druk komen te staan en zijn de bouwkosten aanzienlijk gestegen. Het rendabel realiseren van middenhuurwoningen die voldoen aan al onze ambities is lastig. Het kunnen borgen van voldoende woningen voor middeninkomens blijft van groot belang. Dit moeten wel woningen zijn met voldoende kwaliteit en een redelijke prijskwaliteitverhouding.

Op 9 december is de evaluatie actieplan middenhuur besproken in de commissie Energie(transitie) Duurzaamheid en Wonen. In een separate raadsbrief wordt ingegaan op de in de commissie gestelde vragen die nog niet waren beantwoord.

Juridische context
In het besluit tot wijzing van het Besluit ruimtelijke ordening (18 april 2017) in verband met het aanwijzen van geliberaliseerde woningen voor middenhuur wordt de mogelijkheid gegeven een bandbreedte te bepalen waarbinnen middenhuurwoningen dienen te vallen. Het voorstel geeft beleidsmatig invulling aan het vaststellen van een bandbreedte voor het middenhuursegment.

Het samengesteld pakket van aanpassingen is in overeenstemming met de staatssteunregels. Met het afzien van meerwaardeberekening na 25 jaar wordt een redelijke compensatie verleend voor de verplichting met betrekking tot de vijf jaar extra middenhuur en deze compensatie is hiermee in overeenstemming met de staatssteunregels. De verzwaarde verplichting rechtvaardigt namelijk enige compensatie, zoals voorzien in dit voorstel. En de weegschaal slaat ook niet door naar de andere kant. Van een te groot en daardoor niet marktconform voordeel is namelijk geen sprake.

Beoogd effect
Er is voldoende productie van middenhuurwoningen met een redelijke prijskwaliteitverhouding.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Actieplan Middenhuur 2017
M2019/74 'Ook middenhuurwoningen worden eerlijk verdeeld'
M2019/75 'geen belemmering om te huren in Utrecht voor middeninkomens'
M2021/336 'M336 Lagere inkomenseis Merwedekanaalzone-4'
M2019/79 'Inzicht in de beschikbare middenhuurwoningen'
M2019/248 'Niet-DAEB deel van woningcorporaties onder actieplan middenhuur'
M2020/263 'Vergroten van het middensegment ook in kleinere nieuwbouwprojecten'
M2019/70 Onderzoek bijzondere doelgroepen''
Actieplan betaalbare koop (23 december 2021…)
Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De voorwaarden middenhuur, zoals opgenomen in de Woonvisie, bijlage II 'Voorwaarden Sociaal en Middenhuur' aan te passen met de volgende wijzigingen: a. Aanpassen van de geografische zonering met het toevoegen van een zone B 'Nieuw Hoogstedelijk' voor toekomstige hoogstedelijke gebiedsontwikkeling in de lijn van de RSU, waarbij • een gebruiksoppervlak (GBO) geldt van minimaal 40m2 bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m2 (GBO) bij een kale huur gelijk aan de bovengrens van het middenhuursegment (€1037,30, prijspeil 2022) en een gemiddelde grootte van de middenhuurwoningen van 60 m2 (GBO); • De gebieden Leidsche Rijn Centrum en Merwedekanaalzone 4 en 5 worden opgenomen in deze nieuwe zone B 'Nieuw Hoogstedelijk'; b. Voor geografische zone C 'Stedelijk' een gemiddelde woninggrootte van 65 m2 (GBO) toe te voegen; c. De jaarlijkse indexatie van de bovengrens van het middenhuursegment aan te passen naar een jaarlijkse indexatie met de 'consumentenprijsindex (CPI) +1% conform de berekening in de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3, en deze indexatiemethode ook toe te passen op de jaarlijkse huurprijzen; d. Verlagen van de maximale minimale inkomenseis naar 42 keer de maandhuur; Toevoegen van de voorwaarde om op gemeentelijke grondlocaties een middenhuurwoning minimaal 25 jaar in dit segment te verhuren, waarbij geldt dat na afloop van deze periode geen economische meerwaarde hoeft te worden afgedragen.
Argumenten	
1.1	Dit samengestelde pakket is dusdanig in balans dat de gemeente hiermee de productie van voldoende middenhuurwoningen met een redelijke prijs/oppervlakte verhouding kan borgen
	De kracht van het Actieplan is de eenvoud en helderheid van de afspraken. Voor de wijzigingen hebben we dit principe in acht genomen. De aanpassingen van de voorwaarden middenhuur dienen in zijn totaal te worden beschouwd aangezien het een samenhangend en uitgebalanceerd pakket van voorwaarden is zowel voor onze maatschappelijke doelen als voor de markt. Een aanpassing kan ten goede komen aan het één, maar tegelijkertijd ten koste gaan van het ander. Op basis van bespreking van de evaluatie en diverse gesprekken met gemeente en (markt)partijen blijkt dat dit samengestelde pakket dusdanig in balans is dat we

	hiermee de productie van voldoende middenhuurwoningen met een redelijke prijs/oppervlakte verhouding kunnen borgen
1.2	<u>De huidige zonering met alleen een uitzondering voor de gebieden Binnenstad en Stationsgebied sluit niet aan bij de mate van stedelijkheid van de stad in andere gebieden</u>
	In de gebieden Binnenstad en Stationsgebied is het op dit moment toegestaan kleiner te bouwen vanwege het hoge voorzieningenniveau en de hoge grondwaarde in deze gebieden. Uit de evaluatie blijkt dat de meeste marktpartijen de systematiek – met alleen een uitzondering voor de binnenstad en Stationsgebied – te beperkt vinden. De vraag is besproken wanneer er sprake is van een gebied met een hoog voorzieningenniveau en hoge dichtheid. Zowel (markt)partijen als gemeente geven aan dat er locaties zijn waar een vergelijkbare dichtheid en voorzieningenniveau gerealiseerd wordt als in de Binnenstad en het Stationsgebied. Leidsche Rijn Centrum, waar middenhuurwoningen op de voorzieningen en naast een treinstation gerealiseerd worden, wordt hierbij meermaals als voorbeeld genoemd net als de ontwikkelingen in de Merwedekanaalzone. In het traject van de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone is de afspraak gemaakt af te wijken van de huidige systematiek door woningen van 40m2 tot 50m2 GBO toe te staan, maar wel met een gemiddelde van alle middenhuurwoningen van 60m2 GBO zodat er ook voldoende ruimere woningen gerealiseerd worden (zie ook volgende argument). Door op basis van de Merwedekanaalzone afspraken een nieuwe zone te benoemen, kunnen vergelijkbare gebieden in de toekomst aan deze zone worden toegewezen. Daarom is voorgesteld het regime Merwedekanaalzone als nieuwe zone ‘Nieuw Hoogstedelijk’ te benoemen en de gebieden Merwedekanaalzone 4 en 5 en Leidsche Rijn Centrum in deze zone op te nemen. Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen in het kader van de RSU knooppunten kunnen vervolgens door de raad extra gebieden tot deze zone worden toegevoegd. Een gebied kan worden toegevoegd aan de zone Nieuw Hoogstedelijk bij een besluit over een concrete gebiedsontwikkeling en/of door de bijbehorende zoneringskaart (in bijlage Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022)) aan te passen. De zone ‘Bestaand Hoogstedelijk’, bestaande uit de gebieden Binnenstad en Stationsgebied kan en blijft op deze wijze bestaan en wordt niet uitgebreid. Alle andere gebieden in de gemeente Utrecht vallen onder Zone Stedelijk waar de huidige m2 en prijs (50-80m2) gelden, aangevuld met een extra eis voor een gemiddelde. Zie bijlage ‘Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022)’ voor het overzicht van de drie zones en de bijbehorende huren en m2.
1.3	<u>Het toevoegen van een gemiddelde grootte voor de middenhuurwoningen - met uitzondering van de gebieden Binnenstad en Stationsgebied – borgt dat niet alleen kleine woningen worden ontwikkeld</u>
	De gebieden Binnenstad en Stationsgebied blijven ongewijzigd als zone Bestaand Hoogstedelijk met middenhuurwoningen tussen minimaal 40-60m2 GBO. In het vorige argument is aangegeven een nieuwe zone Nieuw Hoogstedelijk te benoemen conform het Merwedekanaalregime. Belangrijk hierbij is dat tegenover de mogelijkheid om ook woningen van 40-50 m2 GBO te mogen ontwikkelen, gemiddeld de woningen 60 m2 GB moeten zijn. Wanneer gekozen wordt voor kleinere middenhuurwoningen zullen dus ook grotere middenhuurwoningen ontwikkeld moeten worden. Hiermee voorkomen we dat alleen kleine woningen in dit segment worden ontwikkeld omdat dit voor de ontwikkelaar financieel het meest gunstig is. Naar deze kleine woningen (met relatief lagere huurprijzen) is echter zeker vraag en we willen dit daarom mogelijk maken. Door te kiezen voor een gemiddelde borgen we ook grotere woningen in dit segment en verwachten we ook dat ontwikkelaars kiezen voor het gemiddelde,

	zodat binnen het middenhuursegment voldoende spreiding naar prijs en kwaliteit wordt gerealiseerd. Het toevoegen van de gemiddelde vierkante meter eis geldt voor zone Nieuw Stedelijk en de zone Stedelijk. Voor de zone Stedelijk, waar het grootste deel van Utrecht onder valt, wordt de gemiddelde eis 65 m2 GBO, oftewel het gemiddelde tussen de ondergrens van 50m2 GBO en de 80 m2 GBO. Voor de Zone Bestaand Hoogstedelijk (Binnenstad en Stationsgebied) voegen we geen gemiddelde toe. We laten deze zone ongemoeid aangezien daar de middenhuur van 40-60 m2 GBO loopt en de bandbreedte vrij smal is. Het toevoegen van een gemiddelde kan leiden tot alleen woningen van 50m2 in plaats van de gewenste verscheidenheid in grootte. Daarnaast bieden deze gebieden vanwege het hoogstedelijk niveau de mogelijkheid om kleinere woningen met een relatief lagere huur aan te bieden.
1.4	Door de bovengrens van het middenhuursegment jaarlijks met hetzelfde percentage te laten stijgen als de toegestane jaarlijkse huurverhoging wordt voorkomen dat woningen boven de bovengrens uitkomen
	Bij het vaststellen van het Actieplan is door de raad amendement 2017/79 “Breng balans in indexering van huurprijzen van middeldure huurwoningen” aangenomen, waarmee de jaarlijks maximaal toegestane huurverhoging uitkwam op CPI+1%. Het amendement beoogde om meer balans te brengen in het Actieplan middenhuur ten aanzien van enerzijds de betaalbaarheid voor de beoogde doelgroepen en anderzijds de aantrekkelijkheid voor beleggers die op zoek zijn naar een rendabele langetermijninvestering. Door dit amendement is er in het raadsbesluit een verschil ontstaan tussen de jaarlijkse indexatie van de bovengrens van de middenhuur (CPI) en de jaarlijkse maximale huurverhoging (CPI+1%) na het sluiten van de huurovereenkomst. Door de inconsequentie in de systematiek kan het voorkomen dat de huurprijs van een woning bij aanvang van het huurcontract binnen de bandbreedte valt, maar na verloop van tijd door huurverhogingen een hogere huurprijs heeft dan de op dat moment geldende bovengrens voor middenhuur. Om dit tegen te gaan zijn bij projecten afspraken gemaakt over het ‘aftoppen’ of verlagen van huurprijzen bij zittende huurders of na een bewonerswissel om onder deze grens te blijven. Beleggers geven echter aan dat dit tot ongewenste effecten leidt. De gemiddelde huurontwikkeling van een complex kan hierdoor bijvoorbeeld aanzienlijk lager uitvallen dan gedacht onder invloed van het aantal bewonerswissels dat in een complex plaatsvindt. Het aftoppen van jaarlijkse huurverhogingen zorgt er voor dat de bouw van grotere middenhuurwoningen minder interessant is, deze zullen sneller moeten worden afgetopt. Door de jaarlijkse huurverhoging en de ontwikkeling van de bovengrens gelijk te trekken wordt ook veel discussie en onduidelijkheid bij beleggers en ontwikkelaars voorkomen zodat sneller overeenkomsten kunnen worden gesloten.
1.5	Door aan te sluiten bij de door het Rijk gehanteerde berekening voor CPI+1%, sluit de gemeente aan bij de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en zijn jaarlijks de indexen voor 1 januari bekend.
	Jaarlijks worden de maximale huurstijging en de bovengrens van de middenhuur geïndexeerd volgens de jaar op jaar methode[1]. De jaarcijfers worden bepaald over de periode januari tot januari. Het voordeel hiervan is dat het gehele jaar onderdeel uitmaakt van de inflatieberekening. Een nadeel is dat het cijfer over het hele jaar pas in januari wordt gepubliceerd. Dit is lastig voor mutaties in woningen

[1] Het basisjaar was 2015=100. De nieuwe bovengrens werd dan bepaald door de nieuwe jaarindex / oude jaar index en deze uitkomst te vermenigvuldigen met de oude bovengrens. Voor 2021 was dit de som 991,55*(107,51/106,16)= 1004,16. Zie CBS voor de indexen CPI

	rond de jaarwisseling, voor de communicatie over de nieuwe grenzen en voor de rendementsberekeningen. Het Rijk heeft dit jaar voor (minimaal) drie jaar lang de jaarlijkse huurstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten gemaximeerd tot CPI+1%. Voor de berekening van de huurstijging wordt gebruik gemaakt van de periode december tot december. Hierdoor is nu het cijfer voor de maximale huurstijging van 2022 al bekend, namelijk 2,3% (CPI)+1% = 3,3%. Door op deze berekening aan te sluiten volgt de bovengrens van de middenhuur exact de jaarlijkse huurverhoging en kunnen we jaarlijks vroegtijdig de juiste indexatie communiceren.
1.6	<u>Een minimale inkomenseis van maximaal 42x de maandhuur zorgt voor net voldoende bescherming van de huurder tegen te hoge huur en is nog net acceptabel voor marktpartijen.</u>
	Vanuit het project Merwedekanaalzone is aanvullend gesproken over een mogelijke verlaging van de maximale minimale inkomenseis. Bij de raadsbehandeling van de Merwedekanaalzone is motie M2021/336 aangenomen. Hierin draagt de raad het college op om af te spreken hoe de inkomenseis in het Actieplan middenhuur van gemeente Utrecht kan worden herzien. Ook pleit de raad in deze motie er onder meer voor de inkomenseis van 36x de maandhuur als uitgangspunt te hanteren voor de verdere ontwikkelingen in MWKZ. Het verlagen van de inkomenseis leidt tot een overlap met de sociale huur. Des te lager de inkomenseis, des te groter deze overlap wordt: • Middenhuur begint vanaf de sociale huurprijsgrens (€752,33[2]) • De sociale inkomensgrens is in 2022 voor eenpersoonshuishouden €40.765 en voor meerpersoonshuishouden €45.014. • Bij verlaging naar 36 * de maandhuur betekent dit een inkomen van €27. 083,88 tot €36.156,60. • Bij een verlaging naar 42 maandhuur betekent dit een inkomen tussen de €31.597,86 en €42.193,20. Een bepaalde overlap is te verantwoorden. Andersom is immers ook sprake van een overlap door bepaalde sociale huurwoningen ook bereikbaar te maken voor de lage middeninkomens. Nibud heeft onderzoek gedaan naar de inkomensnormen voor huur in vergelijking tot koop. Voor het bepalen van de betaalbaarheid is de individuele situatie maatgevend, dit laat zich moeilijk in een vuistregel vatten. Het Nibud adviseert daarom bij gebruik van een vuistregel (X keer maandhuur) deze niet te laag te stellen uit bescherming voor de huurder (met name de huurder met een lager inkomen). Voor zowel de sociale huur als de middenhuur zijn de wachtlijsten lang. Het toegankelijk maken van de middenhuur voor woningzoekenden met lage inkomens is geen oplossing, maar een verschuiving van het probleem waarbij ook in de middenhuur deze lage inkomens alsnog in de betalingsproblemen kunnen komen. In de bespreking van de aanpassingen op de voorwaarden middenhuur met de beleggers en ontwikkelaars is zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau gesproken over de mogelijkheid om maximale minimale inkomensgrens te verlagen. Marktpartijen geven aan dat een verlaging tot 42x nog net acceptabel is, maar lager niet. Hierbij gaven marktpartijen aan bij voorkeur nog aanvullende eisen te willen stellen, zoals extra borg of een inschatting van inkomensgroei. Bij 42x is er - op basis van hun praktijkervaringen - nog net sprake van een acceptabel evenwicht tussen inkomenseis en betalingsmogelijkheden. Bij het verder verlagen van de maximale minimale inkomensgrens leidt het tot ongewenste situaties. Hiervoor zijn de volgende argumenten aangedragen:

[2]Gebruikte prijspeil 2021

	• Bescherming huurder: met een verlaging van de maximale minimale inkomensgrens neemt de woonquote navenant toe tot ruim boven de 30%. Woningcorporatie Mitros hanteert voor haar middenhuurwoningen 45x de maandhuur omdat zij hun primaire doelgroep willen beschermen tegen te hoge woonquotes. • Risico op meer mutaties, leegstand en kosten omdat mensen het eigenlijk niet kunnen betalen en snel weer moeten verhuizen • Institutionele investeerders en corporaties hebben (net als hypotheekverstrekkers) een zorgplicht richting hun bewoners en vanuit die zorgplicht moeten zij voorkomen dat bewoners huurachterstanden oplopen of in het ergste geval uitgezet moeten worden
1.7	<u>Het afzien van de meerwaardeafdracht bij een langere exploitatieduur in het middensegment borgt dat de woningen langer voor de doelgroep behouden blijven en geeft marktpartijen meer zekerheid.</u>
	In de huidige situatie is voor gemeentelijke grondlocaties een bepaling opgenomen voor het afdragen van een eventuele meerwaardeafdracht na 20 jaar. Beleggers en ontwikkelaars willen de onzekerheid over hoeveel meerwaarde zij over 20 jaar dienen af te dragen beperken. Zij geven aan een voorkeur te hebben aan de voorkant de meerwaarde af te kopen. Voor de gemeente is het geen optie om de meerwaardeafdracht al op voorhand af te kopen. Hiervoor is geen goede systematiek te bedenken, omdat er te veel onzekerheid is over de waardeontwikkeling over de periode van 20 jaar. In de praktijk leidt dit onderwerp in de onderhandeling tot veel discussie en soms ook tot vertraging. Voor de gemeente is het van belang dat woningen zolang mogelijk in het middensegment worden aangeboden. Vijf extra jaar in de middenhuur betekent dat we langer voldoende woningen voor de middeninkomens kunnen behouden. Na afloop van de 25 jarige exploitatieperiode is de belegger/exploitant vrij om de middenhuurwoning om te zetten naar een vrije sector huurwoning of vrije sector koopwoning.
Kanttekeningen/ Risico’s	
1.1	<u>De balans tussen wensen van de markt en maatschappelijke wensen vanuit de gemeente moet worden bewaakt om de productie van middenhuur te kunnen blijven borgen</u>
	Het voorgelegde besluit bestaat uit een uitgebalanceerd voorstel met aanpassingen. Er is een balans aangebracht tussen wensen van de markt en maatschappelijke wensen vanuit de gemeente. Aanpassingen zoals de CPI+1% voor de bovengrens van de middenhuur en het toevoegen van een extra geografische zone zijn vooral voor de marktpartijen gunstig. Daartegenover staan een gemiddeld aantal vierkante meters voor te ontwikkelen middenhuur die de haalbaarheid van projecten onder druk kunnen zetten. Het is belangrijk de balans goed te bewaken. Zeker in een markt waarin het ontwikkelen van middenhuur niet – per definitie - tot de gewenste rendementen voor de markt leidt. Hiernaast legt de gemeente ook diverse andere kwaliteitsambities op aan de markt.
1.2	<u>Met het Actieplan Middenhuur en de voorwaarden die de gemeente aan de middenhuur stelt beperkt de gemeente de vrije huur sector</u>
	In beginsel behoort de middenhuur tot de vrije sector en kunnen we hier vele minder eisen stellen ten aanzien van huurprijs en oppervlakte dan bij de sociale huur waarin veel meer gereguleerd is. Landelijk is de tendens (een deel van) de vrije sector(huur) meer te reguleren, onder meer de het tijdelijk stellen van een plafond aan jaarlijkse huurstijgingen en de opkoopbescherming zijn hier voorbeelden van.

	De kanttekening is dat we als gemeente in deze vrije huursector minder kunnen eisen en afdwingen. Marktpartijen kunnen kiezen niet of minder in Utrecht te investeren. Belangrijk is dat we in goed overleg blijven met marktpartijen, zoals bijvoorbeeld via het stadsakkoord. De evaluatie en de aanpassing van de voorwaarden voor middenhuur hebben wij besproken met beleggers en ontwikkelaars. Op deze wijze komen we tot afgewogen voorstellen, waarin de zienswijzen van partijen adequaat zijn meegenomen.
1.3	CPI +1% voor bovengrens middenhuur maakt dat huurprijzen voor alle onder voorwaarden van het Actieplan Middenhuur 2017 gerealiseerd grotere middenhuurwoningen harder kunnen stijgen
	De ondergrens van de middenhuur (de liberalisatiegrens) stijgt meestal met CPI. De bovengrens stijgt met CPI+1%. Hierdoor kan de huurprijs voor grotere woningen mee blijven stijgen gelijk aan de stijging van de bovengrens. Daar tegenover staat dat het voor marktpartijen interessant is in dit segment te investeren omdat ze de huren niet hoeven af te toppen op de grens en zo meer onzekerheid en lagere opbrengsten hebben. Tevens vervalt een deel van het voordeel om kleinere woningen te creëren, die konden namelijk langer zonder af te toppen worden verhuurd. Dit maakt grotere middenhuurwoningen interessanter.
1.4	Het gebruik van andere berekeningsmethodiek CPI vergt uitleg aangezien deze naar verwachting dit jaar lager uitkomt dan huidige berekening.
	De inflatie stijgt op dit moment vrij fors. Waarschijnlijk komt de inflatie over het hele jaar (januari tot januari) hoger uit dan de op basis van de voorgestelde Rijksmethodiek. Daartegenover staat dat hoogstwaarschijnlijk de inflatie volgens de voorgestelde Rijksmethodiek volgend jaar hoger uitvalt dan de huidige methode. Dit komt omdat de inflatie over de maand december 2021 nu niet meetelt in de Rijksmethodiek (want december tot december), terwijl december 2021 wel meetelt in de inflatie over heel 2021 (want januari tot januari). In 2022 maakt de inflatie over de maand december 2021 wel deel uit van de Rijksmethodiek (december 2021 tot december 2022). De verwachting is dat de inflatie van de maand december relatief hoog zal zijn. De indexatie per 1-1-2022 volgens de Rijksmethodiek voorkomt dat verschillende indexaties voor Actieplan middenhuur woningen gaan gelden en dat er verschil ontstaat tussen de indexatie van de bovengrens en die van de jaarlijkse huurverhoging 2022 op basis van de wet maximering geliberaliseerde huurovereenkomsten. Deze laatste is namelijk al op basis van de Rijksmethodiek bepaalt en gecommuniceerd.
1.5	Het verlagen van de maximale minimale inkomensgrens heeft het risico in zich dat met name woningzoekenden met een te verwachte sterke inkomensgroei voor een middenhuurwoning in aanmerking komen.
	Martkpartijen gavan aan bij voorkeur bij een lagere maximale minimale inkomenseis nog aanvullende eisen te willen stellen, zoals extra borg of een inschatting van inkomensgroei. Dit betekent dat beroepsgroepen waar deze sterke inkomensgroei niet te verwachten is mogelijk minder makkelijk in aanmerking komen voor een middenhuurwoning.
1.6	De financiële impact van de meerwaardeafdracht is niet te kwantificeren
	Het is onzeker hoeveel er na 20 jaar aan afkoop zou moet worden betaald door de partijen. Dit komt omdat we niet kunnen voorspellen hoe de markt zich over een termijn van 20 jaar ontwikkeld. Nemen de prijsstijgingen toe dan dienen partijen meer meerwaarde af te dragen. Op het moment dat de prijzen stabiliseren of dalen is de meerwaardeafdracht kleiner. Deze onzekerheid is voor beleggers niet wenselijk. Met het voorstel worden de bezwaren van de markt

	weggenomen en blijven de woningen langer beschikbaar voor de doelgroep dan de oorspronkelijke 20 jaar.
Beslispunt	
2	De voorwaarden middenhuur in te laten gaan per 1-4-2022 en van toepassing te verklaren op alle projecten waarvoor op de ingangsdatum nog geen IDOC danwel tender of overeenkomst met ontwikkelaars, is vastgesteld waarin voorwaarden voor middenhuur zijn vastgelegd.
Argumenten	
2.1	Door te kiezen voor de aanwezigheid van een vastgesteld IDOC, danwel een tender is gestart of een overeenkomst met ontwikkelaar waarin voorwaarden over middenhuur zijn vastgelegd, is bij de ingangsdatum direct duidelijk voor welke projecten de nieuwe voorwaarden gelden en voor welke projecten nog de vigerende voorwaarden gelden.
	Lopende afspraken over middenhuur met (markt) partijen willen we niet openbreken. Op deze wijze houden we de voortgang in de projecten. In overleg kan ook voor deze projecten de keuze worden gemaakt om te voldoen aan de nieuwe voorwaarden middenhuur. Dit betekent uiteraard dat dan aan alle voorwaarden moet worden voldaan. Voor tenders heeft dit niet de voorkeur aangezien dan de tender opnieuw moet worden doorlopen.
Beslispunt	
3	De jaarlijkse indexatie van de bovengrens in te laten gaan met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2022 voor alle woningen die voldoen aan het Actieplan middenhuur 2017.
Argumenten	
3.1	Door deze oplossing kunnen we voor alle woningen die conform het Actieplan zijn gerealiseerd 1 prijs/oppervlakte tabel hanteren per geografische zone (zie bijlage A).
	Uit praktische overwegingen kiezen we voor een indexatie van de bovengrens per 1-1-2022. Het Actieplan en de voorwaarden kunnen we op deze manier zo eenvoudig mogelijk houden. Het gaat enerzijds om de ingangsdatum van 1-1-2022 en anderzijds om de keuze de indexatie met CPI+1% en berekeningsmethode voor alle Actieplan woningen te laten gelden. Door de CPI+1% voor alle Actieplan middenhuur woningen te laten gelden voorkomen we verschillen in indexatie tussen projecten met de nieuwe voorwaarden en de reeds volgens het Actieplan ontwikkelde middenhuurwoningen. Op dit punt heeft dat praktisch en administratief nadelen en wordt het contractbeheer ingewikkelder.
Kanttekeningen/ Risico's	
3.1	De indexatie van de bovengrens van de middenhuur met CPI+1% met terugwerkende kracht per 1-1-2022, maakt dat de bandbreedte met CPI+1% stijgt voor alle volgens het Actieplan Middenhuur 2017 gerealiseerde woningen.en dan met name voor de woningen met een huurprijs nabij de bovengrens
	Voor Actieplan middenhuurwoningen die al gerealiseerd zijn, levert dit een voordeel op doordat de huur niet meer hoeft te worden afgetopt indien ze boven de bovengrens uitkomen.

Beslispunt	
4	De ‘Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022)’ te beschouwen als actualisatie van het onderdeel ’Middenhuur’ in bijlage II Voorwaarden Sociaal en Middenhuur’ van de ’Woonvisie Utrecht beter in balans’ (2019) en op te nemen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ en als onderdeel van het thematische beleiden de internetpaginahttps://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/ hierop aan te passen.
Argument	
4.1	Hiermee wordt de Omgevingsvisie geactualiseerd.

Financiën

Aan de aanpassing van de voorwaarden middenhuur zijn geen directe kosten verbonden. De enige aanpassing met financiële gevolgen is het afzien van de meerwaardeopbrengst bij ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties. Voor de gemeente is het van belang dat woningen zo lang mogelijk in het middensegment worden aangeboden De financiële impact is niet te kwantificeren. Het is onzeker hoeveel er na 20 jaar aan afkoop zou moeten worden betaald door de partijen. Dit komt omdat we niet met zekerheid kunnen zeggen hoe de markt zich binnen 20 jaar ontwikkeld. Nemen de prijsstijgingen toe dan dienen partijen meer meerwaarde af te dragen. Op het moment dat de prijzen stabiliseren of dalen is de meerwaardeafdracht kleiner.

Vervolg

Na besluitvorming door uw raad kunnen de gewijzigde voorwaarden Middenhuurwoningen in gaan.
De gewijzigde voorwaarden worden opgenomen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ wordt hierop aangepast.
De voorwaarden middenhuur gaan in per 1-4-2022 en zijn van toepassing voor alle projecten waarvoor op de ingangsdatum nog geen IDOC danwel tender of overeenkomst met ontwikkelaars, is vastgesteld waarin voorwaarden voor middenhuur zijn vastgelegd.
De jaarlijkse indexatie van de bovengrens gaat in met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2022 voor alle woningen die voldoen aan het Actieplan middenhuur 2017

In de grondprijzen brief 2022 worden de aangepaste voorwaarden middenhuur verwerkt.

De beleidsregel Fonds Toevoegen Woonruimte wordt naar aanleiding van de gewijzigde indexatiemethode aangepast.

De woningmarkt is en blijft in beweging het is daarom van belang deze ontwikkelingen goed te volgen en hierop te kunnen acteren indien de haalbaarheid van middenhuurwoningen, de kwaliteit van de woningen of de andere ambities van de gemeente onder druk komt te staan door de aanpassingen van de voorwaarden middenhuur. Om die reden worden de voorwaarden over twee jaar gemonitord geëvalueerd en dan zo nodig te geactualiseerd.

Participatie

Over dit voorstel is meerdere keren overleg gevoerd met de partners van het Stadsakkoord en met de interne stakeholders.

Communicatie

De gewijzigde voorwaarden middenhuur worden opgenomen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ wordt hierop aangepast.
Ook worden beleggers, ontwikkelaars en andere belanghebbenden via de lijn van het Stadsakkoord Wonen geïnformeerd.

De beschikbare middenhuurwoningen blijken in de praktijk niet altijd even makkelijk vindbaar voor woningzoekenden. In de komende periode gaan we zorgen dat de beschikbare informatie beter ontsloten wordt via onze eigen website, via Woningnet en via de websites van Stadsakkoordpartners.. Het gaat dan om de informatie over de beschikbare middenhuurwoningen, de woningen in ontwikkeling, de huurprijzen etc.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming:

- Bijlage Aangepaste voorwaarden middenhuur april 2022

Bijlagen informatief:

- Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022) -- wijzigingen zichtbaar

Aangepaste voorwaarden middenhuur april 2022

Ter vervanging van tabel II onderdeel Middenhuur uit de Woonvisie Utrecht beter in balans (2019)

Aangepaste voorwaarden middenhuur
Voor middenhuurwoningen hanteren we de volgende voorwaarden:
• Als bovengrens van het middensegment hanteren we een kale huur van maximaal € 1037,30 (prijspeil 1-1-2022). Jaarlijks te indexeren met de ‘çonsumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens+1%’ volgens de berekening genoemd in de ‘uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3’. De ondergrens van het middenhuursegment is vastgesteld op de liberalisatiegrens.
• Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens +1% volgens de berekening genoemd in de ‘uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3’.
• In het middenhuursegment is de maximale huurprijs gekoppeld aan een gebruikersoppervlak (GBO) conform onderstaande tabellen.
• Voor de toepassing van de koppeling tussen huurprijs en oppervlak zijn een drietal geografische zones van toepassing: o Zone A: Bestaand Hoogstedelijk (40-60 m2 GBO), bestaande uit gebieden ‘binnenstad’ en ‘Stationsgebied’   o Zone B: Nieuw Hoogstedelijk (40-80 m2 GBO) met een gemiddelde van 60 m2, bestaande uit ‘Merwedekanaalzone’ en ‘Leidsche Rijn Centrum’   o Zone C: Stedelijk (50-80 m2 GBO) met een gemiddelde van 65 m2, bestaande uit de gehele gemeente Utrecht met uitzondering van de gebieden die behoren tot Zone A of B. • Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen kan de Raad een (deel) van het gebied aanwijzen als Zone B. Het gaat dan in beginsel om nieuwe stedelijke knooppunten uit de RSU
• Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment. In dat geval is na 25 jaar geen meerwaardeafdracht verschuldigd.
• De minimale inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.
Toelichting: Voor het aanbieden van woningen gelden de bepalingen van de (regionale) huisvestingsverordening.

Hardheid bij toepassingen
• Burgemeester en wethouders kunnen omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid afwijken van de voorwaarden in deze bijlage. Burgemeester en wethouders rapporteren hier jaarlijks over via het MPR.

TABEL KALE HUURPRIJS en GBO per ZONE (prijspeil 1-1-2022):

ZONE A BESTAAND HOOGSTEDELIJK 40-60 GBO

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 13,69

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	40	€ 19,09
€ 777,16	41	€ 18,96
€ 790,85	42	€ 18,83
€ 804,54	43	€ 18,71
€ 818,24	44	€ 18,60
€ 831,93	45	€ 18,49
€ 845,62	46	€ 18,38
€ 859,31	47	€ 18,28
€ 873,00	48	€ 18,19
€ 886,69	49	€ 18,10
€ 900,38	50	€ 18,01
€ 914,08	51	€ 17,92
€ 927,77	52	€ 17,84
€ 941,46	53	€ 17,76
€ 955,15	54	€ 17,69
€ 968,84	55	€ 17,62
€ 982,53	56	€ 17,55
€ 996,22	57	€ 17,48
€ 1.009,91	58	€ 17,41
€ 1.023,61	59	€ 17,35
€ 1.037,30	60	€ 17,29

ZONE B NIEUW HOOGSTEDELIJK 40-80 gem 60 GBO

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 6,85

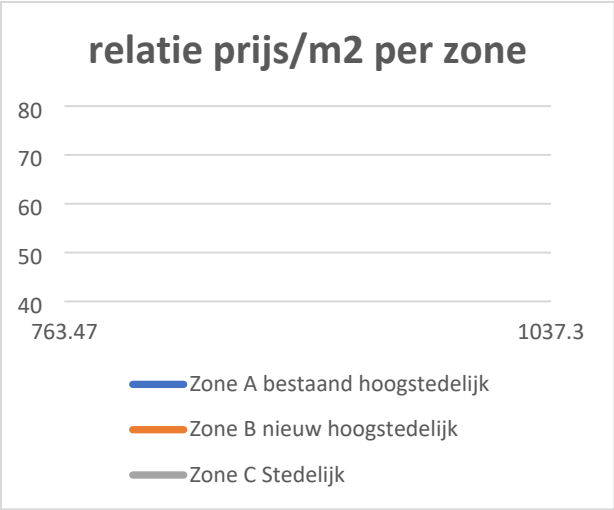
huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	40	€ 19,09
€ 770,32	41	€ 18,79
€ 777,16	42	€ 18,50
€ 784,01	43	€ 18,23
€ 790,85	44	€ 17,97
€ 797,70	45	€ 17,73
€ 804,54	46	€ 17,49
€ 811,39	47	€ 17,26
€ 818,24	48	€ 17,05
€ 825,08	49	€ 16,84
€ 831,93	50	€ 16,64
€ 838,77	51	€ 16,45
€ 845,62	52	€ 16,26
€ 852,46	53	€ 16,08
€ 859,31	54	€ 15,91
€ 866,16	55	€ 15,75
€ 873,00	56	€ 15,59
€ 879,85	57	€ 15,44
€ 886,69	58	€ 15,29
€ 893,54	59	€ 15,14
€ 900,38	60	€ 15,01
€ 907,23	61	€ 14,87
€ 914,08	62	€ 14,74
€ 920,92	63	€ 14,62
€ 927,77	64	€ 14,50
€ 934,61	65	€ 14,38
€ 941,46	66	€ 14,26
€ 948,30	67	€ 14,15
€ 955,15	68	€ 14,05
€ 961,99	69	€ 13,94
€ 968,84	70	€ 13,84
€ 975,69	71	€ 13,74
€ 982,53	72	€ 13,65
€ 989,38	73	€ 13,55
€ 996,22	74	€ 13,46
€ 1.003,07	75	€ 13,37
€ 1.009,91	76	€ 13,29
€ 1.016,76	77	€ 13,20
€ 1.023,61	78	€ 13,12
€ 1.030,45	79	€ 13,04
€ 1.037,30	80	€ 12,97

ZONE C STEDELIJK 50-80 gem 65 GBO

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 9,13

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	50	€ 15,27
€ 770,32	51	€ 15,10
€ 777,16	52	€ 14,95
€ 784,01	53	€ 14,79
€ 790,85	54	€ 14,65
€ 797,70	55	€ 14,50
€ 804,54	56	€ 14,37
€ 811,39	57	€ 14,23
€ 818,24	58	€ 14,11
€ 825,08	59	€ 13,98
€ 831,93	60	€ 13,87
€ 838,77	61	€ 13,75
€ 845,62	62	€ 13,64
€ 852,46	63	€ 13,53
€ 859,31	64	€ 13,43
€ 866,16	65	€ 13,33
€ 873,00	66	€ 13,23
€ 879,85	67	€ 13,13
€ 886,69	68	€ 13,04
€ 893,54	69	€ 12,95
€ 900,38	70	€ 12,86
€ 907,23	71	€ 12,78
€ 914,08	72	€ 12,70
€ 920,92	73	€ 12,62
€ 927,77	74	€ 12,54
€ 934,61	75	€ 12,46
€ 941,46	76	€ 12,39
€ 948,30	77	€ 12,32
€ 955,15	78	€ 12,25
€ 961,99	79	€ 12,18
€ 1.037,30	80	€ 12,97

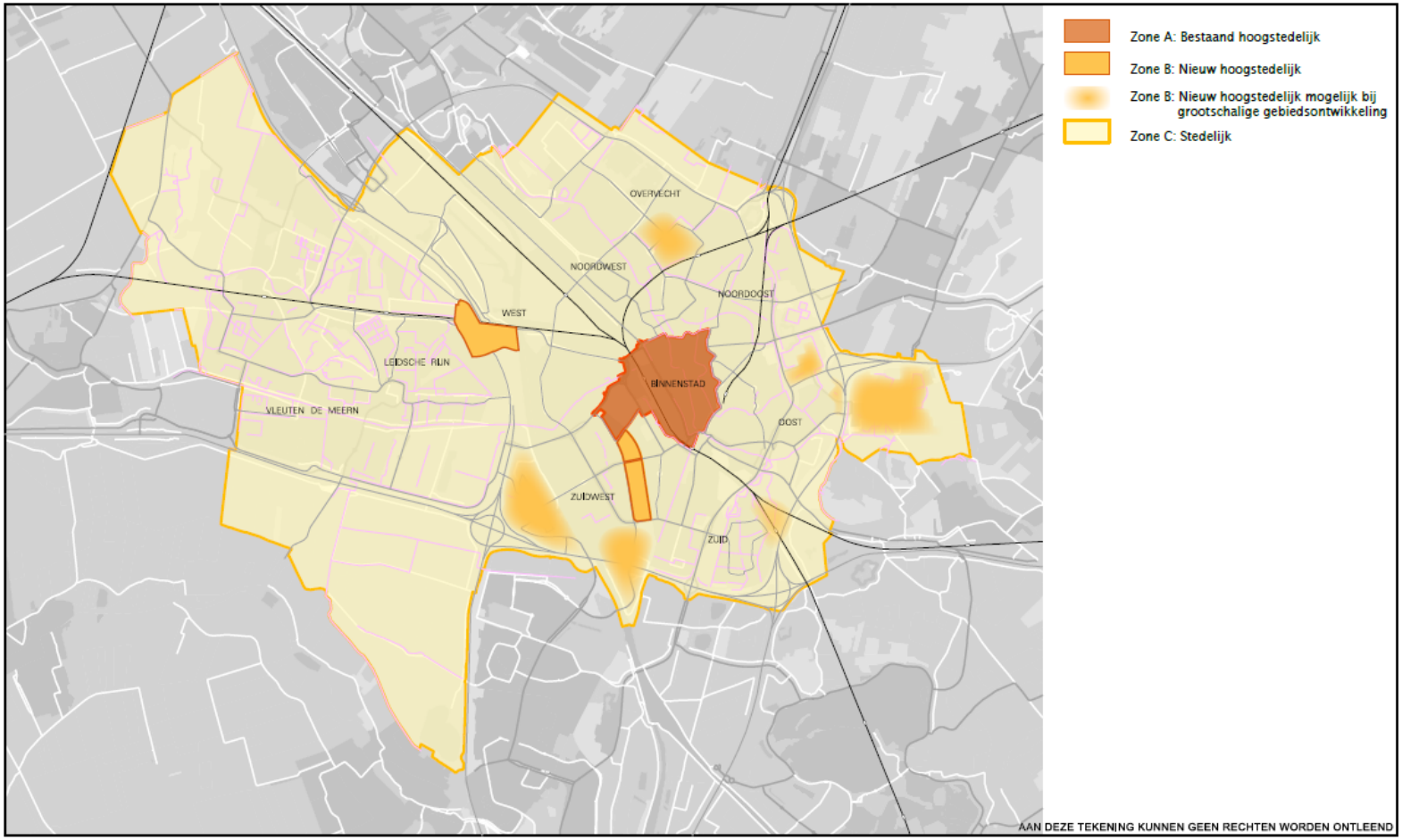
Gebaseerd op inflatie december-december conform berekening uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3 (2,3+1%)



HISTORIE GRENZEN

Jaar	Ondergrens bij 50 m2 GBO*	Bovengrens bij 80 m2 GBO*
2014	€ 699,49	€ 900,-
2018	€ 710,69	€ 950,-
2019	€ 720,43	€ 966,15
2020	€ 737,14	€ 991,55
2021	€ 752,33	€ 1004,16
2022	€ 763,47	€ 1037,30

KAARTEN ZONERING

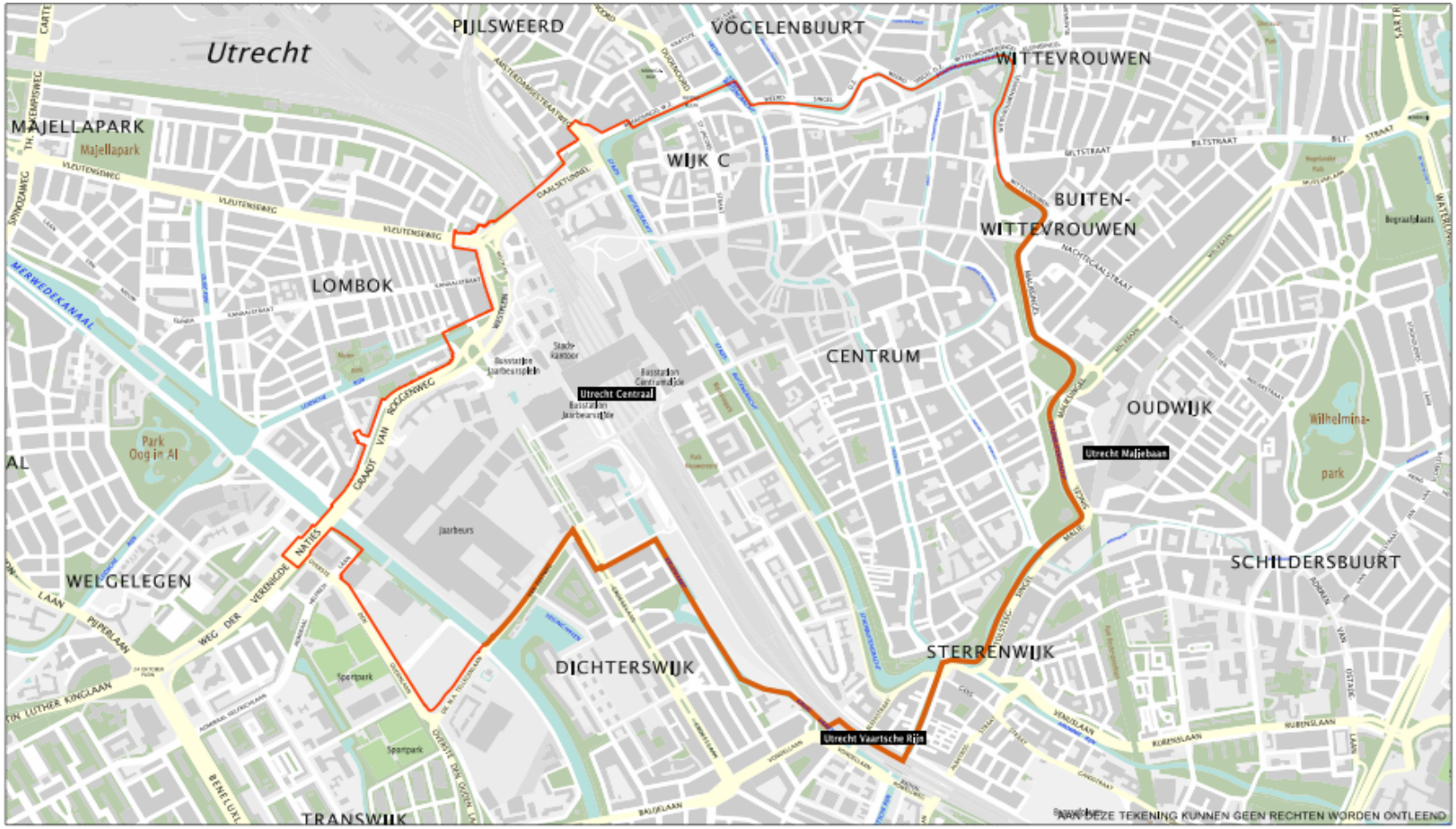


Gemeente Utrecht

Actieplan Middenhuur

05-01-2022
1: 90000
A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE



Gemeente Utrecht

Stationsgebied en Binnenstad

Zone A Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 15000
A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE

Kaart actieplan middenhuur.dgn



Gemeente Utrecht

Merwedekanaalzone Deelgebied 4 en 5
Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 10000
A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE

Kaart_actieplan_middenhuur.dgn



Gemeente Utrecht

Leidsche Rijn centrum

Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 10000
A4

ONTWERPSTUDIO RUIMTE

Kaart_actieplan_middenhuur.dgn

Aangepaste voorwaarden middenhuur april 2022

Ter vervanging van tabel II onderdeel Middenhuur uit de Woonvisie Utrecht beter in balans (2019)

Aangepaste voorwaarden middenhuur
Voor middenhuurwoningen hanteren we de volgende voorwaarden:
• ~~Als bovengrens van het middenhuursegment hanteren we een kale huur van maximaal €966,15 (prijspeil 1-1-2019), jaarlijks te indexeren met de 'consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens' volgens de 'jaar-op-jaarmethode' op basis van de reeks 2015 = 100. De ondergrens van het middenhuursegment is vastgesteld op de liberalisatiegrens.~~ • Als bovengrens van het middensegment hanteren we een kale huur van maximaal € 1037,30 (prijspeil 1-1-2022). Jaarlijks te indexeren met de 'çonsumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens+1%' volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'. De ondergrens van het middenhuursegment is vastgesteld op de liberalisatiegrens.
• ~~Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan inflatie volgens de jaar-op-jaarmethode' van 'CPI alle huishoudens' op basis van de reeks 2015 = 100 + 1%.~~ • Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens +1% volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'.
• ~~In het middenhuursegment is de maximale huurprijs gekoppeld aan een gebruikersoppervlak (GBO), van minimaal 50 m2 bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m2 GBO bij een kale huur van 950 euro per maand (prijspeil 2018).~~ • ~~Voor het centrum, in concreto de gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied', is een gebruikersoppervlak (GBO) vastgesteld van minimaal 40 m2 bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 60 m2GBO bij een kale huur van €966,15 per maand (prijspeil 1-1-2019).~~ • In het middenhuursegment is de maximale huurprijs gekoppeld aan een gebruikersoppervlak (GBO) conform onderstaande tabellen.
• Voor de toepassing van de koppeling tussen huurprijs en oppervlak zijn een drietal geografische zones van toepassing: ○ Zone A: Bestaand Hoogstedelijk (40-60 m2 GBO), bestaande uit gebieden 'binnenstad' en 'Stationsgebied'   ○ Zone B: Nieuw Hoogstedelijk (40-80 m2 GBO) met een gemiddelde van 60 m2, bestaande uit 'Merwedekanaalzone' en 'Leidsche Rijn Centrum'   ○ Zone C: Stedelijk (50-80 m2 GBO) met een gemiddelde van 65 m2, bestaande uit de gehele gemeente Utrecht met uitzondering van de gebieden die behoren tot Zone A of B. • Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen kan de Raad een (deel) van het gebied aanwijzen als Zone B. Het gaat dan in beginsel om nieuwe stedelijke knooppunten uit de RSU
• ~~Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd.~~ • Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment. In dat geval is na 25 jaar geen meerwaardeafdracht verschuldigd.

• ~~De inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 48x de maandhuur.~~ • De minimale inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.
Toelichting: Voor het aanbieden van woningen gelden de bepalingen van de (regionale) huisvestingsverordening.

Hardheid bij toepassingen
• Burgemeester en wethouders kunnen omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid afwijken van de voorwaarden in deze bijlage. Burgemeester en wethouders rapporteren hier jaarlijks over via het MPR.

TABEL KALE HUURPRIJS en GBO per ZONE (prijspeil 1-1-2022):

ZONE A BESTAAND HOOGSTEDELIJK 40-60 GBO

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 13,69

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	40	€ 19,09
€ 777,16	41	€ 18,96
€ 790,85	42	€ 18,83
€ 804,54	43	€ 18,71
€ 818,24	44	€ 18,60
€ 831,93	45	€ 18,49
€ 845,62	46	€ 18,38
€ 859,31	47	€ 18,28
€ 873,00	48	€ 18,19
€ 886,69	49	€ 18,10
€ 900,38	50	€ 18,01
€ 914,08	51	€ 17,92
€ 927,77	52	€ 17,84
€ 941,46	53	€ 17,76
€ 955,15	54	€ 17,69
€ 968,84	55	€ 17,62
€ 982,53	56	€ 17,55
€ 996,22	57	€ 17,48
€ 1.009,91	58	€ 17,41
€ 1.023,61	59	€ 17,35
€ 1.037,30	60	€ 17,29

ZONE B NIEUW HOOGSTEDELIJK 40-80 gem 60 GBO

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 6,85

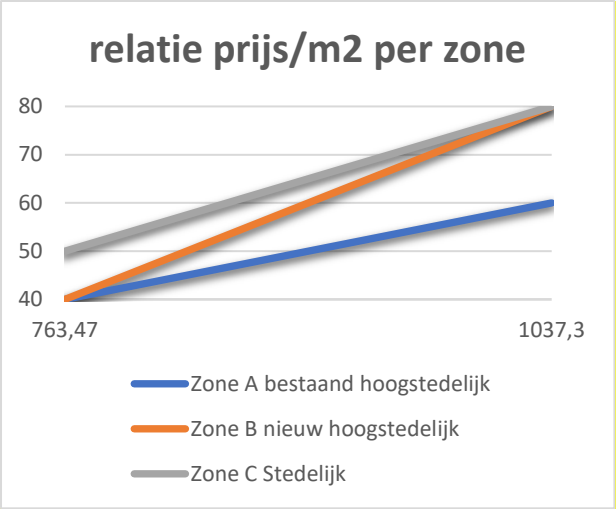
huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	40	€ 19,09
€ 770,32	41	€ 18,79
€ 777,16	42	€ 18,50
€ 784,01	43	€ 18,23
€ 790,85	44	€ 17,97
€ 797,70	45	€ 17,73
€ 804,54	46	€ 17,49
€ 811,39	47	€ 17,26
€ 818,24	48	€ 17,05
€ 825,08	49	€ 16,84
€ 831,93	50	€ 16,64
€ 838,77	51	€ 16,45
€ 845,62	52	€ 16,26
€ 852,46	53	€ 16,08
€ 859,31	54	€ 15,91
€ 866,16	55	€ 15,75
€ 873,00	56	€ 15,59
€ 879,85	57	€ 15,44
€ 886,69	58	€ 15,29
€ 893,54	59	€ 15,14
€ 900,38	60	€ 15,01
€ 907,23	61	€ 14,87
€ 914,08	62	€ 14,74
€ 920,92	63	€ 14,62
€ 927,77	64	€ 14,50
€ 934,61	65	€ 14,38
€ 941,46	66	€ 14,26
€ 948,30	67	€ 14,15
€ 955,15	68	€ 14,05
€ 961,99	69	€ 13,94
€ 968,84	70	€ 13,84
€ 975,69	71	€ 13,74
€ 982,53	72	€ 13,65
€ 989,38	73	€ 13,55
€ 996,22	74	€ 13,46
€ 1.003,07	75	€ 13,37
€ 1.009,91	76	€ 13,29
€ 1.016,76	77	€ 13,20
€ 1.023,61	78	€ 13,12
€ 1.030,45	79	€ 13,04
€ 1.037,30	80	€ 12,97

ZONE C STEDELIJK 50-80 gem 65 GBO

Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:			€ 9,13

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 763,47	50	€ 15,27
€ 770,32	51	€ 15,10
€ 777,16	52	€ 14,95
€ 784,01	53	€ 14,79
€ 790,85	54	€ 14,65
€ 797,70	55	€ 14,50
€ 804,54	56	€ 14,37
€ 811,39	57	€ 14,23
€ 818,24	58	€ 14,11
€ 825,08	59	€ 13,98
€ 831,93	60	€ 13,87
€ 838,77	61	€ 13,75
€ 845,62	62	€ 13,64
€ 852,46	63	€ 13,53
€ 859,31	64	€ 13,43
€ 866,16	65	€ 13,33
€ 873,00	66	€ 13,23
€ 879,85	67	€ 13,13
€ 886,69	68	€ 13,04
€ 893,54	69	€ 12,95
€ 900,38	70	€ 12,86
€ 907,23	71	€ 12,78
€ 914,08	72	€ 12,70
€ 920,92	73	€ 12,62
€ 927,77	74	€ 12,54
€ 934,61	75	€ 12,46
€ 941,46	76	€ 12,39
€ 948,30	77	€ 12,32
€ 955,15	78	€ 12,25
€ 961,99	79	€ 12,18
€ 1.037,30	80	€ 12,97

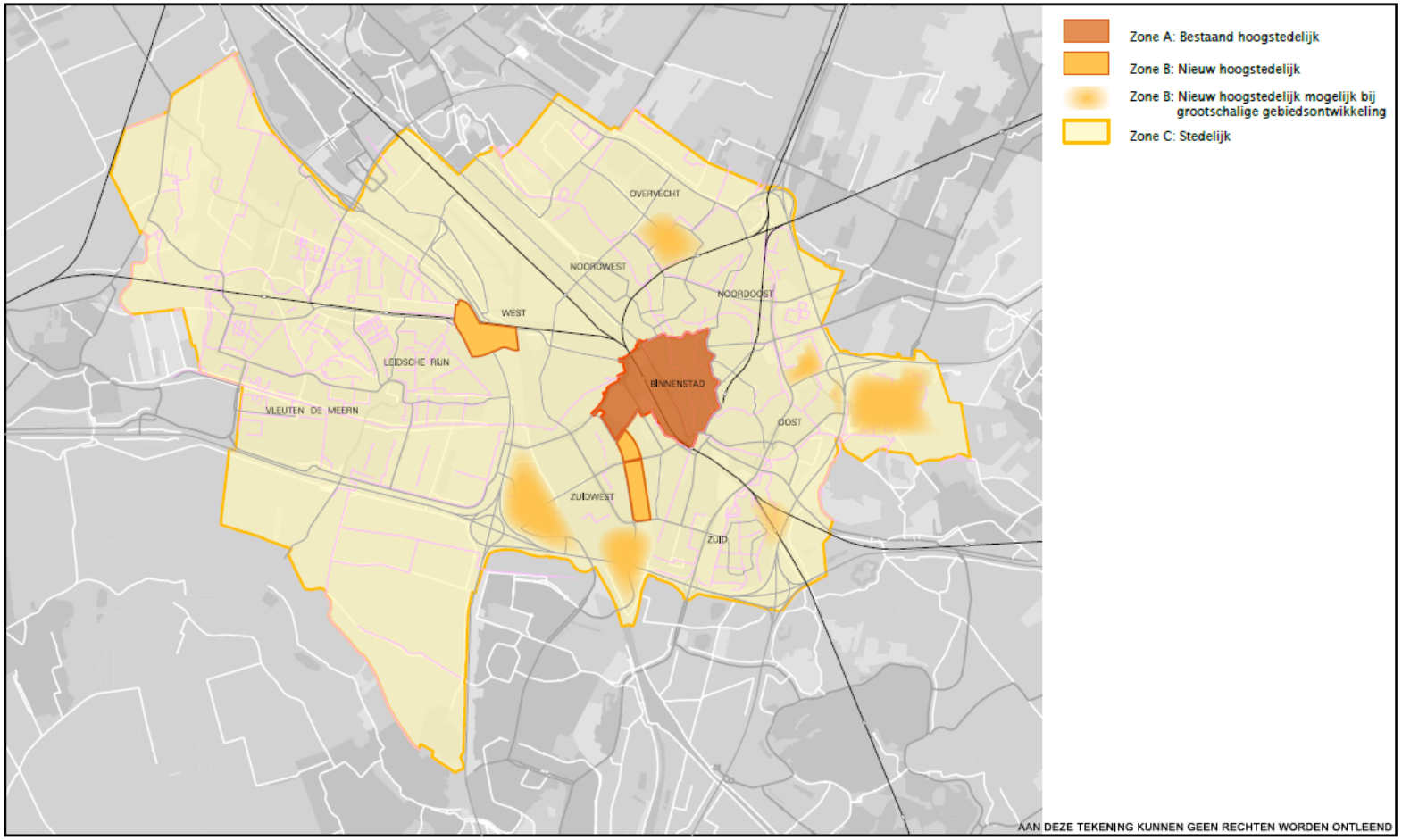
Gebaseerd op inflatie december-december conform berekening uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3 (2,3+1%)



HISTORIE GRENZEN

Jaar	Ondergrens bij 50 m2 GBO*	Bovengrens bij 80 m2 GBO*
2014	€ 699,49	€ 900,-
2018	€ 710,69	€ 950,-
2019	€ 720,43	€ 966,15
2020	€ 737,14	€ 991,55
2021	€ 752,33	€ 1004,16
2022	€ 763,47	€ 1037,30

KAARTEN ZONERING

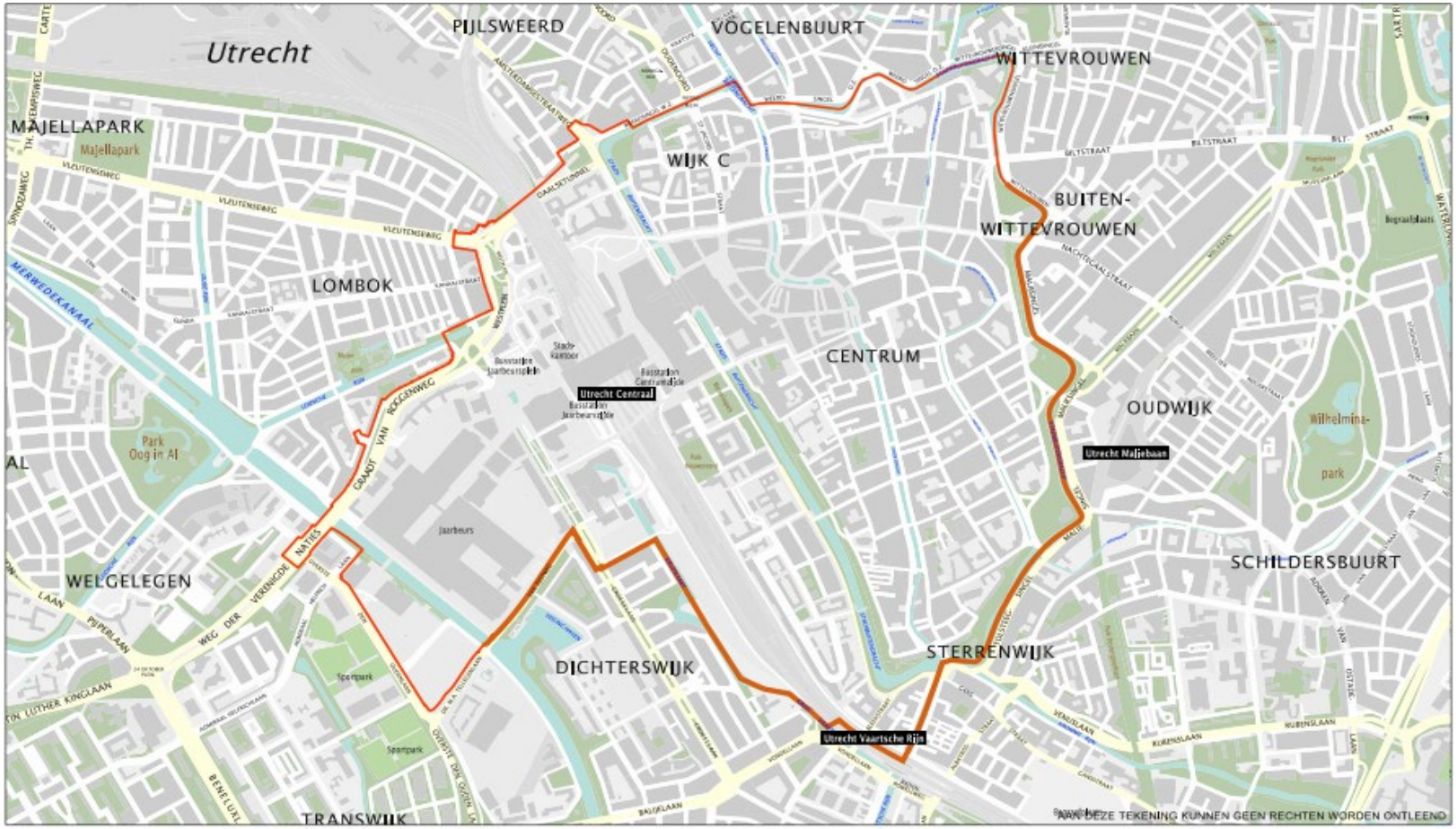


Gemeente Utrecht

Actieplan Middenhuur

05-01-2022
1: 90000
A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE



Gemeente Utrecht

Stationsgebied en Binnenstad

Zone A Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 15000
A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE

Kaart actieplan middenhuur.dgn



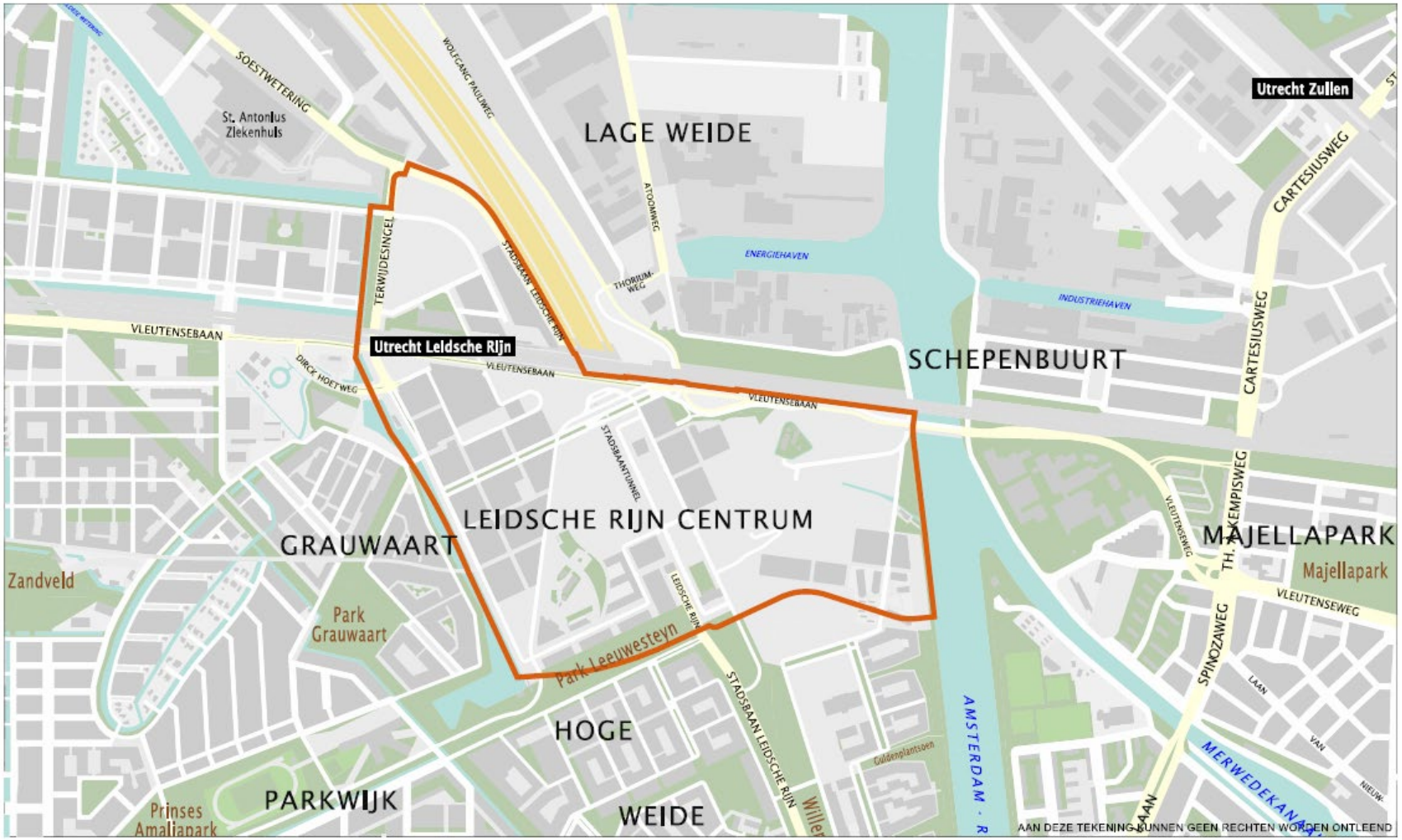
Gemeente Utrecht

Merwedekanaalzone Deelgebied 4 en 5
Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 10000
A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE

Kaart_actieplan_middenhuur.dgn



Gemeente Utrecht

Leidsche Rijn centrum

Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 10000
A4

ONTWERPSTUDIO RUIMTE

Kaart_actieplan_middenhuur.dgn

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	T. Maas en T.R. van de Hoef	**Datum**	19 januari 2022
Doorkiesnummer	030 - 28 64070	**Kenmerk**	9686393
E-mail	t.maas@utrecht.nl / ronald.hoefvande@utrecht.nl	**Onderwerp**	Beantwoording vragen Middenhuur commissie EDW 9 december 2021
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Wonen

Geachte leden van de raad,.

Op 2 november j.l. hebben wij u via een raadsbrief geïnformeerd over de evaluatie van het Actieplan Middenhuur 2017. U heeft dit onderwerp op 9 december 2021 in de commissie Energie, duurzaamheid en Wonen behandeld. Tijdens deze behandeling zijn een aantal vragen gesteld die op dat moment niet direct konden worden beantwoord. Aangegeven is het antwoord op uw vragen mee te nemen in het raadsvoorstel aanpassing voorwaarden middenhuur. Niet alle antwoorden pasten goed in de context van het raadsvoorstel en daarom beantwoorden we de resterende vragen via deze raadsbrief.

Cijfers/verhouding goedkope en dure middenhuurwoningen en verdere kwantitatieve onderbouwing
De hoogte van de huurprijzen hangt af van de grootte van de middenhuurwoning. Hoe groter de woning hoe meer huur er kan worden gevraagd. In de advisering van de projecten wordt een balans gemaakt tussen niet te veel kleine woningen en de betaalbaarheid van de middenhuurwoningen. In de gebieden Binnenstad en Stationsgebied zien wij dat er vaker kleinere woningen (<50 M2) met een daarbij behorende lage huur worden gerealiseerd. Marktpartijen geven aan dat voor die gebieden die kleinere woningen (<50M2) financieel aantrekkelijk zijn, mede doordat er geen individuele buitenruimte (conform bouwbesluit) hoeft te worden gerealiseerd.
In het gebied buiten de Binnenstad en het Stationsgebied worden vaak woningen tussen de 60 a 70m2 gebouwd. Deze woninggrootte biedt de mogelijkheid van het realiseren van een driekamerwoning. Dit vinden beleggers een aantrekkelijke en courante woning ook voor de lange termijn. Daarnaast zijn deze woningen nog niet aan de bovenkant van de bandbreedte, waardoor er voldoende toekomstperspectief is om de huurprijzen nog te laten groeien. Overigens zal dit met de voorgestelde aanpassing van CPI+1% van de bandbreedte naar allerwaarschijnlijkheid minder een rol gaan spelen. De bandbreedte groeit dan in dezelfde verhouding meer als de huurprijsstijging en de huurprijsstijging hoeft dan niet meer te worden ‘afgetopt’.
Op dit moment is er nog een relatief klein aanbod op Woningnet die onder de voorwaarden van het Actieplan Middenhuur zijn gebouwd. Een groot deel van de woningen die via Woningnet in de middenhuur worden aangeboden zijn bestaande (corporatie) woningen. Dit zijn doorgaans woningen die door corporaties worden aangeboden in de middenhuur. Onder deze woningen bevinden zich ook relatief veel eengezinswoningen die ruim en daarmee een hogere huurprijs hebben. Naar mate meer woningen zijn ontwikkeld vanuit het Actieplan zal het aanbod zich meer spreiden over alle prijsniveaus binnen de middenhuur.

Helaas hebben we op dit moment geen overzicht voorhanden met alle in middenhuur opgeleverde woningen met bijbehorende huurniveaus en oppervlakten. Hiervoor zullen we de data van alle projecten moeten samenvoegen en bewerken om dit overzicht te maken. Daarom ontbreekt de meer kwantitatieve informatie vooralsnog.

Waterbedeffect; omzeilen van het Actieplan Middenhuur
Bij gebiedsontwikkelingen maken wij afspraken over het aandeel sociale huur en het middensegment. Wij zijn hierbij alert dat er geen kleine studio's worden gerealiseerd in het sociale segment waarbij geen goede prijs/oppervlakte wordt bewerkstelligd. Bj grote gebiedsontwikkelingen hanteren we om die reden cf motie 260 échte sociale huur een gemiddelde van 60m2 (waarbij huisvesting van bijzondere doelgroepen niet meetelt voor het gemiddelde).
Tegelijkertijd zien wij ook in Utrecht de laatste tijd dat vaak kamers worden omgezet naar zelfstandige kleine studio's, waar relatief hoge huren voor worden gevraagd die ten koste gaan van de onzelfstandige studentenhuisvesting. Wij hebben hiervoor nu geen juridische instrumenten om dit tegen te gaan. Op dit moment staat de consultatie voor de wijziging van de Huisvestingwet 2014 open. Wij hebben in onze reactie een voorstel tot wijziging gedaan om meer grip te krijgen op deze ongewenste omzetting.

Het signaal is dat ZZP-ers vaak worden afgewezen door beleggers, wat kunnen we hier aan doen?
Wij hebben bij het Vierde Huis geïnformeerd of zij kunnen aangeven hoeveel huisvestingsvergunningen zijn afgegeven aan ZZP'ers. Bij de aanvraag van de huisvestingsvergunning is geen vraag opgenomen of mensen in loondienst werken of dat zij een eigen bedrijf hebben of ZZP' er zijn. Om deze gegevens te inventariseren moeten alle aanvragen opnieuw worden bekeken. Dit is een arbeidsintensief proces.
Het lijkt overigens niet wenselijk om bij de aanvraag deze informatie op te vragen. Inzet is om de aanvraag zo eenvoudig mogelijk te houden. Het al dan niet werkzaam zijn in loondienst is geen selectiecriterium voor de aanvraag.
In de gesprekken met beleggers en ontwikkelaars zullen wij benadrukken dat het belangrijk is dat alle mensen met een middeninkomen een kans kunnen hebben op een middenhuurwoning, ongeacht of zij in loondienst werken, een bedrijf hebben of ZZP'er zijn. Ter achtergrond informatie: in de Nadere regel Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Middenhuur hebben we geborgd dat ZZP'ers niet afgewezen hoeven te worden door hier specifieke inkomensregels voor te hanteren. In de Nadere Regel wordt een alternatieve inkomensberekening toegelaten voor potentiële huurders met een inkomen uit flexibel dienstverband of die werkzaam zijn als zelfstandigen zonder personeel. Het inkomen van deze potentiële huurders kan periodiek veel schommelingen laten zien. Met flexibel dienstverband wordt bedoeld een dienstverband waarbij het aantal uur dat iemand moet werken niet contractueel is afgesproken en in de praktijk sterk wisselt. Als iemand tot deze groep behoort wordt het inkomen berekend op basis van het gemiddelde verzamelinkomen van 3 jaar voorafgaand aan het jaar van aanbieding van de woonruimte. Deze werkwijze is analoog aan de werkwijze die banken hanteren bij hun hypotheekverstrekking. Op onze website zullen we ZZP'ers hier beter op wijzen en ook de marktpartijen hier nogmaals op wijzen.

Het signaal is dat servicekosten vaak hoog zijn en dat parkeerplekken verplicht moeten worden afgenomen, wat aan te doen?
Servicekosten zijn kosten die de verhuurder in rekening mag brengen voor diensten en activiteiten die hij aan de huurders levert. De kosten behoren werkelijk door de verhuurder te zijn gemaakt en dienen redelijk te zijn om te mogen worden doorberekend. Voor huurders in de vrije sector is het niet mogelijk om naar de Huurcommissie te stappen. Zij kunnen dus ook niet voor te hoge servicekosten naar de Huurcommissie stappen. Middenhuurwoningen behoren tot de vrije sector. In onze lobby richting Den Haag pleiten wij dat huurders in de vrije sector ook toegang krijgen tot de Huurcommissie.
Het verplicht afnemen van een parkeerplaats is wettelijk toegestaan. In sommige gevallen maakt de huur van de parkeerplaats deel uit van de woning. In andere gevallen is er voor de parkeerplaats een afzonderlijk huurcontract. Dit is doorgaans ook toegestaan. Omdat als een verhuurder een parkeerplaats niet meer gekoppeld mag verhuren, het risico ontstaat dat de verhuurder woningen in het betreffende appartementencomplex aan toekomstige huurders juist niet meer met parkeerplaats kan verhuren. Het klopt dat deze verhuur van parkeerplekken voor de huurder prijsverhogend werkt. Wel wordt in het Utrechtse gemeentelijke parkeerbeleid voor Middenhuurwoningen gerekend met een reductie van 25% van de

parkeernorm voor parkeerplaatsen bij middenhuurwoningen. Dit betekent dat niet voor iedere middenhuurwoning een parkeerplaats hoeft te worden gerealiseerd en er dus ook niet voor iedere middenhuurwoning een verplichting tot afnemen van een parkeerplaats hoeft te worden opgenomen. Daarnaast hebben wij in contracten de mogelijkheid opgenomen dat de parkeerplaats ook (tijdelijk) kan worden verhuurd aan een andere middenhuurbewoner (bijvoorbeeld in het geval een huurder twee auto's heeft). Daarnaast wordt in het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht steeds meer rekening gehouden met andersoortige mobiliteit, zoals bijvoorbeeld deelmobiliteit. Hierdoor kan het totaal te realiseren parkeerplaatsen bij nieuwbouw ontwikkelingen afnemen en/of worden parkeerplaatsen toegekend aan deelauto's en/of worden parkeerplaatsen op afstand gerealiseerd.

Inzet van de corporaties in middenhuur
Bij drie ruimtelijke plannen (Omloop, ThAK, en Lomanlaan) zijn afspraken gemaakt met een corporatie (Mitros/Portaal) over het realiseren gemengde projecten en het realiseren van middenhuur woningen conform het Actieplan middenhuur.

Vanuit de woonvisie hebben we aangegeven te streven naar gemengde wijken. Hiertoe hebben we in de Woonvisie het concept van de 'mixed zone' geïntroduceerd, waarin de speelvelden van beide partijen elkaar overlappen of aan elkaar grenzen. Het denken en geven van richting vanuit dit concept draagt bij aan een sterkere middencategorie die - in combinatie met de bovenkant van de sociale huur - als scharnierpunt kan dienen op de woningmarkt. Zo verloopt de doorstroming beter en kunnen we met gemengde concepten werken aan betere menging van wijken. In het middensegment voeren we regie om de samenwerking tussen corporaties en marktpartijen te versterken om te komen tot meer menging in de wijken en de doorstroming naar de vrije sector. Omdat beide partijen een rol hebben in dit prijsgebied, duiden we dit concept als de 'mixed-zone'. Ter stimulatie creëren we een vergelijkbaar speelveld, zodat ze kunnen samenwerken aan gebiedsontwikkeling op wijkniveau en zetten we onze instrumenten in.

De prestatieafspraken met de corporaties hebben vooral betrekking op de DAEB voorraad, oftewel de sociale huur tot aan de liberalisatiegrens en niet op de vrije sectorwoningen van de woningcorporaties (hiertoe behoren de middenhuurwoningen). Te liberaliseren bezit behoort wel tot de afspraken, dit zijn de woningen die nu tot de sociale huur behoren, maar bij een nieuwe huurder aan de vrije sector worden toegevoegd.
In de huidige prestatieafspraken wordt alleen bij Mitros melding gemaakt van middenhuur
Hierboven is aangegeven dat prestatieafspraken vooral gaan over het DAEB deel van het corporatiebezit. Voor het bezit en de ontwikkeling van vastgoed in de vrije sector hebben de corporaties een bijzondere positie als maatschappelijke marktpartij.
Ook hier spelen corporaties een belangrijke rol door hun prijsbeleid voor hun bezit, zowel DAEB als niet-DAEB. De verlaging van de verhuurdersheffing en de tijdelijke afschaffing van de markttoets voor middeldure huurwoningen biedt meer mogelijkheden voor meer investeringen. Het ligt voor de hand hierover in 2022 in kader van de vierjarige stedelijke prestatieafspraken afspraken te maken in welke wijken meer en minder middenhuur, sociale huur en dure huur wordt toegepast.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2528
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	17 februari 2022
Agendapunt	6.1
Titel	Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur
ID	2698
Behandelend ambtenaar	T. Maas en T.R. van de Hoef
Telefoon	030 - 28 64070
E-mail	t.maas@utrecht.nl / ronald.hoefvande@utrecht.nl
Datum collegebesluit	2 november 2021
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Diepeveen
Beleidsveld	Wonen
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	17 februari 2022

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	T. Maas en T.R. van de Hoef	**Datum**	2 november 2021
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	9417881
E-mail	t.maas@utrecht.nl, ronald.hoefvande@utrecht.nl	**Onderwerp**	Evaluatie Actieplan middenhuur
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Wonen

Geachte leden van de raad,

Sinds 2014 hanteert de gemeente Utrecht, als eerste in Nederland, het Actieplan Middeldure huur met als oorspronkelijke doelstelling het aanbod in dit segment te vergroten. Dankzij het actieplan neemt de productie ook daadwerkelijk toe. Echter niet alle ontwikkelde woningen leiden tot de kwaliteit die Utrecht met duurzame, gezonde verstedelijking (voor iedereen) voor ogen heeft. Het actieplan is daarom doorontwikkeld zodat op 7 december 2017 het Actieplan middenhuur in de raad vastgesteld, met als doel prijs- en kwaliteit langjarig te borgen bij de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. Sindsdien zijn de voorwaarden uit het Actieplan middenhuur in meerdere anterieure overeenkomsten nieuwbouwprojecten opgenomen. Dit heeft afgelopen jaar geleid tot de eerste middenhuurwoningen die conform de voorwaarden uit het Actieplan zijn verhuurd, waarmee we huurders langjarig een betaalbare woning kunnen bieden. Ook hebben deze woningen geleid tot meer doorstroming vanuit sociale huurwoningen, naar aanleiding van de in 2019 aangepaste voorrangsregels uit de Huisvestingsverordening waarbij middeninkomens die een huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens achterlaten voorrang krijgen.

Op 8 maart jl. hebben wij u via een raadsbrief geïnformeerd over het voornemen om het Actieplan middenhuur integraal te evalueren. Het doel van deze evaluatie is om te onderzoeken of de doelstellingen voldoende worden bereikt, zowel op het stimuleren van de bouw van meer middenhuurwoningen als op het langjarig borgen van prijs- en kwaliteit.

In de afgelopen maanden hebben wij met meerdere partijen (beleggers, ontwikkelaars en corporaties en ambtenaren die in Utrecht betrokken zijn bij het realiseren en verhuren van middenhuurwoningen gesprekken gevoerd over hun ervaringen met het Actieplan middenhuur. Ook zijn wij - in samenwerking met Academie van de Stad - bij bewoners van een aantal reeds opgeleverde ‘Actieplanwoningen’ nagegaan wat hun ervaringen zijn met het huren van een dergelijke woning

In bijlage 1 Evaluatie Actieplan middenhuur 2017 gaan wij in op de resultaten van deze gesprekken en op verschillende moties die relateren aan het Actieplan middenhuur.

Samenvatting en vervolg Evaluatie Actieplan Middenhuur

Het Actieplan functioneert na wat verwachte overgangsproblematiek goed. Marktpartijen geven aan er in het algemeen mee uit de voeten te kunnen, waarbij vooral de eenvoud van het Actieplan wordt gewaardeerd. Het Actieplan is duidelijk geland in de markt en zorgt voor rust bij partijen. Bovendien geven huurders van middenhuurwoningen aan erg blij te zijn met hun woning. Inhoudelijk zijn er wel wensen voor

aanpassing en verbetering van het actieplan. Een resultaat om trots op te zijn als gemeente die als eerste in Nederland de middenhuur op deze wijze reguleerde en die veel navolging kent in het land.

Gezien de evaluatie zien wij geen noodzaak om fundamentele wijzigingen door te voeren in het Actieplan. Wel heeft de evaluatie geleid tot een aantal mogelijke aanpassingen in de systematiek, waarvoor wij een nader voorstel uitwerken. Daarbij nemen we de volgende onderdelen uit de evaluatie in overweging voor aanpassing:

- Het wegnemen van knelpunten in de toepassing van de koppeling tussen prijs en kwaliteit:
    - De strakke geografische afbakening van het centrumregime. Een mogelijke oplossing is aan te sluiten bij de gebiedsindeling van de RSU en/of de parkeervisie.
    - Oplossen van de discrepantie tussen het percentage waarmee wij jaarlijks de bovengrens van het prijssegment indexeren (inflatie) en de maximale jaarlijkse huurprijsstijging die verhuurders door mogen voeren als de woningen eenmaal in verhuur zijn gegaan (inflatie + 1%).
- Het aanpassen van de (systematiek van de) meerwaardeafdracht bij middenhuur op gemeentelijke grondlocaties;
- Het verlagen van de ‘maximale-minimale’ inkomenseis

Over bovengenoemde punten die wij in overweging nemen om in het actieplan aan te passen willen wij het volgende opmerken: wij blijven hierbij de balans bewaken tussen het borgen van de juiste prijs-kwaliteitverhouding die past bij de behoefte van middeninkomens en het verhogen van ons bouwtempo in het middenhuursegment. Een aanpassing aan het actieplan kan echter ten goede komen aan het één, maar tegelijkertijd ten koste gaan van het ander. Aanpassingen vragen daarom om een zorgvuldige afweging. Daarom willen graag met uw raad van gedachte wisselen over deze evaluatie om deze als input mee te nemen in ons voorstel tot aanpassing van het actieplan Middenhuur. Tegelijkertijd gaan wij in de komende periode voorstellen tot verbetering in samenspraak met de marktpartijen en huurdersvertegenwoordiging bespreken.
Volgens onze huidige planning zullen wij in het eerste kwartaal 2022 bij u terugkomen met een voorstel tot aanpassing van het Actieplan middenhuur. Daarnaast zullen we u dan informeren over de (on)mogelijkheden betreffende het publiekrechtelijk borgen van middenhuurwoningen via het omgevingsplan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Evaluatie Actieplan Middenhuur

Leeswijzer
Deze evaluatie start met een **inleiding** waarin het proces en uitgangspunten rondom de introductie van het Actieplan worden beschreven. Tevens wordt het proces van de evaluatie zelf toegelicht. In het hoofdstuk **evaluatiegesprekken** gaan we in op achtereenvolgens *de overgangsproblematiek*; *het bouwtempo en financiële haalbaarheid* en *de koppeling tussen prijs en kwaliteit*. Vervolgens evalueren we het Actieplan verder aan de hand van een aantal moties; *inkomensgroepen*; *huurderservaringen*; *rol van de corporaties*. Gaan wij in op de stand van zaken ten aanzien van het onderzoek naar de mogelijkheden voor de publiekrechtelijke borging van middenhuur (doelgroepenverordening).
We sluiten deze notitie af met **conclusies en vervolgstappen**, waarbij we aangeven over welke onderwerpen wij denken aan aanpassingen

Inleiding
Sinds 2014 hanteert de gemeente Utrecht het Actieplan Middeldure huur met als oorspronkelijke doelstelling het aanbod in dit segment te vergroten. Dankzij het actieplan neemt de productie ook daadwerkelijk toe. Echter niet alle ontwikkelde woningen leidden tot de kwaliteit die Utrecht met duurzame, gezonde verstedelijking voor ogen heeft. Het actieplan is daarom doorontwikkeld zodat op 7 december 2017 het Actieplan middenhuur in de raad vastgesteld, met als doel prijs- en kwaliteit langjarig te borgen bij de bouw van nieuwe middenhuurwoningen.
Sindsdien zijn de voorwaarden uit het Actieplan middenhuur in ruim 30 anterieure overeenkomsten voor nieuwbouwprojecten opgenomen. Daarnaast zijn er nog verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in de planning waarbij de afspraken over het woonprogramma nog niet definitief zijn vastgelegd en waarbij ook middenhuurwoningen staan geprogrammeerd, maar waar nog geen definitieve afspraken over zijn gemaakt.
Het afgelopen jaar zijn de eerste middenhuurwoningen verhuurd die conform de voorwaarden uit het Actieplan zijn gerealiseerd, waarmee we huurders langjarig een betaalbare woning kunnen bieden. Ook hebben deze woningen geleid tot doorstroming vanuit sociale huurwoningen, naar aanleiding van de voorrangsregels uit de Huisvestingsverordening 2019, die op 1 januari 2020 in werking zijn gegaan.
Met de aanpassing van het Actieplanin 2017 is afgesproken om de werking van het Actieplan in de praktijk te evalueren. Deze notitie is hiervan het resultaat.

Evaluatiegesprekken
In de afgelopen maanden hebben wij met meerdere partijen (beleggers, ontwikkelaars en corporaties en gemeentelijke projectleiders en ruimtelijke regisseurs die in Utrecht betrokken zijn bij het realiseren en verhuren van middenhuurwoningen gesprekken gevoerd over hun ervaringen met het Actieplan middenhuur. Ook zijn wij - in samenwerking met Academie van de Stad - bij bewoners van een aantal reeds opgeleverde ‘Actieplanwoningen’ nagegaan wat hun ervaringen zijn met het huren van een dergelijke woning

Het functioneren van het Actieplan middenhuur tot nu toe
Het algemene beeld dat wij hebben gekregen uit de gesprekken die wij de afgelopen maanden hebben gevoerd is dat het Actieplan middenhuur positief wordt beoordeeld door de partijen en het inmiddels voldoende bekend is in de markt. Vooral de eenvoud van het Actieplan wordt in de gespreken als positief kenmerk genoemd. Doordat de uitgangspunten gedetailleerd en helder zijn omschreven is het voor initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium duidelijk waar zij rekening mee moeten houden als zij middenhuurwoningen in een woningbouwprogramma op nemen. Hierdoor is het voor hen gemakkelijker om te kunnen bepalen of een plan met middenhuurwoningen financieel haalbaar is. Bovendien wordt aangegeven dat het Actieplan middenhuur voor een gelijk speelveld zorgt bij het realiseren van middenhuur; iedere partij moet zich aan dezelfde regels houden. Vanwege deze redenen wordt opgeroepen het actieplan zo duidelijk en gelijkwaardig mogelijk te houden.

Overgangsproblematiek
Voordat het actieplan goed functioneerde is er echter wel sprake geweest van een overgangsperiode. De toepassing van het actieplan was bijvoorbeeld een knelpunt bij projecten waarbij de

onderhandelingen al waren gestart en of afgerond voordat het actieplan werd vastgesteld. In sommige gevallen is het alsnog gelukt het plan volledig conform het actieplan te realiseren. In andere gevallen is op sommige uitgangspunten gemotiveerd afgeweken om projecten toch haalbaar te krijgen (in lijn met de afwijkingsbevoegdheid, waarover in het MPR is gerapporteerd). Inmiddels hebben wij niet alleen het beeld dat het actieplan voldoende bekend is bij initiatiefnemers, maar dat ook taxateurs steeds meer rekening houden met het actieplan. Vooral voor beleggers is dit van belang omdat hierdoor het toepassen van het actieplan in mindere mate als risicoafslag wordt meegerekend in het bepalen van de waarde van een belegging. Ook wij zien dit als een positieve ontwikkeling, omdat dit de kans vergroot dat projecten met (een substantieel aandeel) middenhuurwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Hoewel er veel waardering is voor het actieplan zijn er ook uitgangspunten die tot onduidelijkheid hebben geleid. Na vaststelling was het bijvoorbeeld niet duidelijk welk prijspeil werd gehanteerd (het actieplan is vastgesteld in december 2017, voor de in het actieplan opgenomen prijzen hanteren we prijspeil 1 januari 2018). Ook was niet duidelijk wat de precieze begrenzing was van het gebied waarvoor we in het actieplan een lager minimumoppervlak toestaan (de Binnenstad en het Stationsgebied). Wij hebben deze onduidelijkheid inmiddels weggenomen door in de Grondprijzenbrief zowel een actueel huurprijzenoverzicht alsmede een kaart met de juiste begrenzing voor de Binnenstad en het Stationsgebied op te nemen.

Bouwtempo en financiële haalbaarheid

Een belangrijk doel in deze evaluatie is om te achterhalen of het nader sturen op prijs en kwaliteit - waar we met dit actieplan eind 2017 mee zijn begonnen - van invloed is op het bouwtempo en de financiële haalbaarheid van middenhuurwoningen in nieuwbouwprojecten. De meeste initiatiefnemers die wij hebben gesproken geven aan dat het opnemen van middenhuurwoningen in woningbouwprogramma's nu nog voldoende lukt. Dit zien wij ook terug in de voorstellen die initiatiefnemers ons doen voor woningbouwprogramma's. Wel geven dezelfde partijen aan dat de marges klein zijn en businesscases hierdoor steeds meer onder druk staan. Enerzijds komt dit volgens hen door de stijgende bouwkosten en grondprijzen. Anderzijds is het gat tussen de maximale prijs voor middenhuur en de marktwaarde (vrije sector huurprijs) in de afgelopen jaren steeds groter geworden. Dit zorgt voor een grotere afslag op het rendement wanneer aan het actieplan middenhuur wordt voldaan, dan wanneer de vrije sector markthuur gehanteerd wordt.

Door de stapeling van ambities die wij als gemeente hebben (duurzaamheid, mobiliteit, gezondheid, groen, prijs, etc.) staat de businesscase bij woningprojecten onder druk. Dit vraagt om keuzes binnen projecten waarbij het vasthouden aan middenhuurwoningen kan leiden tot het minder kunnen realiseren van andere ambities. Bovendien leidt het bij projecten tot discussies over de mogelijkheid om van het Actieplan af te wijken of over de hoogte van het percentage middenhuur dat in het project kan worden opgenomen. Uit de gesprekken blijkt bovendien dat de druk op de haalbaarheid van middenhuur nog groter is op private locaties. Dit komt onder andere doordat private grondeigenaren niet altijd bereid zijn om hiervoor een passende grondprijs te hanteren. Op onze eigen gemeentelijke locaties hanteren we wel een lagere (residuele) grondprijs voor middenhuur. Ook is het voor ontwikkelaars niet altijd mogelijk om vroegtijdig dergelijke grondposities aan te kopen, waardoor zij ook de negatieve gevolgen kunnen ondervinden van grondspeculatie. Initiatiefnemers geven aan dat de haalbaarheid van een middenhuurproject kan worden vergroot als er binnen hetzelfde project ook duurdere woningen gerealiseerd kunnen worden. Zo kunnen de "minderinkomsten" op de huur gedeeltelijk gecompenseerd worden. Onze huidige inzet op het realiseren van gedifferentieerde woonprogramma's helpt dus om het realiseren van middenhuur haalbaar te maken. Voor kleinere bouwplannen is deze compensatie minder makkelijk.

Hoewel het realiseren van middenhuur op gemeentelijke grondlocaties als relatief makkelijker haalbaar wordt gezien, lopen beleggers juist op deze locaties tegen een specifiek knelpunt aan. Bij verkoop of 'uitponden' van woningen naar een duurder prijssegment (na de minimale exploitatietermijn van 20 jaar) zijn zij aan de gemeente een economische meerwaarde over de grond verschuldigd. Beleggers geven aan dat het voor hen lastig is om bij een project vooraf in te schatten hoe hoog deze toekomstige waarde is. Dit is medebepalend voor hun bereidheid om in middenhuurwoningen te investeren. Beleggers opteren voor aanpassing van deze systematiek om de afdracht van economische meerwaarde te bepalen.

Op basis van bovenstaande overwegingen trekken wij vooralsnog de volgende conclusie: onze sturing op prijs en kwaliteit is wel degelijk nodig, omdat initiatiefnemers middenhuurwoningen gezien de huidige marktomstandigheden hoogstwaarschijnlijk niet (grootschalig) uit eigen initiatief in woningbouwprogramma's zullen opnemen. Mede vanwege deze marktomstandigheden en de daarbij behorende financiële complexiteit heeft dit, met name aan het begin van de invoering van het actieplan, gezorgd voor een langere aanloop in de projecten.

De werking van de koppeling tussen prijs en kwaliteit

In de evaluatiegesprekken zijn wij ook nader ingegaan op de systematiek van het Actieplan middenhuur. Deze systematiek bestaat onder andere uit een koppeling tussen prijs en kwaliteit die zich in de afgelopen jaren als volgt heeft ontwikkeld:

Jaar	Ondergrens bij 50 m2 GBO*	Bovengrens bij 80 m2 GBO*
2014	€ 699,49	€ 900,-
2018	€ 710,69	€ 950,-
2019	€ 720,43	€ 966,15
2020	€ 737,14	€ 991,55
2021	€ 752,33	€ 1004,16

* Voor de Binnenstad en het Stationsgebied lopen de vierkante meters GBO van minimaal 40m2 tot 60m2

De meeste partijen die wij hebben gesproken vinden deze systematiek – met alleen een uitzondering voor het centrumgebied – te beperkt. De vraag is besproken wanneer er sprake is van centrumgebied, aangezien juist in de gebieden net buiten het centrum het realiseren van middenhuur als erg lastig wordt gezien. Bovendien geven partijen aan dat er veel locaties zijn in een 'ring' rond het centrum waar een vergelijkbare dichtheid en voorzieningenniveau gerealiseerd wordt als in de Binnenstad en het Stationsgebied. Leidsche Rijn Centrum, waar middenhuurwoningen bovenop de voorzieningen en naast een treinstation gerealiseerd worden, wordt hierbij meermaals als voorbeeld genoemd.

Specifiek ten aanzien van het toepassen van de koppeling tussen prijs en kwaliteit zijn er in de gesprekken een aantal knelpunten aangedragen. Allereerst bestaat er in het actieplan een discrepantie tussen het percentage waarmee wij jaarlijks de bovengrens van het prijssegment indexeren (inflatie) en de maximale jaarlijkse huurprijsstijging die verhuurders door mogen voeren als de woningen eenmaal in verhuur zijn gegaan (inflatie + 1%). Door deze systematiek kan het voorkomen dat de huurprijs van een woning bij aanvang van het huurcontract binnen de bandbreedte valt, maar er na verloop van tijd door huurverhogingen een hogere huurprijs gevraagd kan worden dan de op dat moment geldende bovengrens voor middenhuur. Op dat moment zou er dan in feite geen sprake meer zijn van een middenhuurwoning. Om dit tegen te gaan zijn er bij projecten afspraken gemaakt over het 'aftoppen' of verlagen van huurprijzen bij zittende huurders of na een bewonerswissel om onder deze grens te blijven. Beleggers geven echter aan dat dit tot ongewenste effecten leidt. De gemiddelde huurontwikkeling van een complex kan hierdoor bijvoorbeeld aanzienlijk lager uitvallen dan gedacht onder invloed van het aantal bewonerswissels dat in een complex plaatsvindt.

Als tweede knelpunt geven beleggers aan dat de koppeling van de ondergrens van de bandbreedte aan de liberalisatiegrens ervoor zorgt dat de jaarlijkse prijsontwikkeling van het middenhuursegment lastig te berekenen is. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks bepaald door het Rijk en de partijen geven aan dat hier weinig goede prognoses voor zijn. Net als bij bovengenoemde discrepantie in indexaties kan een belegger hierdoor niet voorspellen welke huurinkomsten hij gedurende de exploitatieperiode ontvangt. Dit wordt door beleggers als een risico gezien voor het investeren in middenhuurwoningen. Als we echter naar het verleden kijken, blijkt de stijging van de liberalisatiegrens toch behoorlijk voorspelbaar.

Ten slotte horen wij in meerdere gesprekken terug dat de koppeling tussen prijs en oppervlakte in algemene zin als een beperkte sturing op kwaliteit wordt gezien. Er is namelijk geen enkele financiële prikkel om op een andere manier kwaliteit aan de woning toe te voegen dan het realiseren van extra vierkante meters woonoppervlakte. Voor bijvoorbeeld een (grotere) buitenruime, extra voorzieningen in of buiten de woning of extra duurzaamheidsmaatregelen mag geen hogere huurprijs gerekend worden. Omwille van de betaalbaarheid is het echter niet direct wenselijk om de oplossing hiervoor te zoeken in het toestaan van een hogere huurprijs voor dergelijke voorzieningen. Tegelijkertijd willen we

voorkomen dat er bijvoorbeeld voor het toevoegen van extra voorzieningen in of bij de woning hogere bijkomende (service)kosten ontstaan. Ook is er een prikkel om onder de 50m2 oppervlakte te blijven, omdat dan geen individuele buitenruimte nodig is op baiss van het bouwbesluit, wat de kosten drukt maar de kwaliteit kan verminderen.
Wat bij het vraagstuk 'kwaliteit' overigens ook een rol speelt, is dat er (op voorspraak van de raad) een afwijkingsbevoegdheid in het actieplan is opgenomen om mede omwille van de integrale kwaliteit van het actieplan af te kunnen wijken. Een voorbeeld hiervan zijn de afspraken over middenhuurwoningen in de MWKZ. Hier is afgesproken dat significant lagere energielasten ten opzichte van het vigerende Bouwbesluit op moment van aanvragen van de omgevingsvergunning, mogen worden verdisconteerd in de huurniveaus. Ook is hier afgesproken af te wijken van de oppervlakte eisen. De middenhuurwoningen mogen variëren van 40-80 m2 GBO, met een gemiddelde van 60 m2. De afwijkingsbevoegdheid helpt om op projectniveau passende afspraken over kwaliteit te maken. Het is de vraag of het nodig is een generieke aanpassing door te voeren in het actieplan omwille van het toevoegen van meer kwaliteit aan de woning.

Op dit moment onderzoekt het Rijk in hoeverre het WWS puntensysteem kan worden ingezet voor woningen in de vrije sector. Nog onduidelijk is of en hoe dit gaat uitwerken, maar een dergelijke ontwikkeling kan aanzienlijke invloed hebben op het actieplan. Voor meer informatie over de ontwikkelingen verwijzen we u naar het rapport 'Consequenties huurprijsregulering; analyse en doorrekening van mogelijke maatregelen' op mogelijke maatregelen en de kamerbrief hierover.
Over de mogelijk maatregelen blijven wij in gesprek met het ministerie van BZK, waarbij wij de eventuele gevolgen voor het actieplan middenhuur ook zullen betrekken.

Behandeling diverse moties

De beschikbaarheid van middenhuurwoningen voor verschillende (inkomens)groepen

Naar aanleiding van M2019/74 'Ook middenhuurwoningen worden eerlijk verdeeld' hebben wij in beeld gebracht aan welke inkomensgroepen de middenhuurwoningen tot nu toe zijn verhuurd. Op het moment van schrijven hebben wij inzage in de verhuurgegevens van 176 middenhuurwoningen. In onderstaande tabel is in inkomensklassen weergegeven welk inkomen de betreffende huurders hebben:

Inkomensklasse	Aantal woningen
< €40.000	87
€40.000 – €45.000	43
€45.000 – €50.000	23
€50.000 – €55.000	16
€55.000 – €60.000	5
€60.000 – €65.000	1
> €65.000	1
Totaal	176

De inkomensgegevens zijn gebaseerd op de afgegeven huisvestingsvergunningen. Voor het afgeven van de huisvestingsvergunning wordt het inkomen op dezelfde wijze getoetst als voor de sociale huur. Deze methodiek gaat uit van een geïndexeerde jaaropgave van voorgaand belastingjaar. Dit verklaart waarschijnlijk het grote aantal relatief lage inkomens waaraan is verhuurd. Er zijn geen gegevens beschikbaar vanuit de solvabiliteitstoets die de beleggers zelf doen op basis van het actuele inkomen voor de toewijzing van de woning. Dit actuele inkomen ligt naar waarschijnlijkheid hoger dan het geïndexeerde inkomen op basis van de huisvestingsvergunningstoets en geeft daarom een licht vertekend beeld. Sterke inkomensstijgingen van studie naar vaste baan bijvoorbeeld blijven zo buiten het gezichtsveld.
Beleggers stellen ook een minimale inkomenseis om te zorgen dat er geen huurders met een laag inkomen 'duur scheefwonen' in een middenhuurwoning.

Inkomenseis
Naar aanleiding van motie M2019/75 ‘geen belemmering om te huren in Utrecht voor middeninkomens’ hebben wij ook met beleggers gesproken over de hoogte van de door hen gestelde minimale inkomenseisen. In het actieplan is immers een ‘maximale minimale’ inkomenseis van 48 keer de maandhuur opgenomen. Wij hebben beleggers gevraagd of dit overeen komt met de inkomenseisen die ze in de praktijk hanteren. Beleggers gaven aan dat ze goed uit de voeten met deze maximale minimale inkomenseis en in de praktijk ook lagere inkomenseisen toepassen. Belangrijk is dat institutionele investeerders (net als hypotheekverstrekkers) een zorgplicht hebben richting hun bewoners en vanuit die zorgplicht moeten voorkomen dat bewoners huurachterstanden oplopen of in het ergste geval uitgezet moeten worden. Een verlaging van de inkomenseis naar bijvoorbeeld 36x, 39x of 42x de maandhuur is daarom dat vanuit de zorgplicht van de verhuurder aanvullende toetsing kan plaatsvinden op de financiële situatie van de kandidaat huurder en dat in bepaalde gevallen aanvullende voorwaarden kunnen worden gesteld zoals bijvoorbeeld een hogere waarborgsom of een huurbetalingsgarantie van een ouder.
Vanuit het project Merwedekanaalzone is aanvullend gesproken over een mogelijke verlaging en hieruit blijkt hetzelfde beeld als hierboven omschreven. Hierbij wordt aangegeven dat een verlaging tot 42x nog acceptabel is, met mogelijkheid aanvullende eisen te stellen, maar lager niet. Bij 42x is er nog net sprake van een goed evenwicht tussen inkomenseis en betalingsgedrag en zijn zij van mening dat een lagere eis niet verstandig is. Bij de raadsbehandeling van de Merwedekanaalzone van 7 oktober jongstleden is motie M2021/336 aangenomen. Hierin draagt de raad het college op om af te spreken hoe de inkomenseis na het instemmen van het nieuwe actieplan middenhuur van gemeente Utrecht kan worden herzien. Ook pleit de raad in deze motie er onder meer voor de inkomenseis van 36x de maandhuur als uitgangspunt te hanteren voor de verdere ontwikkelingen in MWKZ.
Het actieplan middenhuur heeft betrekking op nieuwe woningen en is daarom in omvang (nog) vrij beperkt. Tot 2030 staan er volgens MPR nog ongeveer 6000 woningen in deze huurklasse gepland, maar dit blijft een relatief klein segment waarop wel een behoorlijk aantal mensen zijn aangewezen. Vooral ook mensen die niet meer in aanmerking komen voor de sociale huur en waarvoor de middenhuur de enige optie is. Een verlaging tot onder de 42x maandhuur geeft overlap met de doelgroep voor de sociale huur. Overlap is wenselijk, echter niet teveel om de slaagkans voor de middengroep niet te ver te verkleinen. Een verlaging naar 36X maandhuur betekent een inkomen van €36.000. De sociale huurgrenzen zijn vanaf 1 januari 2022 gesteld op: eenpersoonshuishoudens tot en met € 40.024en meerpersoonshuishoudens tot en met € 44.196.
Belangrijk is ook dat het hanteren van een lagere inkomenseis leidt tot hogere woonlasten en daarmee kans op huurachterstanden. Voor een inkomenseis van 36X maandhuur, met een clausule m.b.t. betaal achterstanden, is tot nu toe geen draagvlak bij beleggers. Naar aanleiding van de motie gaan wij hierover opnieuw met hen in gesprek.

Naar aanleiding van motie M2019/79 komt binnenkort op de gemeentelijke website een verwijzing naar WoningNet, waar het actuele aanbod van middenhuurwoningen en een toelichting op bijbehorende voorrangsregels te vinden zijn.

De ervaringen tot nu toe van bewoners van middenhuurwoningen

Naast het voeren van gesprekken met initiatiefnemers vonden wij het in het kader van de evaluatie ook relevant om na te gaan wat eerste ervaringen zijn van de bewoners van reeds opgeleverde middenhuurwoningen. Wij hebben Academie van de Stad daarom de opdracht gegeven om bij bewoners te achterhalen wat hun ervaringen zijn met de door hen bewoonde middenhuurwoning. De academie van de stad heeft hiervoor een kwalitatief onderzoek uitgevoerd. Veel van de twaalf respondenten zijn starters. Het onderzoek is daarmee niet representatief voor de het gehele middenhuursegment, maar geeft wel een goede inkijk van de ervaringen tot nu toe.

Uit deze gesprekken blijkt allereerst dat de bewoners over het algemeen enthousiast zijn over hun woning. Vooral de prijs-kwaliteitverhouding wordt als erg positief ervaren; bewoners geven aan dat ze voor deze huurprijs nergens anders in Utrecht een dergelijke kwaliteit konden vinden. Zeker de bewoners die zijn doorgestroomd vanuit een studentenkamer waarderen daarbij de grootte van de woning. Wel worden door bewoners ook de middenhuurprijzen nog steeds gezien als ‘duur’, ook al zijn de huurprijzen voor Utrechtse begrippen relatief laag. Vooral voor éénverdieners blijft er echter met deze huurprijzen nog steeds relatief weinig geld over om te sparen (bijvoorbeeld voor het op termijn doorstromen naar een koopwoning, een wens die veel geïnterviewden hebben).

Naast andere positieve punten, zoals het afwerkingsniveau en de relatief gunstige ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen, zijn bewoners op onderdelen kritisch. Vooral de keuzes in type verwarming en het gebrek aan ruimte voor parkeren en bijbehorende kosten worden als negatieve aspecten genoemd. Ook op het doorstromingsproces zijn bewoners kritisch. Hierbij wordt bijvoorbeeld aangegeven dat de bekendheid van middenhuurwoningen nog niet wijdverspreid is en ze daardoor pas na goed zoeken terechtkwamen bij de betreffende projecten. Veel bewoners spreken over 'geluk hebben' wat betreft het kunnen huren van de huidige woning. Bij het daadwerkelijke verhuurproces werd het aanleveren van een veelheid aan documenten in een korte tijdsspanne als lastig ervaren.

Ten slotte geven bewoners die zijn doorgestroomd vanuit een sociale huurwoning aan dat vooral te hebben gedaan vanwege de behoefte aan grotere woonruimte. Ook zien de meeste bewoners hun huidige woning voornamelijk als tussenstap naar een koopwoning. Gemiddeld zijn bewoners van plan om binnen twee tot vier jaar op zoek te gaan naar een betaalbare koopwoning. Na verhuizing wordt de woning weer op de (geïndexeerde) aanvangshuur gezet zolang de afgesproken twintig jaar waarin de woning in dit segment dient te blijven niet is verstreken.

Huurdersvertegenwoordiging
In het middenhuursegment zijn nog weinig georganiseerde huurdersvertegenwoordigingen. Door bovenstaand onderzoek hebben we huurder rechtstreeks kunnen vragen naar hun ervaringen, maar we zouden huurders ook graag mee laten denken over de evaluatie zelf. We hebben hiervoor de Federatie Huurders Commerciële Sector (Federatie HCS) benaderd. Deze federatie is ontstaan vanuit de Woonbond en vertegenwoordigt de belangen van alle huurders in de commerciële sector. Aan hen hebben wij de conceptevaluatie voorgelegd en de opmerkingen hierop verwerkt.

De rol van woningcorporaties in het middenhuursegment

In de afgelopen jaren zijn er een tweetal moties geweest die betrekking hebben op de rol van woningcorporaties in het middenhuursegment. In motie M2019/248 heeft de gemeenteraad het college verzocht om met corporaties af te spreken ook het NIET-daeb vastgoed onder de voorwaarden van het actieplan middenhuur te verhuren en dit vast te leggen in de prestatieafspraken. In motie M2020/263 is het verzoek gedaan om in gesprek te gaan met de corporaties over hun inzet en mogelijke groeiambities in het middensegment (voor niet-daeb bezit) op een manier die aansluit bij de Woonvisie en het actieplan Middenhuur. Ook wordt hierin gevraagd om een lijst met nieuwbouwprojecten waarbij het wenselijk is woningen in het middensegment toe te voegen. Ten slotte wordt verzocht het gesprek met projectontwikkelaars aan te gaan over hun rol in nieuwbouwprojecten van corporaties (en andersom) om tot een brede betaalbare mix voor doelgroepen te komen.

Veranderende regelgeving
Sinds de nieuwe Woningwet van 2014 dienden woningcorporaties zich met name te concentreren op de sociale huur niet of minder op de vrije sector. Uitbreiding in de vrije sector was alleen mogelijk na een markttoets waarbij de gemeente dient te toetsen of er ook andere partijen belang hebben bij een ontwikkeling. Die andere partijen gaan dan voor, want de corporatie dient zich primair te richten op de sociale huursector. Naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet wordt de zogeheten markttoets voor corporaties op niet-daeb voor drie jaar opgeschort (met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2021). Deze opschorting sorteert voor op een wijziging van de Woningwet die waarschijnlijk begin 2022 ingaat. In de praktijk was de nieuwe Woningwet voor veel corporaties voldoende reden zich te focussen op de sociale huur en de opgave die zij daar hebben. Het is voor corporaties pas sinds dit jaar weer mogelijk relatief makkelijk zich ook in de vrije sector met ontwikkelingen bezig te houden.

Afspraken met corporaties
De prestatieafspraken met de corporaties hebben vooral betrekking op de daeb voorraad, oftewel de sociale huur tot aan de liberalisatiegrens en niet op de vrije sectorwoningen van de woningcorporaties. Te liberaliseren bezit behoort wel tot de afspraken, dit zijn de woningen die nu tot de sociale huur behoren, maar bij een nieuwe huurder aan de vrije sector worden toegevoegd.
In de huidige prestatieafspraken wordt alleen bij Mitros melding gemaakt van middenhuur.

Met projectontwikkelaars en corporaties is uitvoerig gesproken over de mogelijkheden voor Middenhuur in gemengde projecten. Het project de Mix BPD / Mitros is hiervan een voorbeeld, maar leidt nog niet tot veel opvolging. We kijken samen met partijen actief naar mogelijke ruildeals, maar

zien dat het best complex is gronden te ruilen voor betere inkomensmenging in wijken. Ook levert grondruil niet meer Middenhuur op, maar wel Middenhuur in gebieden waardoor er betere menging van verschillende woningtype in de wijken.

Hierboven is aangegeven dat prestatieafspraken vooral gaan over het DAEB deel van het corporatiebezit. Voor het bezit en de ontwikkeling van vastgoed in de vrije sector hebben de corporaties een bijzondere positie als maatschappelijke marktpartij.
Vanuit de woonvisie hebben we aangegeven te streven naar gemengde wijken. Ook hier spelen corporaties een belangrijke rol door hun prijsbeleid voor hun bezit, zowel DAEB als niet-DAEB. Het ligt voor de hand hier duidelijke afspraken over te maken in welke wijken meer en minder middenhuur, sociale huur en dure huur wordt toegepast. De huidige ronde prestatieafspraken richt zich vooral op een bijstelling van de bestaande afspraken. In 2022 maken we weer de nieuwe vierjarige stedelijke prestatieafspraken. Hierin zullen we de afspraken met corporaties over middenhuur meenemen.

Overigens hebben wij nu reeds bij drie ruimtelijke plannen (Omloop, ThAK, en Lomanlaan) afspraken gemaakt met een corporatie (Mitros/Portaal) over het realiseren gemengde projecten en het realiseren van middenhuur woningen conform het Actieplan middenhuur.

Doelgroepenbeleid

In motie M2019/70 wordt gesproken over voorrang voor bijzondere doelgroepen en de resultaten hiervan in deze evaluatie mee te nemen. De gebruikte terminologie kan hier voor wat verwarring zorgen, aangezien we hieronder ook ingaan op de mogelijkheden voor een doelgroepenverordening. Deze heeft echter alleen betrekking op bijvoorbeeld de doelgroep sociale huurwoningen, middenhuurwoningen et cetera en niet op beroepsgroepen waar het in de motie om gaat.

Op dit moment is het nog te vroeg om te concluderen of (beroeps)doelgroepenbeleid ook wenselijk is voor middenhuur (naar aanleiding van motie M2019/70). De huidige voorrangsregels zijn immers nog niet zo lang van kracht en het aantal woningen dat conform deze voorrangsregels is verhuurd is nog relatief beperkt. De voorrangsregels voor middenhuur geven voorrang aan mensen die een inkomen hebben dat niet hoger is dan €55.000 bij eenpersoonshuishoudens en €65.000 bij meerpersoonshuishoudens (peildatum 1 januari 2019). Mensen die tot deze inkomenscategorie behoren én een sociale huurwoningen achterlaten krijgen als eerste voorrang op een middenhuurwoning.
Wel stellen wij voor om indien mogelijk bij toekomstige verhuringen nader te monitoren welke beroep de betreffende kandidaten uitoefenen, om zo na te gaan welke beroepsgroepen op eigen kracht een middenhuurwoning kunnen huren en welke beroepsgroep mogelijk ondervertegenwoordigd is. In 2022 komen wij nader terug op het functioneren van de huidige voorrangsregels, waarbij wij een mogelijke verfijning op specifieke beroepsgroepen nader onder de loep zullen nemen.

Doelgroepenverordening
In de eerdergenoemde brief van 8 maart hebben wij u aangegeven dat het onderzoek dat wij samen met Rijk, provincie en U16-gemeenten zijn gestart naar de mogelijkheden voor het publiekrechtelijk borgen van oppervlaktes gekoppeld aan huurprijzen voor middenhuurwoningen via een doelgroepenverordening in de afrondende fase zat. Inmiddels is dit onderzoek afgerond. Uit het onderzoek blijkt dat een minimale oppervlakte weliswaar publiekrechtelijk te borgen is voor middenhuur, maar dit niet naar rato te differentiëren is. Het ontbreekt hierbij namelijk aan de benodigde ruimtelijke relevantie om een dergelijke differentiatie mee te kunnen onderbouwen. Dit betekent dat de huidige koppeling tussen prijs en kwaliteit in het actieplan niet publiekrechtelijk geborgd kan worden. BZK heeft aangegeven dat eventuele wijzigingen bij een nieuwe kabinet kunnen worden opgepakt. Het vormen van een nieuw kabinet duurt langer dan voorzien.
Dit werpt de vraag op of wij op dit moment met het opnemen van de afspraken uit het actieplan middenhuur in anterieure overeenkomsten niet meer bereiken dan met het borgen middels een doelgroepenverordening.In de Anterieure overeenkomsten is namelijk een uitgebreide bepaling opgenomen die verwijst naar het actieplan middenhuur. De doelgroepenverordening is een ‘vangnet’ voor die gevallen dat wij niet tot een overeenkomst komen met de ontwikkelende partij. Tot op heden hebben wij maar bij één bestemmingsplan (Haarzicht) een exploitatieplan moeten opstellen. Bij alle andere ruimtelijke ontwikkelingen hebben wij anterieur afspraken kunnen maken. Over bovenstaande vraag hebben wij een juridisch advies gevraagd. Op basis van dit advies komen wij bij uw raad terug met een voorstel.

Daarnaast zijn en blijven we met het ministerie van BZK in gesprek over het verruimen van de mogelijkheden om een koppeling tussen prijs en kwaliteit wel publiekrechtelijk te kunnen borgen (dit hebben we ook met elkaar afgesproken in de Woondeal). In dit licht is ook het onderzoek rapport 'Consequenties huurprijsregulering; analyse en doorrekening van mogelijke maatregelen' van belang.

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2411
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	17 februari 2022
Agendapunt	7
Titel	Raadsvoorstel Wijziging Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht in verband met wet opkoopbescherming, verlagen van het percentage te verloten woningen en een aantal technische wijzigingen; toepassen van een lichtere vergunning voor omzettingen
ID	2581
Behandelend ambtenaar	Trudy Maas
Telefoon	06 - 18 35 08 28
E-mail	t.maas@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Diepeveen
Beleidsveld	Wonen
Referendabel	Ja
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	17 februari 2022

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Wijziging Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht ivm met wet opkoopbescherming, verlagen percentage te verloten woningen, technische wijzigingen en ivm toepassen van een lichtere vergunning voor omzettingen

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Trudy Maas/Jamal Belkasmi/Simea Knip
Kenmerk	9581494
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn:
   a. De opkoopbescherming in te voeren, die behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd;
   b. De opkoopkoopbescherming toe te passen voor alle wijken in de gehele gemeente;
   c. De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 440.000, - voor woonruimten op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers en vervolgens vanaf 1 juli 2023 jaarlijks per 1 juli te indexeren op basis van de 60% WOZ methodiek;
   d. Het verlagen van het percentage te verloten woningen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.

2. Een lichtere vergunning door te voeren voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen door:
   - de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties.
   - geen compensatie in rekening te brengen.

3. De wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een legestarief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet.

4. Toepassing te geven aan artikel 5 lid 1 van de Verordening Raadgevend referendum gemeente Utrecht en het raadsbesluit direct na publicatie in het Gemeenteblad in werking te laten treden.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In dit raadsvoorstel komt het college met een voorstel hoe invulling te geven aan de opkoopbescherming. De opkoopbescherming behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd. Het voorstel houdt in dat de opkoopbescherming wordt ingesteld voor alle wijken en dus voor de hele gemeente. Onder deze opkoopbescherming vallen alle woningen tot en met een WOZ-waarde van €440.000,-. Wettelijk wordt voor drie situaties een verhuurvergunning verleend (verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden). Daarnaast hebben wij een vergunningsmogelijkheid opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken gemaakt zijn met de gemeente over verhuur. Bovendien stellen wij voor woningen van de gemeente en van toegelaten instellingen (woningcorporaties) niet onder de opkoopbescherming te laten vallen

Door het voorstel wordt ook invulling gegeven aan motie 2021/238 om in afwijking van de regio het percentage lotingen voor het vrijkomende aanbod in de gemeente Utrecht te verlagen naar maximaal 10%.

Bovendien wordt het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen mogelijk gemaakt.

Tot slot wordt de verordening op een aantal andere punten gewijzigd. Een paar technische wijzigingen is noodzakelijk om het ingezette beleid op het gebied van woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer goed uit te kunnen voeren.

Context

Aanleiding

De Utrechtse woningmarkt staat onder druk. De koopprijzen in de stad zijn nog nooit zo hoog geweest. Omdat in de Woonvisie de ambitie is gesteld dat iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis wordt geboden, is het van belang om de woningmarkt voor middeninkomens en starters te verbeteren. Het college wil daarom dat mensen die een betaalbare koopwoning zoeken, een plek in Utrecht kunnen vinden. Momenteel is dat een forse uitdaging in onze stad, waar een deel van de schaarse betaalbare koopvoorraad wordt opgekocht door particuliere beleggers. Dit leidt tot meer schaarste, en daarmee stijgende woningprijzen. Onderzoek van het Kadaster laat zien dat het aandeel koopwoningen gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Tot voor kort hadden gemeenten geen mogelijkheden om te sturen op de bestaande betaalbare koopvoorraad, waardoor niet geborgd kon worden dat koopwoningen beschikbaar blijven voor eigenaar-bewoners. Daarnaast betekent het opkopen van woningen voor de verhuur ook iets voor de sociale cohesie in de buurt. Door vaak hoge huurprijzen en daarmee grotere doorstroom is er minder binding met de buurt. Dit heeft een negatief effect op de leefbaarheid in een buurt.

Op 23 december heeft uw raad het Actieplan Betaalbare Koop vastgesteld. Als uitvoering van het Actieplan voor de korte termijn zijn een aantal maatregelen opgenomen. Eén van de maatregelen is gebruik te maken van de wettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen.

De wet Opkoopbescherming biedt gemeenten vanaf 1 januari 2022 de mogelijkheid een opkoopbescherming in te stellen. In de bijlage ‘Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening)’ is een uitgebreidere achtergrond en onderbouwing voor de Opkoopbescherming opgenomen.

Met het voorstel worden ook twee andere inhoudelijk wijzigingen mogelijk gemaakt.

Er wordt invulling gegeven aan motie 2021/238 om het percentage lotingen voor de gemeente Utrecht te verlagen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.

Daarnaast wordt het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen mogelijk gemaakt. Bij de behandeling van de evaluatie in de raad van 15 juli 2021 werd de motie: ‘Vergunningsvrij samenwonen met drie personen’ (2021/234) ingediend, die na een toezegging van het college is

ingetrokken. De wens van de raad, om woningdelen tot 3 personen makkelijker te maken is in dit voorstel verwerkt. De benodigde vergunning wordt verlicht door de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties en door geen compensatie in rekening te brengen. Hiervoor worden de benodigde aanpassingen doorgevoerd in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen). Deze aanpassingen worden aansluitend aan het besluit van uw raad doorgevoerd. In deze beleidsregels wordt onder meer ook de toezegging (21/T193) conform de burgeragendering geluidsnorm aangepast..

Naast inhoudelijke wijzigingen worden ook enkele technische wijzigingen doorgevoerd. De definities ‘woningvorming’ en ‘eigen toegang’ zijn in overeenstemming gebracht met de wettelijke gebruikte definities.
Ook is een vrijstelling toegevoegd voor sloop/nieuwbouw projecten van toegelaten instellingen. Dit voorkomt dat zij in deze gevallen een onttrekkingsvergunning moeten aanvragen, terwijl er door de nieuwbouw geen sprake is van (blijvende) onttrekking.
Daarnaast is vrijstelling toegevoegd voor omgezette, samengevoegde, onttrokken of gevormde woonruimten uit de periode voor deze huisvestingsverordening om te voorkomen dat deze nu als illegaal worden aangemerkt.
Tot slot vervalt de toelichting omdat die niet meer actueel is.

Juridische context
Volgens het wetsvoorstel kan de gemeenteraad een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. Het verbod houdt in dat de woning voor vier jaar niet verhuurd mag worden.
Om de opkoopbescherming in te voeren moet de gemeenteraad vaststellen of er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, waarbij een onderbouwde prijsgrens voor opkoopbescherming moet worden ingevoerd. De gemeenteraad kan de hele gemeente of specifieke gebieden aanwijzen waar de opkoopregeling gaat gelden. Tot slot moet de gemeenteraad onderbouwen dat de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Daarnaast mag ook leefbaarheid meespelen bij de aanwijzing van de te beschermen voorraad.
Op grond van artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet moeten regels over woonruimteverdeling en over wijzigingen in de bestaande woningvoorraad door de raad worden vastgesteld en dus ook gewijzigd. De opkoopregeling is geregeld in hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet. Artikel 40 (nieuw) van de Huisvestingswet bepaalt dat de raad ook regels kan stellen over het in gebruik geven van in de Huisvestingsverordening aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. Om opkoopbescherming te kunnen toepassen, moet de raad in de Huisvestingsverordening aangeven voor welke categorieën woonruimte en in welke wijken de vergunningsverplichting zal gelden. Hierdoor kan de gemeente publiekrechtelijk handhaven op de toepassing. Als een woning onrechtmatig is aangekocht en toch wordt verhuurd kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen.
Het doorvoeren van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen vereist geen aanpassing van de huisvestingsverordening zelf, maar wordt aangepast in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen). Het aanpassen van de beleidsregel is een collegebevoegdheid. Wij achten het wenselijk om dit aan uw raad voor te leggen aangezien de voorgestelde oplossing een alternatief is voor de vanuit uw raad gewenste aanpassing van de huisvestingsverordening om met drie personen samen te wonen zonder vergunning (bij de raadsbehandeling van de evaluatie Huisvestingsverordening op 15 juli 2021). Ondanks dat de voorgestelde lichtere vergunning voor het omzetten naar drie personen geen aanpassing van de Huisvestingsverordening behoeft, leggen we dit besluit daarom bij u voor.Op grond van artikel 4 lid 2 van de Verordening Raadgevend Referendum treden raadsbesluiten waarover een raadgevend referendum kan worden gehouden 5 weken na de dag van bekendmaking inwerking. Hiervan kan op grond van artikel 5 lid 1 van de Verordening worden afgeweken als de inwerkingtreding geen uitstel kan lijden. Bij toepassing van artikel 5.1 blijft de mogelijkheid bestaan over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden. In het geval van een raadgevend referendum kan achteraf het raadsbesluit door een raadsvoorstel worden ingetrokken. Met de toepassing van artikel 5.1 blijft het voorstel dus referendabel. De toepassing regelt alleen een versnelde inwerkingtreding.

Beoogd effect
Het beoogd effect van het invoeren van een opkoopregeling is het beschermen en vergroten van het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht door:
- (bestaande) koopwoningen te beschermen tegen particuliere beleggers die woningen opkopen om te verhuren;
- het merendeel van de betaalbare koopvoorraad te behouden voor (toekomstige) eigenaar-bewoners;
- betere beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor starters en huishoudens met een middeninkomen.

Het beoogd effect van het doorvoeren van wijzigingen aan het hoofdstuk wijzigingen in de woonruimtevoorraad is een betere sturing op voorraadbeheer.

Het beoogd effect van het doorvoeren van wijzigingen aan het hoofdstuk woonruimteverdeling is een betere uitvoering en juridische verankering van het bestaande beleid.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Actieplan betaalbare koopwoningen (23 december 2021)
Motie 2020/420 Meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen van meerwaardeafdracht (3 december 2020)
Raadsbrief Betaalbare koopwoningen en onderzoek buy-to-let (14 juli 2020)
Raadsbrief betaalbare koopwoningen (13 maart 2020)
Woonvisie 'Utrecht beter in balans' (18 juli 2019)
Motie 2018/252 Betaalbare koopwoningen (8 november 2018)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn: a. De opkoopbescherming in te voeren, die behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd; b. De opkoopkoopbescherming toe te passen voor alle wijken in de gehele gemeente; c. De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 440.000, - (prijspeil 2021) voor woonruimten op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers en vervolgens vanaf 1 juli 2023 jaarlijks per 1 juli te indexeren op basis van de 60% WOZ methodiek. d. Het verlagen van het percentage te verloten woningen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.
Argumenten	
1.1	De opkoopbescherming is één van de instrumenten binnen de beperkte mogelijkheden van gemeenten om te sturen op de bestaande koopvoorraad en geeft uitvoering aan het Actieplan Betaalbare Koop en de Woonvisie 'Stad in Balans'.
	De regeling beoogt koopwoningen tot en met het middeldure segment te beschermen tegen opkoop door beleggers; Met het instellen van de opkoopbescherming wordt zo goed als mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die wij lokaal hebben om bij te sturen op de bestaande koopwoningmarkt.

	Door de stijgende woningprijzen zijn steeds minder koopwoningen beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen. Het Actieplan betaalbare koopwoningen heeft als doel het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te vergroten en te beschermen. Omdat in de Woonvisie de ambitie is gesteld om iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis te bieden in de stad, is het van belang om de beschikbaarheid van koopwoningen voor middeninkomens verbeteren. Het invoeren van een opkoopregeling draagt bij aan deze ambitie. De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen 24 jaar gemiddeld met 6,5% per jaar gestegen in Utrecht. Dat is fors hoger dan de gemiddelde inflatie van 1,9% in diezelfde periode. 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.
1.2	<u>Door de opkoopbescherming komen er meer betaalbare koopwoningen voor potentiële eigenaar-bewoners beschikbaar</u>
	Particuliere investeerders zijn directe concurrenten van koopstarters, omdat woningen opgekocht door beleggers niet beschikbaar voor potentiële eigenaar-bewoners Het onderzoeken van het Kadaster (2019) laat zien dat het aandeel koopwoningen dat wordt gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Landelijk werd in 2009 nog 2 procent van de bestaande koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder, in 2018 was dit toegenomen tot 6 procent. In grote steden en studentensteden is dit aandeel groter. In 2009 werd in Utrecht 3% van de woningen gekocht door een investeerder, in 2018 was dit 11%. Ter vergelijking, in Amsterdam bedroeg dit resp. 4% in 2009 en 12% in 2018 en in Groningen 6% in 2009 en 15% in 2017. In Utrecht worden sinds 2017 jaarlijks meer dan 400 woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners en is er een stabiel stijgende trend zichtbaar tussen 2013 en 2020 in het aandeel gekocht door Investeerders. In 2017 werd nog 10% van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners aangeschaft door investeerders. Dit is 2020 al gestegen naar 13%. Over het algemeen geldt dat de wijken waar het aandeel buy-to-let sterker is toegenomen de prijzen ook sneller zijn gestegen. Vooral de laatste jaren tussen 2017 en 2020 laten een stijging zien van het aandeel woningen van eigenaar-bewoners dat gekocht wordt door investeerders. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt ook dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment. Woningen worden daarmee beleggingsobjecten en deze beleggers concurreren met starters. Zo is de gemiddelde transactiesom in 2021(Q1) al meer dan een ton hoger dan de NHG-Grens. Toegelaten instellingen en de gemeente zijn geen concurrenten van de koopstarters. Om die reden vallen woningen van deze eigenaren niet onder het verbod.

1.3	Het toepassen van de opkoopbescherming in de hele stad ~~voorkomt een waterbedeffect voor de enige wijk (Vleuten/ De Meern), waar geen schaarste in het betaalbare koop segment is~~ zorgt voor een betere positie van koopstarters en bevordert een gelijke behandeling van huiseigenaren in verschillende gebieden
	De noodzaak voor een opkoopregeling zit ~~nu~~vooral in de wijken waar het betaalbare koopsegment onder druk staat, waar de afgelopen jaren een toename was van het aandeel private verhuur of waar wordt verwacht dat het betaalbare koopsegment of de leefbaarheid mogelijk in de toekomst onder druk komt te staan. Onderzoek van het Kadaster wijst uit dat in elke wijk~~, behalve in Vleuten/De Meern~~, in meer of mindere mate, schaarste in het betaalbare en middeldure koopsegment heerst. In de wijk Vleuten De Meern is het aandeel eigenaar-bewoners het grootst (71 procent) en zijn relatief weinig particuliere investeerders actief. Echter is al wel op te merken dat het aantal woningen in deze wijk dat wordt opgekocht door investeerders van eigenaar-bewoners relatief fors gestegen is sinds 2013 ~~Echter door deze wijk als enige wijk in Utrecht uit te sluiten voor opkoopbescherming, kan hier een waterbedeffect optreden.~~ Het voorstel houdt daarom in dat opkoopbescherming wordt ingevoerd in heel Utrecht. Een beperkte invoering zou kunnen leiden tot een verdere concentratie van de vraag van investeerders in buurten waar geen opkoopbescherming geldt. Dit zou het verdringingsprobleem (van koopstarters en middeninkomens door investeerders) alleen verplaatsen en niet oplossen. Daarnaast is het denkbaar dat opkoopbescherming een prijsdrukkend effect heeft, omdat koopstarters en middeninkomens vaak minder te besteden hebben dan investeerders. Verkopers in gebieden waar opkoopbescherming geldt, zouden dan de waarde van hun woning minder sterk zien toenemen. Verkopers in gebieden waar geen opkoopbescherming geldt, zouden juist een waardestijging tegemoet kunnen zien. Brede invoering van opkoopbescherming kan voorkomen dat sommige verkopers last krijgen van deze maatregel terwijl andere er juist van profiteren.
1.4	Bescherming tegen opkoop voor woningen tot en met een WOZ-waarde tot € 440.000,- vergroot kansen voor koopstarters
	Volgens de nieuwe wet mag de gemeente zelf de prijsgrens voor opkoopbescherming bepalen. Het is van belang dat de gemeente kan motiveren 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 via verschillende redeneerlijnen gekeken naar wat de juiste prijsgrens zou moeten zijn voor de Utrechtse opkoopregeling, namelijk: • Bestedingsruimte koopstarters; Wat kunnen koopstarters maximaal betalen voor een koopwoning? • Transacties koopstarters: Wat hebben koopstarters in de afgelopen periode betaald voor hun woning (bijlage 6: onderzoek Het Kadaster) • Investeringsbereidheid beleggers: In welk segment zijn investeerders actief? (bijlage 6: onderzoek Het Kadaster). Bij welke grens is buy-to-let niet meer rendabel? (bijlage 7: onderzoek Fakton Consultancy) • De WOZ- methode[1] zoals toegepast in Amsterdam: Hoe pakt dat uit voor de Utrechtse situatie? • Inschatting van een waterbedeffect in het hogere segment (bijlage 7: onderzoek Fakton Consultancy) Bovenstaande argumentatielijnen/ onderzoeken geven een bandbreedte tussen de €366.250,-- en €500.000,-- namelijk: • Bestedingsruimte koopstarters: € 400.000,- • Transacties koopstarters: € 366.250,-

[1] Methode waarbij de WOZ-waarden worden opgedeeld is in 5 categorieën: van laag naar hoog. De eerste 3 categorieën vallen onder de regeling en beslaan de segmenten goedkoop, laag middelduur en middelduur. Hiermee wordt het middeldure segment en 60% van de voorraad beschermd.

	• Investeringsbereidheid beleggers: € 450.000,- (BAR[2] 4%) • 60% -WOZ-methode: € 440.000 (WOZ) • Waterbedeffect: € 450.000,- tot € 500.000,- (BAR 4% - 3,75%). Daarnaast heeft de VNG ook een methode aangegeven. Deze sluit qua systematiek het meeste aan bij de 60% WOZ methode. De VNG legt de grens voor middelduur op tweederde van het totaal aantal verkochte woningen, op basis van 3 prijscategorieën (goedkoop, middelduur en duur). Voor het objectief kunnen vaststellen van de een prijsgrens heeft de 60% WOZ methode de voorkeur. Daarnaast moet ondubbelzinnig kunnen worden vastgesteld dat op het moment dat de woning te koop wordt aangeboden deze woning wel of niet binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt en de prijs ook niet kan worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan. Met de daadwerkelijke koopprijs zou dat niet het geval zijn. Bovendien zou dat waarschijnlijk een prijsopdrijvend effect hebben. 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. Een uitwerking van de onderbouwing voor deze prijsgrens is opgenomen in de toelichting bij de verordening.
1.5	<u>De gekozen indexatiemethode is objectief en volgt de prijsontwikkelingen in de markt</u>
	De indexatie van de prijsgrens van de opkoopbescherming jaarlijks op basis van de WOZ-waarde van alle woningen in de eerste drie prijsklassen vast te stellen (60% van de woningen) Deze methode verdeelt de woningen van eigenaar-bewoners in vijf gelijke prijsklassen van ieder twintig procent. Dit is gebaseerd op de meest recente beschikbare WOZ-waardes. De eerste 3 categorieën vallen onder de regeling en beslaan de segmenten goedkoop, laag middelduur en middelduur. Hiermee wordt het middeldure segment en 60% van de voorraad beschermd. Jaarlijks zijn de WOZ-waarden in het jaar daaropvolgend in de maand maart bekend. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de meest recente cijfers over de WOZ-waarde stellen wij voor de indexatie per 1 juli te laten plaatsvinden. Uitgezonderd het eerste jaar omdat we dan in het jaar 2022 binnen enkele maanden (maart 2022 en juli 2022) de prijsgrens moeten wijzigen en dat kan leiden tot verwarring. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad.
1.6	<u>De opkoopbescherming draagt bij aan de leefbaarheid van de stad</u>
	In gebieden waar veel woningen worden opgekocht door beleggers, kan dit de leefbaarheid aantasten. Bijvoorbeeld doordat de mutatiegraad van woningen bij particuliere verhuur relatief hoog is. Dit heeft nadelige gevolgen voor de sociale cohesie in de buurt. Het beschikbar houden van koopwoningen voor eigenaar-bewoners draagt bij aan het behouden van de leefbaarheid in de betreffende buurt.
1.7	<u>Eenduidigheid is gewenst, uitzonderingen ondermijnen de effectiviteit van het verhuurverbod.</u>
	Niet in alle gevallen is het wenselijk een verbod op verhuur op te leggen voor betaalbare koopwoningen. In de wet zijn drie uitzonderingen op de opkoopbescherming opgenomen, namelijk: verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden.

[2] Het bruto aanvangsrendement (BAR) is een percentage dat de verhouding aangeeft tussen de jaarlijkse huurinkomsten en de daadwerkelijke investering in het vastgoedopbject. In de huidige markt wordt een BAR van 4 e- 3,75% als rendabel beschouwt (bron: Fakton).

	Aanvullend op deze wettelijke uitzonderingen mag de gemeente algemene lokale uitzonderingen in de verordening opnemen. Het voorstel is een zo eenduidig en effectief mogelijke regeling vast te stellen. Wel hebben wij een mogelijkheid voor vergunningverlening opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken over verhuur met de gemeenten zijn vastgelegd. Het toevoegen van meer uitzonderingen op dit moment is nog niet nodig omdat in de verordening een algemene bepaling is opgenomen voor situaties waarin het belang dat gediend wordt met verhuren zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt. Hiermee kan een vergunning worden verleend voor situaties die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid, zoals verhuur van woningen door zorgaanbieders of maatschappelijke instellingen voor verhuur aan bijzondere doelgroepen, in lijn met vastgesteld beleid.
1.8	Het verlagen van het percentage te verloten woningen vergroot de kans op een woning op basis van wachttijd
	In de regionale versie van de huisvestingsverordening is afgesproken dat maximaal 20% van het vrijkomende aanbod verloot mag worden. Bij de evaluatie van de huisvestingsverordening is motie 2021/238 aangenomen waarin hert college wordt opgedragen om het percentage loten voor de gemeente Utrecht terug te brengen naar maximaal 10%. Bij loten doet de inschrijftijd er niet toe en heeft iedereen evenveel kans op de woning, hierdoor krijgen vooral starters een betere kans op een woning aangezien zij vaak nog geen lange wachttijd hebben opgebouwd. Door het aandeel loten te verlagen worden meer woningen op basis van wachttijd verdeeld waardoor mensen die langer staan ingeschreven een grotere kans hebben op een woning en dus de wachttijd wordt beloond. De wijziging is regionaal afgestemd aangezien Utrecht de enige gemeente is die voor 10% heeft gekozen.
1.10	Het doorvoeren van een aantal wijzigingen in paragraaf 3.1 is nodig om het beleid voor onttrekken, woningvormen en omzetten beter uit te kunnen voeren
	Naast inhoudelijke wijzigingen worden ook wat technische wijzigingen doorgevoerd. De definities ‘woningvorming’ en ‘eigen toegang’ zijn in overeenstemming gebracht met de wettelijke gebruikte definities. Ook is een vrijstelling toegevoegd voor sloop/nieuwbouw projecten van toegelaten instellingen. Dit voorkomt dat zij in deze gevallen een onttrekkingsvergunning moeten aanvragen, terwijl er door de nieuwbouw geen sprake is van (blijvende) onttrekking. Daarnaast is vrijstelling toegevoegd voor omgezette, samengevoegde, onttrokken of gevormde woonruimten uit de periode voor deze huisvestingsverordening om te voorkomen dat deze nu als illegaal worden aangemerkt. Tot slot vervalt de toelichting. De reden hiervoor is dat een toelichting bij een verordening niet door de raad wordt vastgesteld. Er wordt een nieuwe toelichting separaat ter informatie aangeboden in de bijlage bij het raadsbesluit. Deze toelichting wordt ook op overheid.nl gepubliceerd.

Kanttekeningen/Risico’s	
1.1	De prijsgrens van de opkoopbescherming is lager dan de prijsgrens bij de zelfbewoningsplichtnieuwbouw.
	Bij een zelfbewoningsplicht wordt via privaatrechtelijke overeenkomst (erfpacht, koopovereenkomst) de nieuwe eigenaar (en daaropvolgende eigenaren) verplicht om de woning voor in beginsel 5 jaar zelf te blijven bewonen. Waar de zelfbewoningsplicht alleen voor nieuwbouw (via de uit te geven erfpacht) kan worden afgedwongen, kan de opkoopbescherming (publiek recht) ook op (alle) bestaande woningen van toepassing worden verklaard. De opkoopbescherming bepaalt dat de woning niet mag worden

	verhuurd en is daarmee feitelijk een verhuurverbod. De opkoopbescherming wordt geregeld via de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening kan voor maximaal vier jaren worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming in de verordening. Echter de Minister dient uiterlijk elke vijf jaar de werking van de opkoopbescherming te evalueren. Die evaluatie kán leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7 (Huisvestingswet 2014) Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht. De ratio van de beide instrumenten is ook verschillend. De zelfbewoningsplicht ziet toe op te voorkomen dat woningen snel door worden verkocht om bijvoorbeeld snel winst te maken. En de opkoopbescherming ziet toe op bescherming van woonruimte voor met name koopstarters. In het Actieplan Betaalbare koop is een verhoging van de prijsgrens voor de zelfbewoningsplicht nieuwbouw tot 2 maal de NHG norm opgenomen Hier is gekozen voor een hogere grens, zodat ook doorstromers uit betaalbare woningen nog een woning kunnen vinden in het duurdere segment. Deze doorstromers laten dan weer een betaalbare woning achter voor starters en huishoudens met een middeninkomen. Bovendien zijn bij het maken van afspraken voor nieuwbouw meer mogelijkheden om afspraken te maken over onder andere de maximale hoogte van de grens voor zelfbewoningsplicht. De Huisvestingswet biedt alleen ruimte om goedkope en middeldure woningen onder de opkoopbescherming te laten vallen. Voor de gemeente Utrecht hebben wij via de 4 denklijnen de prijs grens van een WOZ waarde van € 440.000,-- goed onderbouwd een hogere grens is onvoldoende goed te onderbouwen en houdt vermoedelijk niet stand bij bezwaar en beroep In hoeverre de afspraken die wij nu in anterieure overeenkomsten maken over zelfbewoningsplicht nog aanpassing behoeven gaan wij nader uitzoeken (samen met de gemeente Amsterdam en Den Haag). Hier in nemen wij ook de vraag in mee hoe in deze kwestie het publiek recht zich verhoudt tot het privaatrecht.
1.2	<u>Een stadsbrede invoering van opkoopbescherming is mogelijk in strijd met de bedoelingen van de wetgever.</u>
	De rijksoverheid gaat ervan uit dat de gemeente een regeling voor opkoopbescherming selectief zal inzetten, bijvoorbeeld in gebieden waar al veel particuliere verhuurders actief zijn. Opkoopbescherming is een nieuwe regeling waarover nog geen jurisprudentie bestaat. De inschatting is dat stadsbrede invoering wel mag, mits dit per gebied goed kan worden onderbouwd. De gemeenten van de G5 gemeenten gaan hier verschillend mee om. Amsterdam en Den Haag voeren een stadsbrede regeling in, Eindhoven voert de regeling in voor 75% van de stad en Rotterdam wijst een aantal wijken aan. Wij hebben voor alle wijken een onderbouwing gegeven voor invoering van de opkoopbescherming. Op deze wijze hebben wij onderbouwd waarom de opkoopregeling voor heel Utrecht moet gelden. In de toelichting bij de verordening wordt de onderbouwing per gebied opgenomen.
1.3	<u>De opkoopbescherming kan een belemmering vormen voor de gewenste uitbreiding van de voorraad kleine en onzelfstandige wooneenheden.</u>
	Opkoopbescherming zal ertoe leiden dat er minder bestaande woningen beschikbaar komen voor splitsing en verkamering. Met de opkoopbescherming is het vier jaar niet mogelijk een aangekocht pand te verhuren. Voor bestaande eigenaren blijft de mogelijkheid om een omzettingsvergunning aan te vragen wel aanwezig. Voor splitsen zien we geen tot weinig overlap, aangezien de eis voor splitsen minimaal 140m2 vloeroppervlakte is en die woningen (grotendeels) boven de opkoopgrens liggen. Voor omzetten is er wel een overlap. Gekeken naar de omzettingen in 2019 en 2018 zou iets minder dan de helft niet meer vergund kunnen worden in de nieuwe situatie. Onbekend is welk deel van de vergunningsaanvragen afkomstig was van een nieuwe eigenaar.

	Voor woningdelen stellen we beleidsregels op, waarmee het mogelijk blijft om met bijvoorbeeld de ouder kind regeling of hospitaregeling een woning te delen. Op de gehele voorraad lijkt het effect niet groot en is de verwachting hier geen aanvullende regels of uitzonderingen voor op te nemen. Bovendien stellen wij in dit voorstel voor om lichtere vergunning in te stellen voor het omzetten van woonruimte ten behoeve van het huisvesten van drie personen. Daarnaast zullen we de regeling op dit punt monitoren en de bevindingen bij de evaluatie terugkoppelen naar uw raad.
1.4	<u>De invoering van opkoopbescherming maakt inbreuk op het eigendomsrecht van eigenaren van bestaande koopwoningen binnen het aangewezen werkingsgebied</u>
	De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht. Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien ze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan vier voorwaarden. In de toelichting van deze wet is aangegeven op welke wijze de opkoopbescherming rechtvaardig is en voldaan wordt aan de voorwaarden. Hiermee is invoering van de opkoopbescherming in de gemeente Utrecht in relatie tot de inbreuk op het eigendomsrecht gerechtvaardigd. Bovendien kan de hardheidsclausule in de verordening kan ervoor zorgen dat dit in de praktijk niet tot onbillijke situaties hoeft te leiden.
1.5	<u>Voor een nieuwe vergunningsplicht is inzet nodig van vergunningverlening en handhaving.</u>
	Handhaving is een essentieel onderdeel bij de invoering van de opkoopregeling. Dit betekent dat er herprioritering moet plaatsvinden binnen bestaande middelen voor handhaving. Voor 2022 betekent dit dat er sprake zal zijn van een meer passieve handhaving. Op basis van de ervaringen uit het eerste jaar onderzoeken wij een aantal scenario's voor meer actieve handhaving vanaf 2023. Deze scenario's zijn ook afhankelijk van de beschikbare middelen. De bestuurlijke boetebedragen voor overtredingen van de verboden en verplichtingen uit deze verordening zijn opgenomen in de tabel in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening.
Beslispunt	
2	Een lichtere vergunning door te voeren voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen door: - de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties. - geen compensatie in rekening te brengen
Argument	
2.1	<u>Een lichtere vergunning voor omzetten bij samenwonen door drie personen verlaagd de drempel voor deze vergunning aanzienlijk, terwijl wel de invloed op de kwaliteit wordt behouden</u>
	Uitgangspunt van het beleid is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behouden van een prettige leefomgeving, het beschermen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Voor een goede afweging brengen we de bestaande gesplitste en omgezette panden in beeld om te bepalen in hoeverre een nieuwe situatie druk op de leefbaarheid (is er sprake van clustervorming). De leefbaarheidstoets voor een omzettingsvergunning bestaat uit twee onderdelen: • Algemene leefbaarheidstoets (druk op leefbaarheid omgeving)

	• Fysieke leefbaarheidstoets (oppervlakte, geluid etc) Voor de algemene leefbaarheidstoets geldt dat 1 extra persoon niet leidt tot enorme toename van de druk op de leefbaarheid. Deze toets kan daarom bij drie personen in principe als voldoende worden beschouwd tenzij in de buurt van het pand waar de vergunningsaanvraag betrekking op heeft al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties. De fysieke leefbaarheidstoets blijft onveranderd zodat de eisen omtrent geluid en minimale oppervlakte geborgd zijn. Hiermee wordt voorkomen dat deze omzettingen tot verminderde leefbaarheid Voor het omzetten van een woonruimte dient een compensatie te worden betaald. Deze compensatie is in 2019 verlaagd van € 240,- naar € 120,-/m2. Om de drempel voor drie personen zo laag mogelijk te maken, komt de compensatie voor een omzetting naar drie personen te vervallen. Het is dan namelijk niet logisch om te stellen dat gecompenseerd moet worden voor het verloren gaan van zelfstandige woonruimte. Bij het samenwonen met drie personen wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het woningtekort door beter gebruik te maken van de bestaande woonruimte. Voorstel is daarom in deze gevallen geen compensatie te vragen. De benodigde aanpassing zal aansluitend aan het besluit van de raad worden doorgevoerd. Bij het aanpassen van de beleidsregels onderzoeken we in hoe de lichtere vergunning voor verhuur aan 3 personen zich verhoudt tot het verbouwen van een woning tot 2 zelfstandige woonruimten.
Kanttekeningen/Risico’s	
2.1	<u>Voor het omzetten van woonruimte naar drie personen blijft een vergunning noodzakelijk</u>
	Rond het besluitvormingsproces van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 is het loslaten van de vergunningplicht voor verhuur aan 3 personen ook onderzocht. Uit de reacties van de wijkraden en bewonersorganisaties en –recent- uit de petitie uit de Binnenstad bleek dat het loslaten van de vergunningsplicht niet wenselijk is, gezien de groeiopgave voor onze stad en de druk op de leefbaarheid. .Bij het vergunningsvrij maken heeft de gemeente geen enkele invloed meer op de wijze waarop de omzetting wordt uitgevoerd. Er gelden dan geen regels omtrent de grootte van de kamer, de toegestane geluidsbelasting en de huidige situatie van de locatie speelt dan geen rol. Dit maakt het logisch te kiezen voor een lichte vergunning
Beslispunt	
3	De wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 Legesverordening gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming’ vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een legestarief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet
3.1	<u>Hiermee kunnen de kosten voor het in behandeling nemen van de vergunningaanvraag bij de aanvrager in rekening worden gebracht.</u>

	Met ingang van 1 januari 2022 biedt de Huisvestingswet de gemeenteraad de mogelijkheid om in een in de Huisvestingsverordening nader te bepalen gebied en voor een in die verordening nader aan te wijzen categorie van woonruimten, opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod om de woning in de eerste vier jaren zonder vergunning te verhuren. In de Huisvestingswet zijn situaties omschreven waarin een vergunning verleend wordt (artikel 41 lid 3). In de Huisvestingsverordening zijn voor Utrecht nog twee vormen van het in gebruik geven van woonruimte vastgesteld waarvoor een vergunning wordt verleend (artikel 3.4.4.) Het legestarief bedraagt €363,65 en is, conform het uitgangspunt in de Nota Lokale heffingen, kostendekkend.
Beslispunt	
4	Toepassing te geven aan artikel 5 lid 1 van de Verordening Raadgevend referendum gemeente Utrecht en het raadsbesluit direct na publicatie in het Gemeenteblad in werking te laten treden
Argumenten	
4.1	<u>Door onverwijlde inwerkingtreding treedt de beoogde bescherming van de opkoopbescherming meteen in werking</u>
	Als de opkoopregeling 5 weken na het raadsbesluit in gaat, betekent dat meer tijd voor marktpartijen om te anticiperen op de nieuwe regeling. De Verordening Raadgevend Referendum biedt de mogelijkheid om het raadsbesluit direct te laten ingaan én ook de mogelijkheid open te houden om over het raadbesluit een raadgevend referendum te houden. Hierdoor kunnen de nadelige effecten zoals concurrentie en prijsopdrijving door beleggers ten opzichte van eigenaar bewoners zo snel mogelijk worden tegen gegaan.
Kanttekeningen/Risico’s	
4.1	<u>De opkoopbescherming blijft in werking ook na een toegelaten inleidend en/of definitief verzoek tot het houden van een raadgevend referendum</u>
	De opkoopbescherming blijft in werking ook als een inleidend en definitief verzoek tot het houden van een raadgevend referendum over een raadsbesluit is toegelaten. Op het moment dat een raadgevend referendum uiteindelijk heeft geleid tot een raadgevende uitspraak tot afwijzing moet zo spoedig mogelijk worden beslist of een raadsvoorstel wordt ingediend tot het al dan niet intrekken van het raadsbesluit. Wij vinden het van groot belang is dat beschikbaarheid van koopwoningen voor middeninkomens zo snel mogelijk wordt verbeterd. En door deze onverwijlde inwerkingtreding blijft een raadgevend referendum nog steeds mogelijk.

Financiën

Aan de invoering en uitvoering van opkoopbescherming zijn incidentele en structurele kosten verbonden.

De incidentele middelen – implementatiekosten - worden gedekt uit de voorziening woonruimteonttrekking compensatie. De middelen uit deze voorziening kunnen op basis van onze huisvestingsverordening alleen worden aangewend in het kader van de volkshuisvesting. We zetten een systeem op waarmee we risico gestuurd kunnen gaan handhaven. De hiervoor benodigde incidentele financiën schatten in op circa 70.000,-. Dit is inclusief de kosten voor het passief handhaven (reageren op meldingen) tijdens het opzetten van het systeem in de eerste maanden.

De opkoopbescherming doet eveneens een structureel beroep op het onderdeel Vergunningen, toezicht en handhaving. Handhaving is belangrijk zodat de opkoopregeling het beoogde effect kan bereiken. We verwachten vanaf juli ook de controle op de vergunningaanvragen op te pakken. Voor 2022 zullen we de kosten (€35.000,--) eveneens dekken uit de voorziening woonruimteonttrekking compensatie. In de periode 2022 monitoren we de inzet en de kosten. Op basis van deze monitoring en de mogelijkheden van het opgezette systeem voor risicogestuurde handhaving zullen we de kosten/ scenario's voor handhaving in beeld brengen. Voor de structurele dekking voor actieve handhaving vanaf 2023 en verder zullen we prioriteren binnen de beschikbare handhavingsmiddelen voor het beschermen woningvoorraad.
Voor wat betreft vergunningverlening komen hier extra inkomsten uit leges tegenover staan. Het uitgangspunt is dat een kostendekkend tarief voor leges bij de beoordeling van de vergunningaanvragen gehanteerd wordt.

Voor wat betreft vergunningverlening komen hier extra inkomsten uit leges tegenover staan. Het uitgangspunt is dat een kostendekkend tarief voor leges bij de beoordeling van de vergunningaanvragen gehanteerd wordt.

Vervolg

Het besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht wordt gepubliceerd en treedt in werking na het raadsbesluit. Indien over het raadsbesluit een raadgevend referendum wordt gehouden en onherroepelijk is vastgesteld dat dit heeft geleid tot een raadgevende uitspraak tot afwijzing, wordt zo spoedig mogelijk beslist of een raadsvoorstel wordt ingediend tot het al dan niet intrekken van het raadsbesluit.

Na inwerkingtreding van de gewijzigde huisvestingsverordening wordt het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te verhuren. Dit verbod geldt alleen voor woningen waarvan het eigendom na inwerkingtreding van de gewijzigde verordening wordt overgedragen, voor een periode van vier jaar na de eigendomsoverdracht.

In aanloop naar de nieuwe verordening 1 juli 2023 wordt de huisvestingsverordening (inclusief het nieuwe onderdeel opkoopbescherming) gemonitord en wordt de raad hierover geïnformeerd. Ook wordt het onderdeel opkoopbescherming gemonitord en geëvalueerd bij de reguliere twee jaarlijkse evaluatie. Bij een positieve evaluatie kan de regeling worden verlengd, in principe tot de einddatum van de landelijke regeling. De landelijke regeling is een doorlopende regeling, maar wordt iedere 5 jaar geëvalueerd.

Voor het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen wordt door het college de benodigde aanpassing doorgevoerd in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen).

Participatie

De huidige Participatie- en inspraakverordening geeft aan dat inspraak alleen nodig is als de wet dat voorschrijft of als specifieke overwegingen hiertoe aanleiding geven.
Inspraak is volgens de Huisvestingswet niet verplicht.
Conform de uitgangspunten van de Huisvestingswet is deze wijziging van de huisvestingsverordening afgestemd met de regiogemeente, via de regionale bestuurstafel. Ook is er in het onderzoek van Het Kadaster gekeken naar een mogelijk waterbedeffect van een Utrechtse opkoopregeling in omliggende regiogemeenten.
Verder is de voorbereiding van deze wijziging besproken met verschillende belanghebbende partijen, waaronder de IVBN, Neprom, het Huurteam, Brecheisen Makelaars en de Kopgroep Stadsakkoord.
De input uit deze gesprekken is verwerkt in het voorliggende raadsvoorstel.
Dit besluit is referendabel, de mogelijkheid bestaat om over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden.

Communicatie

Na vaststelling van de wijziging, zal het besluit tot wijziging worden gepubliceerd op www.overheid.nl. en worden de wijzigingen doorgevoerd in de geconsolideerde huisvestingsverordening op www.overheid.nl/decentrale regelgeving.
De informatie op www.utrecht.nl wordt aangepast De belangrijkste partijen die deze regeling aangaan worden actief geïnformeerd.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht (opkoop en wijziging voorraad)
- Besluit tot wijziging van Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming

Bijlagen informatief

- Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening)
- Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente Utrecht met wijzigingen bijgehouden
- Toelichting bij de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, Gemeente Utrecht met wijzigingen bijgehouden.docx
- Onderzoeksrapport “Investeerders in de gemeente Utrecht” (2021) van Het Kadaster
- Onderzoeksrapport “Invulling en effecten van het invoeren van opkoopbescherming in de gemeente Utrecht” (2021) van Fakton Consultancy

Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening)

Algemeen

1. Inleiding

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Huisvestingswet 2014[1] 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 alleszins redelijk is. Zo'n vergunningenstelsel wordt in de wet aangeduid als een stelsel van 'opkoopbescherming'.

Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat paragraaf 3 opgenomen gebieden sprake is van een omzettingspraktijk waarbij te veel woningen worden onttrokken aan de toch al uiterst schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Daarom stellen zij voor om voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming in te voeren door een nieuw hoofdstuk in de Huisvestingsverordening op te nemen met een stelsel van opkoopbescherming.

Hierna komen in dit algemene deel van de toelichting de volgende onderwerpen aan de orde:

2. aanleiding,
3. keuze van de aan te wijzen gebieden met beschermde woonruimten,
4. WOZ-waarde als criterium voor goedkoop en middelduur,
5. hoofdlijnen van het stelsel van opkoopbescherming,
6. beslistermijn en 'silencio positivo',
7. handhaving,
8. duur van het stelsel en aanpassingen.

2. Aanleiding

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,

[1] Hierna: 'de wet'.

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.
Onderzoek van het Kadaster laat zien dat het aantal koopwoningen dat wordt gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Landelijk werd in 2009 nog 2 procent van de bestaande koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder, in 2018 was dit toegenomen tot 6 procent. In grote steden en studentensteden is het aantal transacties groter. In 2009 werd in Utrecht 3% van de woningen gekocht door een investeerder, in 2018 was dit 11%. Ter vergelijking, in Amsterdam bedroeg dit resp. 4% in 2009 en 12% in 2018 en in Groningen 6% in 2009 en 15% in 2017. Sinds het einde van de crisis is in Utrecht het aandeel koopstarters in alle wijken van de stad afgenomen van gemiddeld 46 procent in 2013 naar 31 procent in 2019 volgens onderzoek uit het Kadaster. Over het algemeen geldt dat de wijken waar het aandeel buy-to-let sterker is toegenomen de prijzen ook sneller zijn gestegen.

De stijgende trend in buy-to-let-aankopen is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten in de woningmarktregio Utrecht meer gekocht door investeerders, maar er is in andere gemeenten in de woningmarktregio Utrecht een minder sterk stijgende trend zichtbaar dan in de gemeente Utrecht
In Utrecht worden sinds 2017 jaarlijks meer dan 400 woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners en is er een stabiel stijgende trend zichtbaar tussen 2013 en 2020 in het aandeel gekocht door Investeerders.

Uit onderzoek van het Kadaster blijkt ook dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment: Investeerders kopen steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. In totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020 en een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is om te kopen lijkt nog niet bereikt. Een opkoopbescherming in de lagere prijsklassen kan er dus toe leiden dat investeerders meer gaan kopen in de hogere prijsklassen.
Woningen worden daarmee beleggingsobjecten en deze beleggers concurreren met starters. Zo is de gemiddelde transactiesom in 2021(Q1) al meer dan €100.000,-- hoger dan de NHG-Grens.
In gebieden waar veel woningen worden opgekocht door beleggers, kan dit de leefbaarheid aantasten. Bijvoorbeeld doordat de mutatiegraad van woningen bij particuliere verhuurders relatief hoog is. Dit heeft nadelige gevolgen voor de sociale cohesie in de buurt. Het beschikbaar houden van koopwoningen voor eigenaar-bewoners draagt bij aan het behouden van de leefbaarheid in de betreffende buurt.

3. Keuze van de aan te wijzen gebieden met beschermde woonruimten

- *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 in werking zal treden 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 het hun 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 betrekt. 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 woningbouwcorporaties. Het percentage eigenaar-bewoners is maar 21%. Wat het laagste aantal is vergeleken met 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 eigenaarbewoners in de wijk verder afneemt het aandeel betaalbare koop duurder 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 10 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 zijn 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 doorstromers geleidelijk afneemt. Na Vleuten- De Meern telt Noordoost het meeste 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 telt het meeste 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 eigenaarbewoners 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 door ruim gestegen. Om te voorkomen dat in dit gebied het aandeel particuliere verhuur nog verder stijgt, en het kleine aandeel eigenaar-bewoners wordt beschermd is het juist hier noodzakelijk om een opkoopbescherming toe te passen. Volgens de Woonvisie willen 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 eigenaarbewoners 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.

4. WOZ-waarde als criterium voor goedkoop en middelduur

Volgens artikel 40, eerste lid, van de wet moet het gaan om schaarste aan ‘goedkope en middeldure koopwoningen’. Er is in de Huisvestingswet geen definitie opgenomen van de begrippen goedkope en middeldure koop. Gemeenten kunnen dit zelf bepalen door een eigen prijsgrens voor de opkoopbescherming vast te stellen. Er kan dan rekening gehouden

kan worden met de lokale woningmarkt. Er is gekozen voor een objectieve methodiek voor het vaststellen van de prijsgrens voor de opkoopbescherming die past bij de marktsituatie en de woningprijzen in Utrecht. Om die reden is er via verschillende redeneerlijnen gekeken naar wat de juiste prijsgrens zou moeten zijn voor de Utrechtse opkoopregeling, namelijk:

- Bestedingsruimte koopstarters; Wat kunnen koopstarters maximaal betalen voor een koopwoning?
- Transacties koopstarters: Wat hebben koopstarters in de afgelopen periode betaald voor hun woning (bijlage : onderzoek Het Kadaster)
- Investeringsbereidheid beleggers: Bij welke grens is buy-to-let niet meer rendabel? (bijlage onderzoek Fakton)
- De WOZ- methode (60% methode) zoals toegepast in Amsterdam: Hoe pakt dat uit voor de Utrechtse situatie?
- Inschatting van een waterbedeffect in het hogere segment (bijlage onderzoek Fakton)

Bovenstaande argumentatielijnen/onderzoeken geven een bandbreedte tussen de €366.250,-- en €500.000,-- namelijk:
namelijk:

- Bestedingsruimte koopstarters: € 400.000,• Transacties koopstarters: € 366.250,-
- Investeringsbereidheid beleggers: € 450.000,- (BAR[2] 4%)
- WOZ-methode: € 440.000 (WOZ)
- Waterbedeffect: € 450.000,- tot € 500.000,- (BAR 4% - 3,75%).

Daarnaast heeft de VNG ook een methode aangegeven. Deze sluit qua systematiek het meeste aan bij de 60% WOZ methode. De VNG legt de grens voor middelduur tweederde van het totaal aantal verkochte woningen, op basis van 3 prijscategorieën (goedkoop, middelduur en duur).

Van de bovenstaande invalshoeken verdient de WOZ-methode de voorkeur.
Daarvoor zijn twee redenen. Allereerst moet de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, ondubbelzinnig kunnen worden beantwoord als de woning te koop wordt aangeboden; dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan; met de daadwerkelijke koopprijs zou dat niet het geval zijn; bovendien zou dat waarschijnlijk een prijsopdrijvend effect hebben.

De 60% WOZ-methode verdeelt de woningen van eigenaar-bewoners in vijf gelijke prijsklassen van ieder twintig procent. Dit is gebaseerd op de meest recente beschikbare WOZ-waardes. De opkoopbescherming geldt voor koopwoningen die bij levering een WOZwaarde hadden op of onder de prijsgrens opkoopbescherming. Die bedraagt €440.000, - (middeldure prijsgrens). Daarmee wordt 60% van de woningen in eigendom van mensen die er zelf in wonen beschermd tegen de opkoop door beleggers. Daar horen de volgende prijsgrenzen bij:

	Goedkoop	Middelduur (laag)	Middelduur	Duur	Zeer duur
WOZ	293.000	365.000	440.000	558.000	9.164.100

[2] Het bruto aanvangsrendement (BAR) is een percentage dat de verhouding aangeeft tussen de jaarlijkse huurinkomsten en de daadwerkelijke investering in het vastgoedopbject. In de huidige markt wordt een BAR van 4 e- 3,75% als rendabel beschouwt (bron: Fakton).

Percentage cumulatief	20	40	60	80	100

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

De geïndexeerde prijsgrens wordt jaarlijks door het college bekend gemaakt op overheid.nl. Het nieuwe bedrag zal ook steeds verwerkt worden in de op overheid.nl te raadplegen geconsolideerde toelichting bij de Huisvestingsverordening.

5. Hoofdlijnen van het stelsel van opkoopbescherming

Allereerst moeten de gebieden worden aangewezen waar het stelsel geldt, alsmede de prijsgrens opkoopbescherming die als grens geldt voor wat nog (goedkope of) middeldure) woonruimte[3] is (art.3.4.2).

Vervolgens moet worden bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die aldus zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning van B&W ('verhuurvergunning opkoopbescherming'). Dit verbod mag volgens de wet slechts voor de eerste vier jaren gelden nadat het huis is verkocht (art 3.4.4 juncto 41 eerste lid Huisvestingswet). De aanvraag om vergunning wordt ingediend via een door B&W beschikbaar gesteld formulier, dat mag klassiek-schriftelijk mag worden ingediend, maar het moet volgens de wet ook via het internet kunnen (art. 3.4.6).

Artikel 3.4.7 bepaalt welke gegevens de aanvrager dient te verstrekken bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming.

Artikel 41, derde lid, van de wet bepaalt dat de vergunning in sommige gevallen *moet* worden verleend; die gevallen worden genoemd in artikel 3.4.5 van de verordening.

Als weigering op grond van de Wet bibob aangewezen is, wordt de vergunning ook geweigerd (art. 3.4.8).

De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat ze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend (art. 3.4.9) of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur Bij overtredingen kan een bestuurlijke boete worden opgelegd (art. 4.4).

6. Beslistermijn en 'silencio positivo'

De termijn waarbinnen B&W moeten beslissen op aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid met zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd, omdat dan wordt afgeweken van de gewone achtwekenregel. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn als een bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen.

Is niet op tijd beslist, dan is het *silencio-positivostelsel* (§ 4.1.3.3 Algemene wet bestuursrecht (Awb)) van toepassing, aldus artikel 43, vijfde lid, van de wet, wat erop neerkomt dat de aanvraag is ingewilligd als B&W niet binnen de termijn anders hebben beslist. De termijn wordt 'opgeschort', verlengd dus, als B&W de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is dan gelijk aan de antwoordtermijn die B&W hebben

[3] De wet spreekt slechts op enkele plaatsen over 'woning', doorgaans over 'woonruimte'; zo ook onze Huisvestingsverordening. In dit voorstel en de toelichting is aangesloten bij het wettelijke woordgebruik.

gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (art. 4:13 Awb).

7. Handhaving

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. Bij een overtreding van het verbod zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet opkoopbescherming kan de gemeente bestuursrechtelijk handhavend optreden door het opleggen van een last onder dwangsom. Opname van dit verbod in de huisvestingsverordening maakt het mogelijk om ook een bestuurlijke boete op te leggen. Hoe de gemeente invulling geeft aan toezicht en handhaving op het domein huisvesting staat beschreven in de Handhavingstrategie Huisvesting 2018 gemeente Utrecht

8. Duur van het stelsel en aanpassingen

Het hoofdstuk in de Huisvestingswet over opkoopbescherming heet ‘7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming’. Die tijdelijkheid is uitgewerkt in artikel 51 van de wet, vijfde tot en met achtste lid. Uiterlijk elke vijf jaar moet de praktijk van hoofdstuk 7 door de minister van BZK worden geëvalueerd. Die evaluatie kán leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7. Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.
Overigens geldt op grond van artikel 4 van de wet een Huisvestingsverordening maar voor maximaal vier jaar, dus de raad zal elke vier jaar opnieuw een verordening (met al dan niet bepalingen over opkoopbescherming) moeten vaststellen. De prijsgrens opkoopbescherming zal jaarlijks door het college van burgemeester en Wethouders volgens de 60%methode worden vastgesteld.

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 lid 1 en artikel 40 van de Huisvestingswet 2014;

Overwegende dat:

- in de hoofdstukken 1 en 2 van de Huisvestingsverordening enkele wijzigingen wenselijk zijn, onder meer ten aanzien van het maximale percentage woningen dat via loting mag worden toegewezen;
- een aantal aanpassingen nodig is in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening, om het beleid voor onttrekken, woningvormen en omzetten beter te kunnen uitvoeren;
- de Huisvestingswet het sinds 1 januari 2022 mogelijk maakt in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen voor opkoopbescherming;
- met deze opkoopbescherming koopwoningzoekenden meer kans hebben op het vinden van een betaalbare koopwoning;
- gezien de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente Utrecht en het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving het wenselijk is de opkoopbescherming ook in de Utrechtse Huisvestingsverordening op te nemen;

Besluit:

I. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, wordt als volgt gewijzigd:

A. Artikel 1.1 Begripsbepalingen wordt als volgt gewijzigd:
   a. Bij het onderdeel “eigen toegang” vervalt het zinsdeel “en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer”.
   b. Het onderdeel “woningvorming” komt te luiden:
   Woningvorming: Het verbouwen of in verbouwde staat houden van twee of meer woonruimten.

B. In het eerste lid onder a. van artikel 2.6.3a Lotingmodel wordt 20% vervangen door 10% en de woorden “in een gemeente” vervallen.

C. Artikel 3.1.2 Vergunningplicht wordt als volgt gewijzigd:
   a. voor de woorden “Het is verboden” wordt een 1. ingevoegd.
   b. er worden een tweede, derde en vierde lid aan het artikel toegevoegd, die luiden:

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 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.

D. Aan hoofdstuk 3 wordt een paragraaf 3.4 toegevoegd, luidende:

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 woonruimten 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, middelduur (laag) en 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 2023 € 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 wordt vanaf 1 juli 2023 elk 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:
b. 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.

E. Artikel 4.4 Bestuurlijke boete wordt als volgt gewijzigd:
In het eerste lid wordt in de onderdelen a, c en d na “artikel 3.3.3, eerste tweede en vierde lid” ingevoegd “en artikel 3.4.4”.

F. ‘BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING’ vervalt.

G. Aan de tabel in bijlage 2 wordt na overtreding X het volgende toegevoegd:

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	18.500	18.500	18.500

II Inwerkingtreding

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	Eén persoon	Tot en met € 23.650	€ 633,25
	Twee personen	Tot en met € 32.075	€ 633,25
leeftijd	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 2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
	> 60 m2	2	1 of 2
3 kamers 3 kamers	< 60 m2	1 of meer	1 of 2
	> 60 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers 4 kamers	< 60 m2	2 of meer	2 of meer
	> 60 m2	3 of meer	2 of meer
5 kamers 5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer
	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers 6 kamers	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers 7 kamers	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers 8 kamers	< 80 m2 > 80 m2	7 of meer 8 of meer	7 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 10% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte 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 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 2023 € 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 wordt elk 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 Huisvestingverordeni**	**Kolom A Boete bij**	**Kolom B Boete bij**	**Kolom C Boete bij**	**Kolom D Boete bij**

	ng	**1e overtredin g**	**2e overtredin g**	**3e overtredin g**	**4e overtredin g 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.	artikel 3.1.2 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig - Bij een vervallen of verlopen omzettings vergunning.	 € 3.000,- € 12.500,- € 5.000,-	 € 6.000,- € 15.000,- € 7.500,-	 € 12.000,- € 18.500,- € 12.500,-	 € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,-
Omzetten van zelfstandige	artikel 3.1.7, 3.1.8 - niet bedrijfsmatig	 € 1.500,-	 € 3.000,-	 € 8.000,-	 € 18.500,-

in onzelfstandige woonruimte: Handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of –voorschriften.	- bedrijfsmatig	€ 6.250,-	€ 7.500,-	€ 15.000,-	€ 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 4.2

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. Op 1 januari 2019 is de inkomensgrens € 38.035.

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 2019 is de liberalisatiegrens € 720,42.

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 € 966,15) 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) (€950 in 2018, geïndexeerd naar €966,15 in 2019).

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 2019 bedraagt deze grens € 651,03.

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 het Actieplan middenhuur (7 december 2017); jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI alle huishoudens jaar op jaar methode.De inkomensvoorrangsgrenzen voor middenhuur jaarlijks te indexeren met dezelfde

‘consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens’ volgens de ‘jaar-op-jaar’ methode op basis van de reeks 2015 = 100.

Hiermee loopt de indexatie van de inkomensvoorrangsgrenzen gelijk met de indexatie van de huurprijsgrens voor middenhuurwoningen.

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, - (WO-waarde) 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 gelden de Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) .

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.

Leefbaarheidstoets

Naast de volkshuisvestelijke toets geldt de leefbaarheidstoets. Deze 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 woningvoorraad (Woningsplitsen en omzetten).

Als de aanvraag aan alle 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

Zoals toegelicht bij 3.1.4 bestaat de leefbaarheidstoets onder andere uit een algemene leefbaarheidstoets en een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Deze fysieke leefbaarheidseisen betreffen eisen voor onder andere de gebruiksoppervlakte per bewoner en normen voor geluidsisolatie. De fysieke leefbaarheidseisen en de algemene leefbaarheidstoets zijn verder uitgewerkt in de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (Woningsplitsen en omzetten).

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 verschillen in compensatiebedragen zijn dus het gevolg van de invloed die een onttrekkingsmaatregel op de woningmarkt heeft. De compensatiebedragen zijn in 2015 op onderstaande wijze berekend en tot nu toe niet geïndexeerd. Voor diverse categorieën van woonruimte bedragen de grondkosten in Utrecht gemiddeld €€ 689 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). De verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedragen gemiddeld

€ 1.624 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedraagt € 935 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). Het compensatietarief voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte is bij vaststelling van deze verordening wel aangepast van € 241,- naar € 120,-. De reden hiervoor is dat met een omzetting weliswaar zelfstandige woonruimte wordt onttrokken , maar wel onzelfstandige woonruimte wordt toegevoegd en daaraan is ook een groot tekort, voornamelijk ten behoeve van betaalbare studentenhuisvesting.

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.

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 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 januari 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 geconsolideerde toelichting bij de verordening, die als bijlage bij de Huisvestingsverordening te vinden is via overheid.nl.

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.

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 klassiek-schriftelijk 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.

Besluit tot wijziging van Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming

De raad van de gemeente Utrecht;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum>;

Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, artikel 41 van de Huisvestingswet 2014, artikel 229 van de Gemeentewet, artikel … van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht, en de vigerende Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht;

Overwegende dat het, vanwege de inwerkingtreding van besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht (vergunningplicht in het kader van opkoopbescherming), wenselijk is de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht te wijzigen;

Besluit de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht als volgt te wijzigen:

Artikel I

In de tarieventabel, behorend bij de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022, wordt in paragraaf VI Wonen en Monumenten, onder vernummering van artikel 16 t/m 26, een nieuw artikel 16 ingevoegd, dat komt te luiden:

16. Huisvestingswet

16.1 De leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het verkrijgen van een vergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet bedragen: €363,65

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

Investeerders in de gemeente Utrecht

Onderzoek naar investeerders op de Utrechtse koopwoningmarkt van 2018 t/m 2021Q2

Versie 1.0



Colofon

Opdrachtgever(s)	**Gemeente Utrecht**
Auteur(s)	**Lianne Hans, specialist Research bij het Kadaster,** **Jorian Lamberink, specialist Research bij het Kadaster**
Datum	**15 december 2021**
Status	**Definitief**

Inhoud

1 Samenvatting 5

2 Inleiding 7

2.1 Aanleiding 7

2.2 Onderzoeksvragen 7

2.3 Data en definities 8

2.4 Leeswijzer 8

3 Woningtransacties 9

3.1 Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Utrecht 9

3.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper 10

4 Buy-to-let 11

5 De ‘Funda-markt’ 12

5.1 Aantallen één-woningaankopen per prijsklasse 12

5.2 Investeerders en koopstarters per wijk 12

6 Woningvoorraad 15

6.1 Aandeel in bezit van investeerders 15

6.2 Woningvoorraad per wijk 15

7 Waterbedeffect 16

7.1 Ontwikkeling buy-to-let per wijk en per gemeente 16

7.1.1 Binnen de gemeente Utrecht 16

7.2 Binnen de woningmarktregio Utrecht 18

7.3 Ontwikkeling buy-to-let-aankopen per prijsklasse 19

7.4 Marktsegment buy-to-let 20

7.4.1 Woningtype 20

7.4.2 Bouwjaarklasse 20

7.4.3 Oppervlakteklasse 21

7.5 Verdeling woningvoorraad 21

7.5.1 Binnen de gemeente Utrecht per wijk 21

7.5.2 Binnen de woningmarktregio Utrecht per gemeente 22

7.6 Samenvattend ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

8 Bijlage 1: Definities 24

8.1 Woning 24

8.2 Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris 24

8.3 Investeerder, starter, doorstromer 24

8.4 Type eigendom is een indicatie 25

1 Samenvatting

Dit rapport geeft inzicht in (de ontwikkeling van) de activiteiten van investeerders op de koopwoningmarkt in de gemeente Utrecht en de woningmarktregio Utrecht. Het beschrijft de omvang van het marktsegment van de investeerders en hoe zij zich verhouden tot andere kopers, in het bijzonder koopstarters. Hierbij wordt ingezoomd op buy-to-let-aankopen (verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders) en de markt waar één woning per transactie wordt verhandeld ('Fundamarkt'). Dit is de deelmarkt waar zowel eigenaar-bewoners als investeerders op actief zijn. Met name koopstarters kunnen hier last van ondervinden, omdat investeerders veelal dezelfde type woningen kopen als koopstarters. Dit rapport beantwoordt twee algemene onderzoeksvragen, te weten:

1. Hoe is de verhouding tussen investeerders en andere kopers (in het bijzonder koopstarters) op de Utrechtse woningmarkt in de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021?
2. Welke prijssegmenten, wijken of omliggende gemeenten lopen kans op een toename van buy-to-let-aankopen wanneer de opkoopbescherming wordt ingevoerd in (bepaalde wijken van en/of bepaalde prijsklassen in) de gemeente Utrecht (het "Waterbedeffect")?

Belangrijkste conclusies woningaankopen

- In de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021 zijn in totaal bijna 23.000 verkochte woningen geregistreerd in de gemeente Utrecht. De meeste van deze woningen werden verkocht in een transactie waarbij één woning werd verhandeld.
- Koopstarters in de gemeente Utrecht anticipeerden op de beleidswijziging omtrent overdrachtsbelasting: zij kochten minder in het laatste halfjaar van 2020 en meer in het eerste halfjaar van 2021.
- Er valt in de gemeente Utrecht een duidelijke terugval te zien in het aantal en aandeel woningen gekocht door investeerders in het eerste halfjaar van 2021. De wijziging van de overdrachtsbelasting naar 8% voor investeerders per 1 januari 2021 speelt hierin een rol. Veel investeerders hebben aankopen waar mogelijk in december laten passeren. Dit beeld is vergelijkbaar met de rest van Nederland.

Belangrijkste conclusies buy-to-let

- In de gehele periode 2018 tot en met de eerste helft van 2021 kochten investeerders ongeveer 1.400 woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht, oftewel 10% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen.
- Het grootste gedeelte (81%) van de woningen verkocht in de gemeente Utrecht door eigenaar-bewoners werd echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners en bleef dus bestemd als koopwoning. Dit is iets lager dan gemiddeld in Nederland (86%) en de G40 (85%). In de G4 is het aandeel verkopen van eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners met 75% een stuk lager. In Utrecht zijn in vergelijking met de andere G4 steden minder appartementen. Het is aannemelijk dat investeerders daardoor iets minder actief zijn in Utrecht dan in de rest van de G4. Investeerders zijn immers vooral geïnteresseerd in appartementen.

Belangrijkste conclusies 'Funda-markt': één-woningaankopen

- Investeerders en koopstarters richten zich met name op woningen tot €366.250. Toch zien we het aantal koopstarters dat in het duurdere prijssegment koopt de afgelopen jaren toenemen. De sterke prijsstijgingen spelen hierin een belangrijke rol: er is steeds minder aanbod in de laagste prijsklasse. Bij investeerders zien we deze verschuiving richting het duurdere segment ook, maar in mindere mate dan bij koopstarters en kopers onder de 35 jaar. We zien dat in de duurdere segmenten doorstromers de meeste woningen aankopen.
- Investeerders zijn met name actief geweest in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. De wijk Vleuten-De Meern lijkt voorlopig nog niet gevonden door investeerders. Koopstarters zijn het meest actief in de wijken Noordwest en Zuid en kopen juist minder vaak in de Binnenstad.

Belangrijkste conclusies woningvoorraad

- Het aandeel in bezit van investeerders groeit tussen 2018 en 2021, ook ten koste van aandeel in bezit van eigenaar-bewoners. Tussen 2018 en 2021 is het aandeel woningen in bezit van investeerders met ongeveer 2 procent toegenomen. Het aandeel in bezit van eigenaar-bewoners is met 1 procent afgenomen.
- Hoogste aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders in de Binnenstad (35% in 2021).
- In de wijken Zuidwest (+6 procentpunt), Oost (+5 procentpunt) en de Binnenstad (+4 procentpunt) neemt het aandeel woningen in bezit van investeerders de afgelopen jaren fors toe.
- De wijk waarbij de meeste woningen in bezit zijn van eigenaar-bewoners is de wijk Vleuten-De Meern (70% in 2021). Dit is ook de wijk waar het aandeel één-woningaankopen door investeerders het laagst ligt. De woningen in bezit van investeerders in deze wijk zijn met name woningen ontwikkeld door grote investeerders.

Belangrijkste conclusies waterbedeffect

- Investeerders zijn binnen de gemeente Utrecht met name actief in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. Na 2017 worden ook Overvecht, Oost en West populairder onder investeerders.
- De stijgende trend in buy-to-let-aankopen is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten in de woningmarktregio Utrecht meer gekocht door investeerders, maar er is in andere gemeenten in de woningmarktregio Utrecht een minder sterk stijgende trend zichtbaar dan in de gemeente Utrecht.
- Investeerders kopen steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. Echter, in totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020 en een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is om te kopen lijkt nog niet bereikt. Een opkoopbescherming in de lagere prijsklassen kan er dus toe leiden dat investeerders meer gaan kopen in de hogere prijsklassen.
- Investeerders kopen vooral in de wijken en gemeenten met een aanbod dat aansluit bij hun wensen: investeerders zijn met name geïnteresseerd in de aankoop van (kleine) appartementen. Het is waarschijnlijk dat de wijken en gemeenten waarvan de woningvoorraad het meest aansluit bij deze wensen de grootste kans hebben op meer buy-to-let-aankopen wanneer in andere wijken of gemeenten een opkoopbescherming wordt ingevoerd.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

De gemeente Utrecht heeft het Kadaster gevraagd om het tabellenboek dat in juni 2020 is geleverd te actualiseren. De tabellen gaven inzicht in de aan- en verkopen in de gemeente Utrecht waarbij speciaal ingezoomd wordt op het segment van investeerders. De gevraagde informatie vloeit voor een belangrijk deel voort uit het wetsvoorstel Opkoopbescherming en Verruiming tijdelijke verhuur. Omdat het vorige onderzoek breder was opgezet, is na overleg met de gemeente een nieuw tabellenboek opgesteld. Hierin is informatie te vinden over *alle* aankopen en verkopen in de gemeente, het aandeel van investeerders in de totale woningvorraad en over de verkopen door eigenaar-bewoners aan investeerders. Bij deze laatste worden immers woningen onttrokken van de koopmarkt die ook gekocht hadden kunnen worden door eigenaar-bewoners. De gemeente wil graag meer inzicht in de mate waarin dit gebeurt.

Ook gaf de gemeente Utrecht aan zorgen te hebben over een mogelijk ‘waterbedeffect’. De verwachting is dat bij een bepaalde prijs- en gebiedsafbakening voor de opkoopbescherming het probleem zich verplaatst naar een andere prijsklasse of ander gebied.

2.2 Onderzoeksvragen

De gemeente Utrecht wil meer inzicht in het aandeel en aantal investeerders op de woningmarkt in de gemeente Utrecht en de relatie tussen investeerders en andere kopers, in het bijzonder koopstarters. Specifiek gelden de volgende vragen:

1. Wat zijn de aantallen woningtransacties tussen de verschillende verkopers en kopers in de gemeente in de periode 2018-2021Q2?
2. Hoe groot is het aandeel investeerders in Utrechtse woningtransacties verkocht door eigenaar-bewoners (buy-to-let) in de periode 2018-2021Q2? En wat is de ontwikkeling van dit aandeel per half jaar? En aan wie verkopen eigenaar-bewoners verder?
3. In welke prijsklassen zijn investeerders vooral actief? Aantallen en aandelen per halfjaar voor de periode 2018-2021Q2.
4. En in welke prijsklassen kopen koopstarters en jongeren (tot 35 jaar) vooral? Aantallen en aandelen per halfjaar voor de periode 2018-2021Q2.
5. Waar kopen investeerders: wat is het aandeel investeerders in het totaal aantal transacties (één woning per transactie) per wijk in de periode 2018-2021Q2 per half jaar? Wat is het aandeel koopstarters in deze wijken?
6. Hoe is de verdeling van het bezit van de woningvoorraad op 1 januari 2018 en 1 januari 2021 naar type eigenaar?

De gemeente Utrecht wil hiernaast inzicht in de mate waarin een ‘waterbedeffect’ kan optreden bij het invoeren van opkoopbescherming in bepaalde prijssegmenten of wijken. Het gaat om het marktsegment waarin investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners. Hiervoor gelden de volgende onderzoeksvragen:

1. Hoe is de ontwikkeling van het aandeel buy-to-let per wijk in de periode 2018-2021Q2? Vindt er een verschuiving plaats naar andere wijken? Vindt er een verschuiving plaats naar omliggende gemeenten?
2. Hoe is de ontwikkeling van het aandeel en aantal buy-to-let-aankopen per prijsklasse voor de periode 2018-2021Q2? Vindt er een verschuiving plaats naar andere prijsklassen?
3. Wat zijn de kenmerken (type, bouwjaarklasse, oppervlakteklasse) van de woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners over de periode 2018-2021Q2?
4. Hoe is de verdeling van de woningvoorraad? Welke wijken blijken aantrekkelijk voor investeerders gegeven hun marktaandelen? Verdeling naar:
    a. Woningkenmerken (type, bouwjaar, oppervlakte)
    b. Type eigenaar

2.3 Data en definities

De basis voor het onderzoeksbestand is de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het Kadaster registreert op perceelniveau de eigendomsgegevens. Aan het perceel wordt vervolgens met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van adres en geometrie een verblijfsobject gerelateerd. Door vervolgens alleen de verblijfsobjecten met een woonfunctie (of een gecombineerde woonfunctie) te selecteren ontstaat een overzicht van de woningvoorraad en woningtransacties en het bijbehorende eigenarenoverzicht.

In dit onderzoek gaan we uit van transacties van bestaande koopwoningen. Hierbij nemen we zowel aankopen van natuurlijke personen als van bedrijfsmatige rechtspersonen mee. Wij gebruiken de term investeerder om aan te duiden dat de koper van een woning niet zelf in de woning gaat wonen. Hierbij maken wij onderscheid tussen natuurlijke personen (particuliere investeerders) en niet natuurlijke personen (bedrijfsmatige investeerders). Onder buy-to-let worden de overdrachten van eigenaar-bewoners aan investeerders verstaan. Hierbij worden woningen onttrokken van de koopwoningmarkt. Een uitgebreide beschrijving van de definities valt te vinden in bijlage 1.

2.4 Leeswijzer

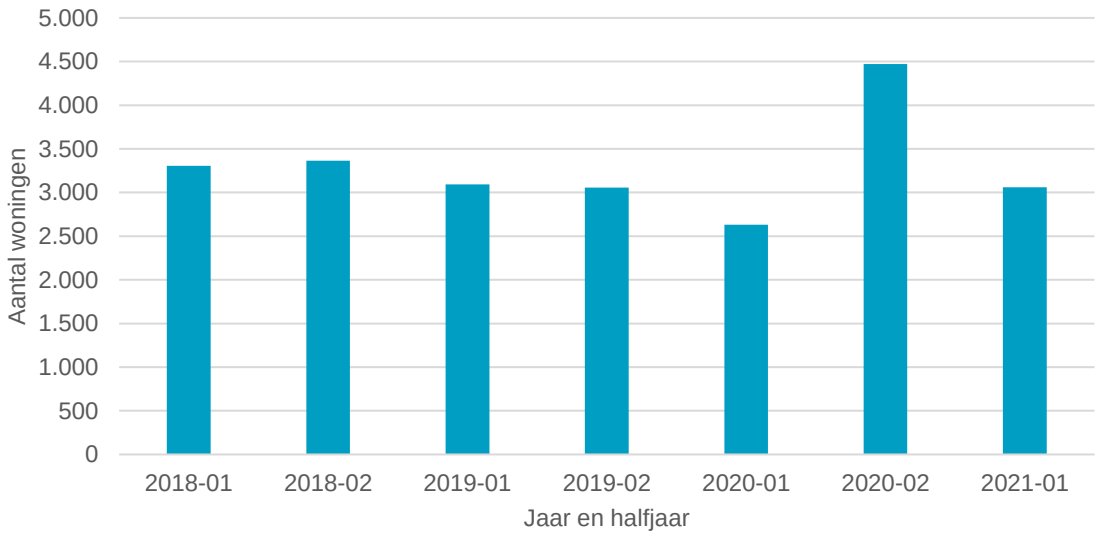
In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op alle woningaankopen in de gemeente Utrecht. Dus zowel transacties waar één woning wordt verhandeld als die waar meerdere woningen worden verhandeld (mandjes-aankopen). Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 dieper ingegaan op de verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders: aantallen en aandelen buy-to-let. Daarna wordt in hoofdstuk 5 ingezoomd op de aankopen van investeerders op de ‘Funda-markt’: de markt waar één woning per transactie wordt verhandeld en waar investeerders en eigenaar-bewoners elkaar tegenkomen. In hoofdstuk 6 wordt de woningvoorraad in de gemeente Utrecht beschreven. In hoofdstuk 7 gaan we in op het waterbedeffect dat kan optreden bij invoering van een opkoopbescherming. Hier wordt specifiek ingezoomd op de buy-to-let-markt, gezien dat de markt is waar de opkoopbescherming invloed op heeft. Hierna volgt de bijlage waarin de gebruikte data en definities staan beschreven.

3 Woningtransacties

Dit hoofdstuk gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Utrecht in de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021. Allereerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verhandelde woningen (in totaal en door investeerders) in de gemeente Utrecht vanaf 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021[1]. Vervolgens wordt ingegaan op de stromen tussen de verschillende verkopers en kopers voor de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021.

3.1 Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Utrecht: piek in tweede helft 2020

In de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021 zijn in totaal bijna 23.000 woningtransacties geregistreerd in de gemeente Utrecht. In figuur 1 is het totaal aantal verkochte woningen per half jaar weergegeven. In het tweede half jaar van 2020 zijn de meeste woningtransacties geregistreerd: bijna 4.500. Daarentegen zijn in het eerste half jaar van 2020 de minste woningtransacties geregistreerd: ruim 2.600. Het jaar 2020 buiten beschouwing latend schommelt het aantal woningtransacties in de gemeente Utrecht rond de 3.200 per jaar.



Figuur 1. Totaal aantal verkochte woningen in de gemeente Utrecht per halfjaar voor de periode 2018 t/m het eerste halfjaar van 2021.

[1] Voor de indicatie investeerder en tweede woning wordt bij particulieren een dag, een maand, een halfjaar en een jaar na aankoop gecheckt of men er is gaan wonen. Met name in het eerste half jaar verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn voor het eerste halfjaar van 2021 de cijfers nog voorlopig. Uit analyse weten we dat de aantallen investeerders en tweede woningbezitters vallen uiteindelijk iets lager uitvallen en dat het aantal doorstromers juist iets lager uitvalt.

3.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper: eigenaar-bewoners kopen en verkopen de meeste woningen

In tabel 1 worden alle woningtransacties in de gemeente Utrecht per type koper en type verkoper voor de periode 2018 tot en met het eerst half jaar van 2021 weergegeven. Hieruit valt af te lezen wie aan wie verkocht en zo wordt een algemeen beeld van de gehele markt gegeven.

Tabel 1. Het aantal woningtransacties (cijfers afgerond op tientallen) in de gemeente Utrecht in de periode 2018 t/m het eerste half jaar van 2021 per type koper en type verkoper.

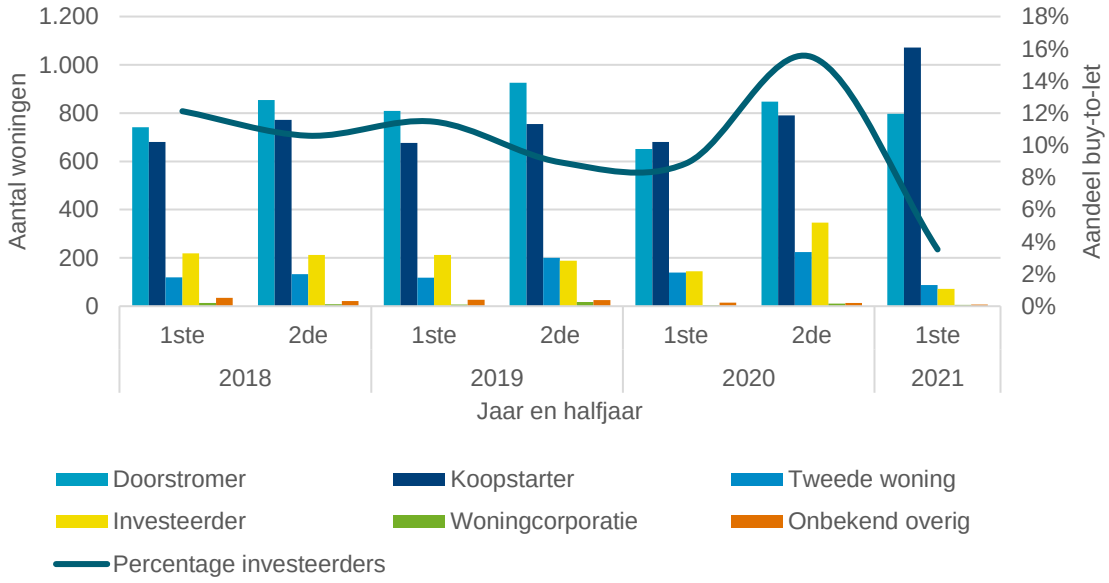
Periode 2018 t/m 2021		Koper						
		Door-stromer	Koopstarter	Tweede woning	Investeerder	Woning-corporatie	Overig[3]	Totaal
Verkoper	Eigenaar-bewoner	5.630	5.430	1.020	1.400	70	140	13.680
	Tweede woning	380	540	270	400	10	250	1.840
	Investeerder	380	480	350	2.930	20	570	4.730
	Woning-corporatie	280	510	40	70	100	20	1.010
	Overig[2]	80	30	90	310	30	1.190	1.720
	Totaal	6.750	6.980	1.770	5.100	220	2.180	22.990

De grootste deelmarkt is die van de eigenaar-bewoners: in de periode 2018 tot en met het eerste half jaar van 2021 verkochten eigenaar-bewoners ruim 13.000 woningen (60% van alle verkochte woningen in de gemeente Utrecht) en kochten zij ook zo'n 13.000 woningen (60% van de kopers in de gemeente Utrecht is een eigenaar-bewoner: koopstarters en doorstromers). Wat opvallend is dat meer koopstarters dan doorstromers een woning hebben gekocht. Koopstarters zijn zelfs de grootste groep kopers in de periode 2018 tot en met het eerste half jaar van 2021. Met name het eerste half jaar van 2021 zijn koopstarters zeer actief geweest, ze kochten in deze periode maar liefst 1.391 woningen. Dit heeft te maken met de wijziging omtrent de overdrachtsbelasting waardoor koopstarters vanaf januari 2021 vrijgesteld zijn van overdrachtsbelasting. Dit is een indicatie dat regulering wel degelijk een effect heeft op de markt. We zien namelijk dat koopstarters anticipeerden op de beleidswijziging omtrent overdrachtsbelasting. Opvallend zijn ook de verkopen van woningcorporaties aan investeerders, het gaat hier in totaal om 70 woningen. Dit zijn met name zogeheten 'mandjes-verkopen', verkopen waarbij meerdere objecten in één transactie verhandeld worden.

[2] Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning (zie ook bijlage 1).

4 Buy-to-let: wetswijziging overdrachtsbelasting speelt een grote rol

Wanneer woningen verkocht worden door eigenaar-bewoners aan investeerders wordt gesproken van buy-to-let: hier worden woningen onttrokken uit de koopwoningmarkt om te verhuren. In de gehele periode 2018 tot en met de eerste helft van 2021 kochten investeerders iets minder dan 1.400 woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht, oftewel 10% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen. Het grootste gedeelte (81%) van de woningen verkocht in de gemeente Utrecht door eigenaar-bewoners werd echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners en bleef dus bestemd als koopwoning. Dit is iets lager dan gemiddeld in Nederland (86%) en de G40 (85%). In de G4 is het aandeel verkopen van eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners met 75% een stuk lager. Een oorzaak hiervan ligt in de samenstelling van de woningvoorraad van de stad Utrecht ten opzichte van de G4. Investeerders zijn voornamelijk geïnteresseerd in appartementen en kleine woningen. In Utrecht zijn in vergelijking met de andere G4 steden minder appartementen. Het is aannemelijk dat investeerders daardoor iets minder actief zijn in Utrecht dan in de rest van de G4.



Figuur 2. Verkopen van eigenaar bewoners naar type koper

In figuur 2 worden de woningverkopen van eigenaar-bewoners per periode per type koper weergegeven. Hier is te zien dat het grootste gedeelte van de verkochte woningen door eigenaar-bewoners in het bezit blijft van eigenaar-bewoners. Daarnaast is te zien dat het aandeel woningen gekocht door investeerders in de tweede helft van 2020 toeneemt. Dit heeft te maken met de wetswijziging omtrent overdrachtsbelasting. Omdat investeerders per januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen, hebben zij eind 2020 massaal woningen gekocht Het aantal woningen gekocht door koopstarters laat een omgekeerd patroon zien. Deze groep koopt juist opvallend veel in het eerste half jaar van 2021. Koopstarters profiteren immers vanaf januari 2021 van een vrijstelling van overdrachtsbelasting.

5 De ‘Funda-markt’

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de aankopen van investeerders op de ‘Funda-markt’: de markt waar één woning per transactie wordt verhandeld. Dit is de markt waar investeerders en eigenaar-bewoners elkaar tegenkomen. Allereerst wordt gekeken naar woningaankopen per type koper per prijsklasse en vervolgens wordt gekeken naar het aandeel één-woningaankopen door investeerders en koopstarters per wijk.

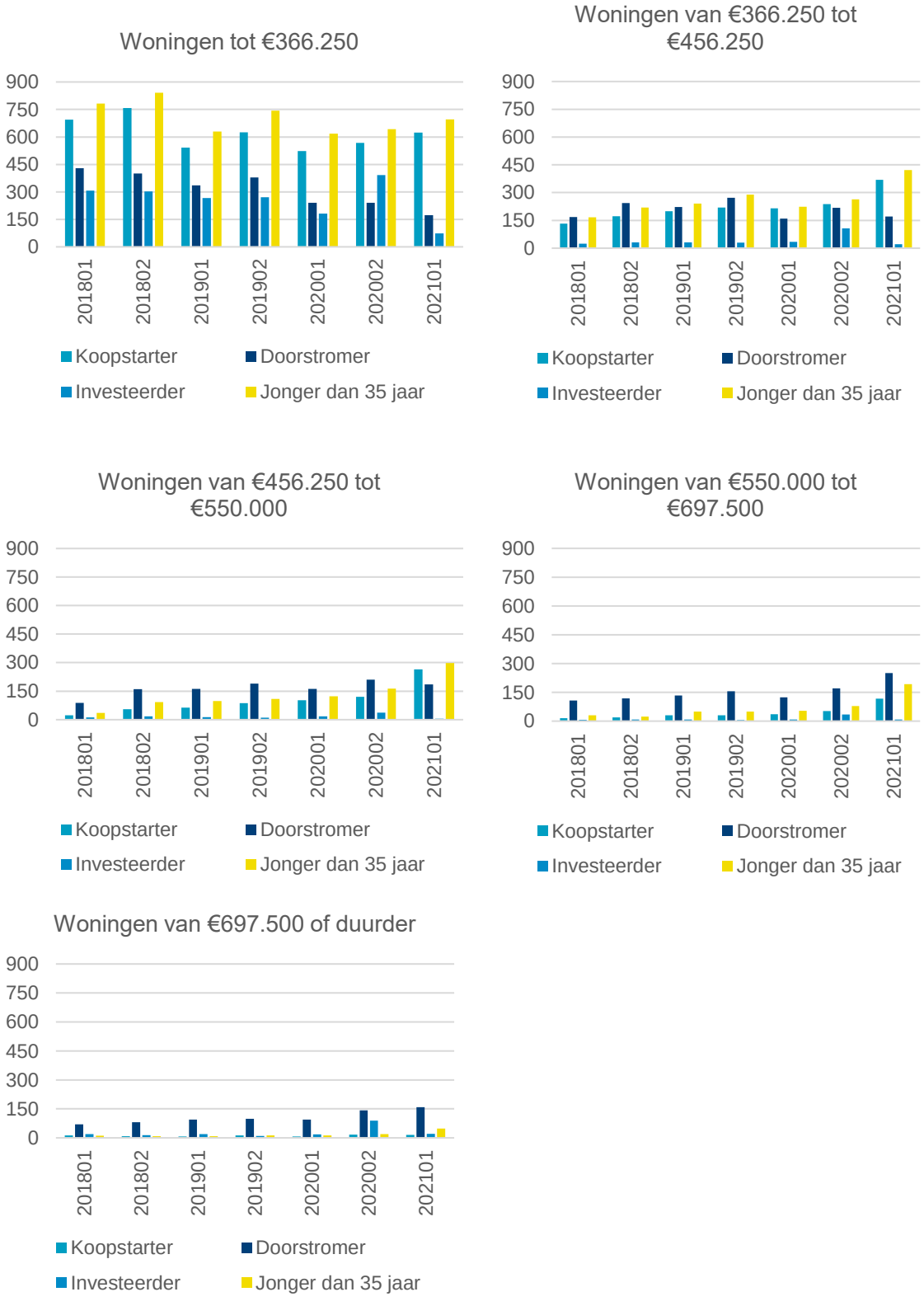
5.1 Aantallen één-woningaankopen per prijsklasse: aantal koopstarters dat in duurdere prijssegment koopt neemt toe

Wanneer de aantallen transacties uitgesplitst worden naar prijsklassen zien we in welke prijssegmenten koopstarters, investeerders, doorstromers en kopers onder de 35 jaar actief zijn (figuur 3). De segmenten koopstarters en kopers onder de 35 jaar zullen een overlap vertonen; een grote groep koopstarters is immers jonger dan 35 jaar. Het is daarom belangrijk om op te merken dat deze staafjes niet bij elkaar opgeteld dienen te worden. De reden dat beide groepen zijn weergegeven is mede dat de aanpassing van overdrachtsbelasting geldt voor alle 35-minners, onafhankelijk van het feit of ze al eerder een woning in bezit hebben gehad. Te zien is dat de vier groepen zich met name richten op woningen tot €366.250. Toch zien we het aantal koopstarters dat in het duurdere prijssegment koopt de afgelopen jaren toenemen. De sterke prijsstijgingen spelen hierin een belangrijke rol: er is steeds minder aanbod in de laagste prijsklasse. Bij investeerders zien we deze verschuiving richting het duurdere segment ook, maar in mindere mate dan bij koopstarters en kopers onder de 35 jaar. We zien dat met name in de duurdere segmenten doorstromers de meeste woningen aankopen. Dit heeft meerdere oorzaken, doorstromers zijn over het algemeen ouder dan koopstarters en hebben daardoor vaak meer eigen vermogen en een hoger inkomen en zij hebben daarnaast vermogen opgebouwd in de vorm van een vorige woning.

5.2 Investeerders en koopstarters per wijk: investeerders vooral actief in Zuidwest en de Binnenstad, koopstarters vooral in Noordwest en Zuid

Tabel 2 op pagina 14 toont het aandeel investeerders en het aandeel koopstarters in het totaal aantal één-woningaankopen per wijk in de periode 2018 tot en met het eerste half jaar van 2021. Ook hier wijkt het eerste half jaar van 2021 af van de voorgaande jaren. Het aandeel koopstarters neemt toe, zij profiteren immers van de gewijzigde overdrachtsbelasting. Het aandeel investeerders neemt af, zij ondervinden negatieve gevolgen van de wetswijziging omtrent de overdrachtsbelasting.

Investeerders zijn met name actief geweest in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. De wijk Vleuten-De Meern lijkt voorlopig nog niet gevonden door investeerders. Koopstarters zijn het meest actief in de wijken Noordwest en Zuid en kopen juist minder vaak in de Binnenstad.



Figuur 3. Aantal één-woningaankopen per prijsklasse door koopstarters, investeerders, doorstromers en jongeren (<35 jaar)

Tabel 2. Aantal één-woningaankopen en aandeel gekocht door investeerders en koopstarters per wijk

Jaar	Wijknaam	Aandeel investeerders	Aandeel koopstarters	Totaal
2018	Wijk 01 West	15%	35%	507
	Wijk 02 Noordwest	15%	47%	933
	Wijk 03 Overvecht	17%	43%	264
	Wijk 04 Noordoost	16%	30%	670
	Wijk 05 Oost	16%	27%	467
	Wijk 06 Binnenstad	28%	25%	252
	Wijk 07 Zuid	12%	42%	379
	Wijk 08 Zuidwest	25%	39%	598
	Wijk 09 Leidsche Rijn	5%	41%	439
	Wijk 10 Vleuten-De Meern	2%	29%	660
2019	Wijk 01 West	15%	39%	535
	Wijk 02 Noordwest	15%	46%	884
	Wijk 03 Overvecht	12%	42%	234
	Wijk 04 Noordoost	11%	29%	739
	Wijk 05 Oost	16%	24%	376
	Wijk 06 Binnenstad	24%	20%	263
	Wijk 07 Zuid	15%	43%	387
	Wijk 08 Zuidwest	21%	34%	553
	Wijk 09 Leidsche Rijn	5%	35%	498
	Wijk 10 Vleuten-De Meern	2%	27%	787
2020	Wijk 01 West	18%	35%	569
	Wijk 02 Noordwest	17%	44%	965
	Wijk 03 Overvecht	19%	41%	263
	Wijk 04 Noordoost	17%	27%	687
	Wijk 05 Oost	20%	28%	509
	Wijk 06 Binnenstad	31%	22%	280
	Wijk 07 Zuid	11%	43%	410
	Wijk 08 Zuidwest	28%	37%	618
	Wijk 09 Leidsche Rijn	12%	32%	535
	Wijk 10 Vleuten-De Meern	3%	29%	632
2021*	Wijk 01 West	5%	61%	309
	Wijk 02 Noordwest	4%	65%	519
	Wijk 03 Overvecht	7%	61%	138
	Wijk 04 Noordoost	4%	42%	317
	Wijk 05 Oost	5%	42%	233
	Wijk 06 Binnenstad	15%	33%	146
	Wijk 07 Zuid	2%	63%	207
	Wijk 08 Zuidwest	6%	55%	272
	Wijk 09 Leidsche Rijn	5%	36%	298
	Wijk 10 Vleuten-De Meern	1%	37%	310

** Voor de indicatie investeerder en tweede woning wordt bij particulieren een dag, een maand, een halfjaar en een jaar na aankoop gecheckt of men er is gaan wonen. Met name in het eerste half jaar verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn voor het eerste halfjaar van 2021 de cijfers nog voorlopig. De aantallen investeerders en tweede woningbezitters vallen waarschijnlijk uiteindelijk iets lager uit. Het aantal doorstromers valt waarschijnlijk iets hoger uit. Ook slaan deze cijfers op een halfjaar in plaats van een heel jaar.*

6 Woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de Utrechtse woningvoorraad. Welk aandeel is in bezit van investeerders en welk aandeel is in bezit van eigenaar-bewoners? En hoe is de ontwikkeling tussen juli 2018 en juli 2021? Eerst wordt kort de situatie in de gemeente beschreven, vervolgens wordt ingezoomd op wijkniveau.

6.1 Aandeel in bezit van investeerders groeit, deels ten koste van aandeel in bezit van eigenaar-bewoners

De woningvoorraad op 1 juli 2021 in de gemeente Utrecht bestaat uit 161.144 woningen, zo'n 9.000 meer dan in juli 2018. Tussen 2018 en 2021 is het aandeel woningen in bezit van investeerders met ongeveer 2 procentpunt toegenomen. Het aandeel in bezit van eigenaar-bewoners is met 1 procentpunt afgenomen.

6.2 Woningvoorraad per wijk: hoogste aandeel in bezit van investeerders in de Binnenstad

In de Binnenstad is het aandeel woningen in het bezit van investeerders het hoogst (35% in 2021, zie tabel 3). In de wijken Zuidwest (+6 procentpunt), Oost (+5 procentpunt) en de Binnenstad (+4 procentpunt) neemt het aandeel investeerders de afgelopen jaren fors toe. De wijk waarbij de meeste woningen in bezit zijn van eigenaar-bewoners is de wijk Vleuten-De Meern (70% in 2021). Dit is ook de wijk waar het aandeel één-woningaankopen door investeerders het laagst ligt. In geen enkele wijk is het aandeel woningen in bezit van eigenaar-bewoners gegroeid.

Tabel 3. Woningvoorraad op 1 juli 2018 en 1 juli 2021 per wijk

Wijknaam	Aantal woningen		Aandeel investeerders		Aandeel eigenaar-bewoners	
	Juli 2018	Juli 2021	Juli 2018	Juli 2021	Juli 2018	Juli 2021
Wijk 01 West	12.731	12.984	10%	11%	48%	48%
Wijk 02 Noordwest	20.386	21.191	11%	14%	38%	38%
Wijk 03 Overvecht	15.849	16.394	5%	7%	20%	20%
Wijk 04 Noordoost	17.020	17.413	14%	15%	55%	55%
Wijk 05 Oost	13.760	14.608	10%	15%	42%	39%
Wijk 06 Binnenstad	9.453	10.417	31%	35%	32%	29%
Wijk 07 Zuid	12.807	13.412	5%	7%	44%	42%
Wijk 08 Zuidwest	17.512	18.844	14%	20%	32%	30%
Wijk 09 Leidsche Rijn	14.642	17.176	15%	15%	54%	51%
Wijk 10 Vleuten-De Meern	17.994	18.705	8%	8%	70%	70%
Totaal gemeente Utrecht	152.154	161.144	12%	14%	44%	43%

7 Waterbedeffect

Dit hoofdstuk gaat in op de mate waarin een 'waterbedeffect' kan optreden bij het invoeren van opkoopbescherming in bepaalde prijssegmenten of wijken in de gemeente Utrecht. Hiermee wordt bedoeld in hoeverre investeerders in andere prijssegmenten of gebieden gaan kopen wanneer een opkoopbescherming wordt ingevoerd in bepaalde segmenten of regio's. Hierbij kijken we naar drie punten: 1) de ontwikkeling van het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners (buy-to-let) per wijk, per gemeente en per prijsklasse door de tijd, 2) het marktsegment waarin investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners (type, bouwjaarklasse, oppervlakteklasse) en 3) in hoeverre dit marktsegment aanwezig is in de woningvoorraad van Utrechtse wijken en omliggende gemeenten in de woningmarktregio Utrecht[3]. In dit hoofdstuk wordt dus dieper ingezoomd op de buy-to-let-aankopen, gezien dit de markt is welke de opkoopbescherming beïnvloedt.

7.1 Ontwikkeling buy-to-let per wijk en per gemeente

7.1.1 Binnen de gemeente Utrecht: investeerders met name actief in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. Overvecht, Oost en West komen op.

In tabel 4 is per wijk het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners binnen het totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners per jaar weergegeven. In figuur 4 is het aandeel buy-to-let-aankopen per wijk weergegeven voor 2018 en 2020. Zuidwest is een wijk waar investeerders over de gehele periode erg actief zijn. Echter, de laatste jaren is het aandeel buy-to-let-aankopen in de Binnenstad sterk toegenomen en sinds 2019 ligt hier het aandeel hoger dan in Zuidwest. Deze toename van het aandeel en aantal buy-to-let-aankopen tussen 2017 en 2020 zien we terug in vrijwel alle wijken in de gemeente Utrecht. Echter, de toename is verreweg het sterkst in de Binnenstad en zet hier ook eerder in. Naast de Binnenstad zijn Overvecht en Oost ook wijken waar het aandeel buy-to-let-aankopen duidelijk is toegenomen. En hoewel het aandeel aankopen door investeerders in 2020 in de wijk West lager ligt dan in sommige andere wijken, is het aandeel hier verdubbeld tussen 2013 en 2020.

In de wijken Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn vinden relatief weinig buy-to-let-aankopen plaats. De investeerders die hier woningen kopen van eigenaar-bewoners, kopen gemiddeld duurdere woningen dan investeerders in andere wijken.

De terugval in het aandeel buy-to-let-aankopen in het eerste halfjaar van 2021 is zichtbaar in alle wijken in de gemeente Utrecht, maar het aandeel aankopen voor buy-to-let blijft relatief hoog in de Binnenstad. In Zuidwest stabiliseert het aandeel buy-to-let-aankopen al iets sinds 2018 en in het eerste halfjaar van 2021 is het aandeel hier 5%.

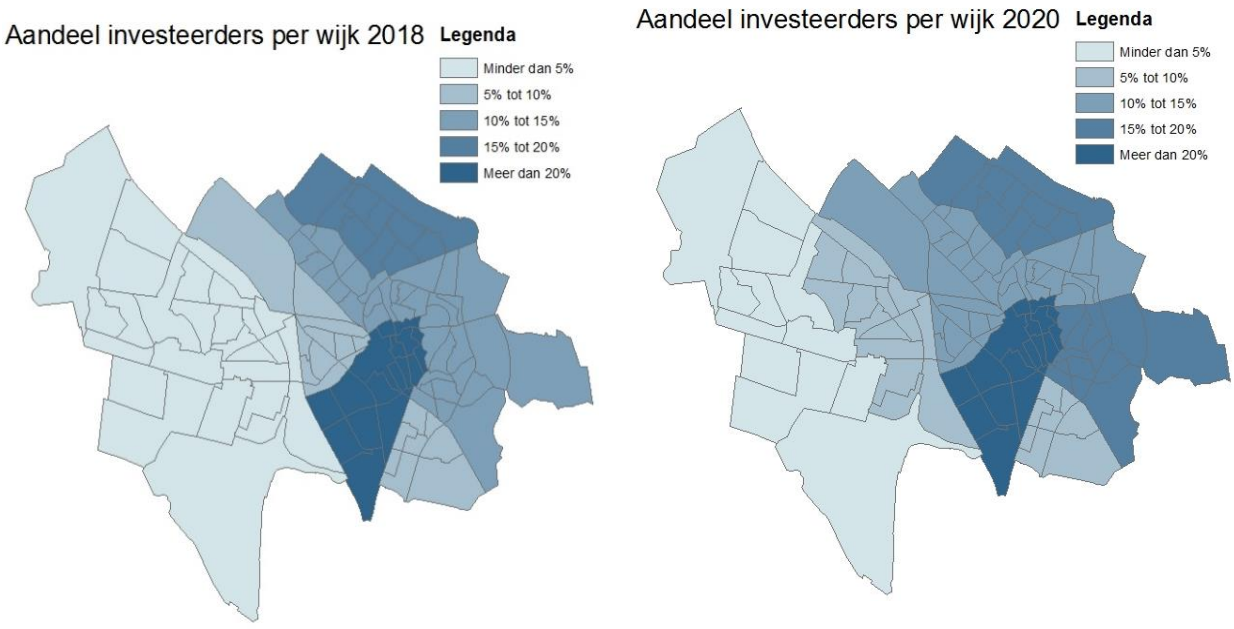
Conclusie: Investeerders zijn binnen de gemeente Utrecht met name actief in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. Na 2017 worden ook Overvecht, Oost en West populairder onder investeerders.

[3] Het gaat hier om 15 gemeenten naast de gemeente Utrecht: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstijn, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden, Zeist.

Tabel 4. Aandeel woningen gekocht door investeerders binnen totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners, per jaar per wijk in de gemeente Utrecht

Wijken	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Wijk 01 West	6%	5%	6%	8%	9%	10%	11%	12%	3%
Wijk 02 Noordwest	9%	7%	6%	9%	12%	11%	13%	14%	3%
Wijk 03 Overvecht	10%	12%	12%	12%	12%	16%	16%	16%	6%
Wijk 04 Noordoost	8%	7%	8%	9%	11%	12%	8%	12%	3%
Wijk 05 Oost	11%	9%	7%	9%	14%	15%	14%	16%	6%
Wijk 06 Binnenstad	11%	8%	18%	17%	18%	21%	22%	28%	9%
Wijk 07 Zuid	9%	4%	7%	8%	7%	8%	14%	9%	2%
Wijk 08 Zuidwest	19%	16%	16%	17%	23%	25%	18%	24%	5%
Wijk 09 Leidsche Rijn	2%	1%	2%	2%	2%	5%	5%	6%	3%
Wijk 10 Vleuten-De Meern	2%	2%	2%	2%	1%	2%	2%	4%	1%
Gemeente Utrecht	8%	7%	7%	9%	10%	11%	10%	13%	4%

** Voor de indicatie investeerder en tweede woning wordt bij particulieren een dag, een maand, een halfjaar en een jaar na aankoop gecheckt of men er is gaan wonen. Met name in het eerste halfjaar verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn voor het eerste halfjaar van 2021 de cijfers nog voorlopig. De aantallen investeerders en tweede woningbezitters vallen waarschijnlijk uiteindelijk iets lager uit. Het aantal doorstromers valt waarschijnlijk iets hoger uit. Ook slaan deze cijfers op een halfjaar in plaats van een heel jaar.*



Figuur 4. Aandeel buy-to-let-aankopen per wijk in de gemeente Utrecht in 2018 en 2020

7.1.2 Binnen de woningmarktregio Utrecht: vooral stijging buy-to-let in de gemeente Utrecht

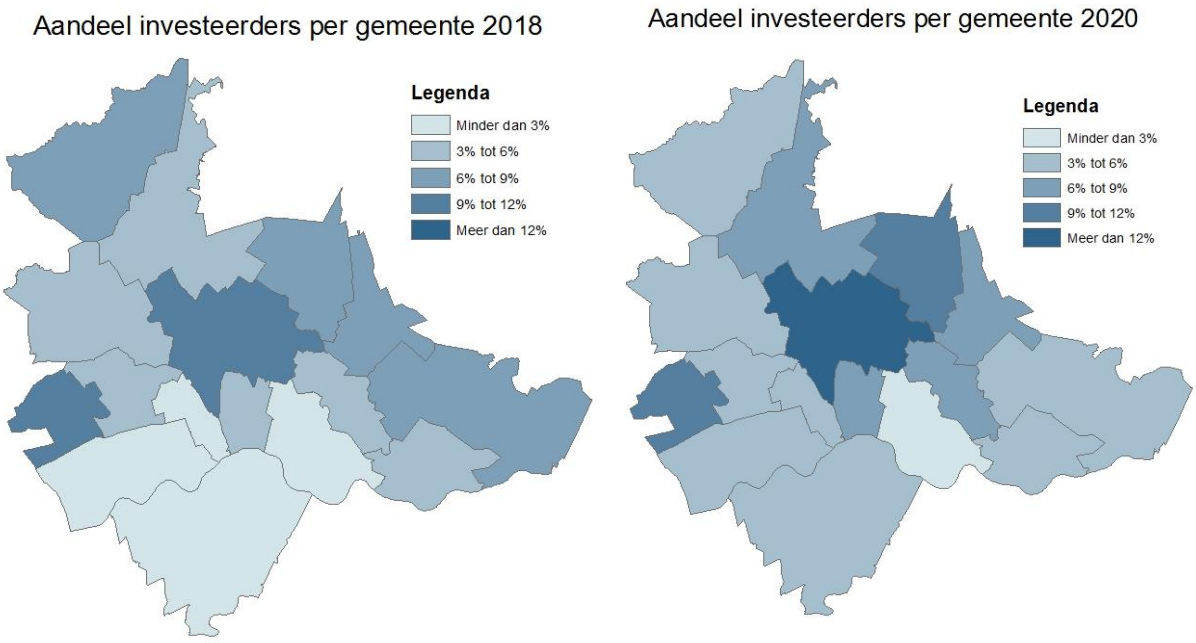
In tabel 5 is per gemeente in de woningmarktregio Utrecht het aandeel woningen gekocht door investeerders binnen het totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners per jaar weergegeven. In figuur 6 is het aandeel buy-to-let-aankopen per gemeente weergegeven voor 2018 en 2020. De gemeente Utrecht heeft het hoogste aandeel en aantal woningen gekocht door investeerders. Ook andere gemeenten, zoals bijvoorbeeld Oudewater in 2020, laten in sommige jaren een hoog aandeel buy-to-let-aankopen zien. Hierbij is het belangrijk om ook naar de aantallen te kijken: in Oudewater gaat het bijvoorbeeld maar om een beperkt aantal woningen, niet meer dan 10 per jaar. Het aandeel buy-to-let fluctueert in Oudewater de laatste jaren dan ook sterk, van bijvoorbeeld 11% in 2018 tot 3% in 2019. De gemeente Utrecht laat een stabieler beeld zien. Daar worden sinds 2017 jaarlijks meer dan 400 woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners en is er een stabiel stijgende trend zichtbaar tussen 2013 en 2020 in het aandeel gekocht door investeerders.

In geen van de omliggende gemeenten ligt het aantal door investeerders gekochte woningen zo hoog als in Utrecht, maar in de gemeenten Nieuwegein, Stichtse Vecht, De Bilt en Zeist worden sinds 2017 jaarlijks zo'n 30 tot 40 woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders, met voor Nieuwegein en Stichtse Vecht in 2020 uitschieters naar zo'n 60 woningen. In deze vier gemeenten ligt na Utrecht en Oudewater in 2020 het aandeel gekocht voor buy-to-let het hoogst. Echter, 2020 is door de aanpassing van de overdrachtsbelasting een jaar waar investeerders uitzonderlijk veel kochten, met name in het laatste halfjaar.

Conclusie: De stijgende trend in aankopen van investeerders is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten meer gekocht door investeerders, maar er is in andere gemeenten in de woningmarktregio Utrecht een minder sterk stijgende trend zichtbaar.

Tabel 5. Aandeel woningen gekocht door investeerders in totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners, per jaar per gemeente in de woningmarktregio Utrecht

Gemeenten	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Bunnik	1%	3%	3%	3%	2%	3%	8%	6%	2%
De Bilt	5%	4%	4%	3%	6%	6%	6%	9%	3%
De Ronde Venen	4%	3%	4%	4%	4%	7%	5%	5%	4%
Houten	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	4%	0%
IJsselstein	3%	1%	3%	4%	2%	1%	2%	5%	1%
Lopik	5%	5%	8%	2%	6%	1%	2%	5%	1%
Montfoort	7%	2%	6%	7%	1%	3%	4%	6%	1%
Nieuwegein	4%	2%	2%	4%	3%	4%	4%	8%	3%
Oudewater	10%	3%	6%	7%	7%	11%	3%	9%	2%
Stichtse Vecht	3%	4%	3%	4%	3%	4%	5%	7%	2%
Utrechtse Heuvelrug	7%	6%	10%	8%	5%	6%	5%	6%	4%
Vijfheerenlanden	5%	3%	2%	4%	2%	2%	4%	4%	1%
Wijk bij Duurstede	1%	4%	6%	4%	2%	3%	5%	5%	1%
Woerden	2%	5%	4%	2%	3%	5%	4%	6%	2%
Zeist	5%	4%	4%	6%	5%	6%	5%	7%	3%
Gemeente Utrecht	8%	7%	7%	9%	10%	11%	10%	13%	4%

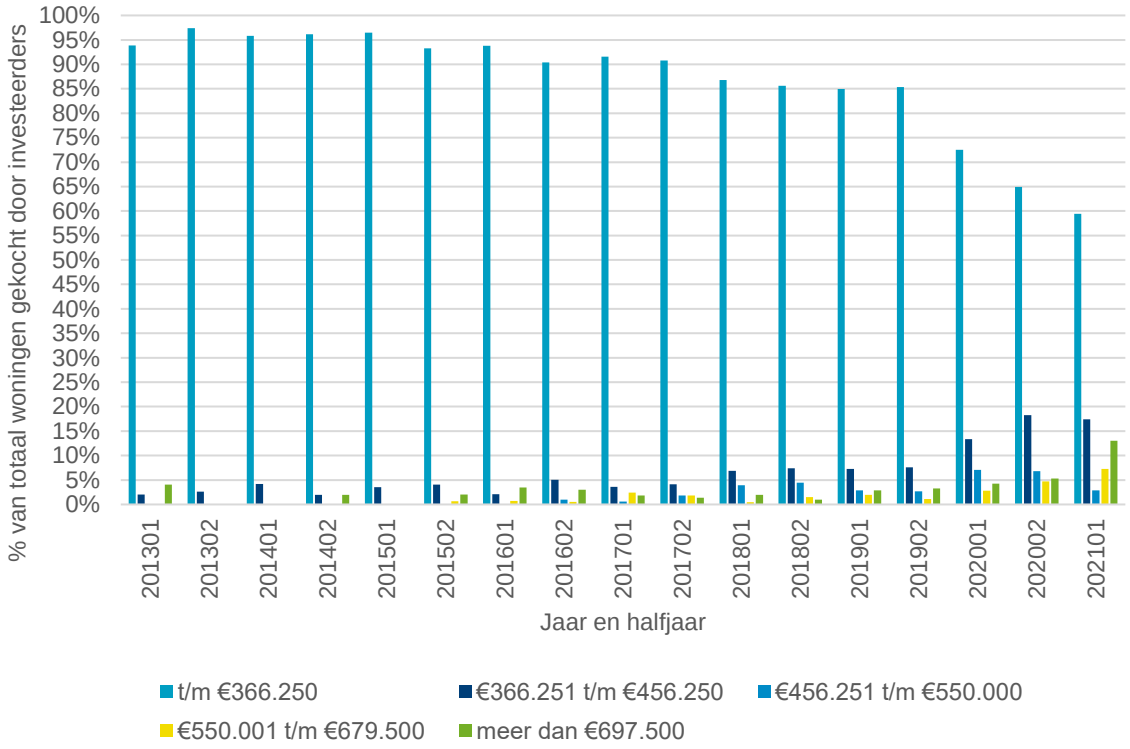


Figuur 5. Aandeel buy-to-let-aankopen per gemeente in de woningmarktregio Utrecht in 2018 en 2020

7.2 Ontwikkeling buy-to-let-aankopen per prijsklasse: investeerders schuiven op naar hogere prijsklassen

Figuur 6 geeft het aandeel buy-to-let-aankopen per prijsklasse weer binnen het totaal aantal buy-to-let-aankopen voor de periode 2013 tot en met het eerste halfjaar van 2021. Oftewel, hoeveel procent van alle buy-to-let-aankopen valt binnen een bepaalde prijsklasse? Hier wordt zichtbaar in welke prijssegment investeerders vooral actief zijn en hoe dit zich ontwikkeld heeft. Investeerders kopen in Utrecht steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen. Dit wordt met name veroorzaakt doordat er steeds minder woningen in de lagere prijsklassen beschikbaar zijn in de gemeente Utrecht. Dit komt ook overeen met de prijsstijging in deze periode. Echter, in totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020, dus een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is, lijkt nog niet bereikt.

Conclusie: Investeerders kopen steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. Een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is, lijkt nog niet bereikt.



Figuur 6. Aandeel buy-to-let-aankopen in de gemeente Utrecht per prijsklasse per halfjaar voor de periode 2013 tot en met het eerste halfjaar van 2021

7.3 Marktsegment buy-to-let: wat zijn de kenmerken van de woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht?

7.3.1 Woningtype: investeerders kopen vooral appartementen

Investeerders kopen vooral appartementen en tussenwoningen: zo'n 70% van de woningen gekocht door investeerders in de gemeente Utrecht in de periode 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2021 was een appartement en 24% een tussenwoning. Deze verdeling is zeer stabiel door de tijd heen, investeerders kopen vrijwel geen vrijstaande, twee-onder-een-kap of hoekwoningen in de gemeente Utrecht. Deels heeft dit te maken met het aanbod in de gemeente Utrecht: deze woningtypen worden minder aangeboden. Het aandeel van deze woningen dat gekocht wordt door investeerders is echter ook laag, zo'n 2% tot 6% van alle in Utrecht verkochte vrijstaande, twee-onder-een-kap of hoekwoningen werd gekocht door een investeerder in de periode 2018 tot en met 2020. Ter vergelijking, in dezelfde periode werd ongeveer 20% appartementen gekocht door een investeerder.

7.3.2 Bouwjaarklasse: pre-jaren 30 woningen en jaren 60 woningen populair onder investeerders

Investeerders kopen vaker dan andere kopers woningen gebouwd voor 1930: ongeveer 30% van de woningen gekocht door investeerders valt in deze bouwjaarklasse, van alle woningen verkocht in de gemeente Utrecht valt ongeveer 25% in deze klasse. Ook kopen investeerders relatief vaak woningen uit de periode 1960 tot 1970: 20% van de woningen gekocht door investeerders is gebouwd in deze periode, terwijl dit minder dan 10% is voor andere kopers.

7.3.3 Oppervlakteklasse: vooral kleine woningen gekocht voor buy-to-let

Investeerders kopen ook vaker dan andere kopers in de gemeente Utrecht kleine woningen: 50% van de woningen gekocht door investeerders tussen 2018 en 2021 is 80 vierkante meter of kleiner, tegenover ongeveer 30% van de woningen gekocht door andere kopers. Woningen van 120 vierkante meter of groter kopen investeerders juist beduidend minder vaak dan andere kopers. Ook dit patroon is stabiel door de tijd.

Conclusie: investeerders kopen vooral kleine appartementen en tussenwoningen, gebouwd voor 1930 of in de periode 1960 tot 1970.

7.4 Verdeling woningvoorraad: welke wijken en gemeenten lijken aantrekkelijk voor investeerders?

In paragraaf 5.3 is besproken welk type woningen veelal gekocht worden door investeerders in de gemeente Utrecht. Wanneer we dit aankoopgedrag van investeerders vergelijken met de kenmerken van de woningvoorraad in Utrecht en omliggende gemeenten, kan een indicatie gegeven worden welke wijken en gemeenten mogelijk aantrekkelijke uitwijkmogelijkheden zijn voor investeerders. Immers, wanneer een wijk of gemeente veel woningen heeft welke in potentie aantrekkelijk zijn voor investeerders, is het mogelijk dat investeerders naar deze wijk of gemeente uitwijken als zij in hun ‘favoriete’ wijken niet meer mogen kopen. Een belangrijke disclaimer hierbij is dat het ook kan zijn dat investeerders vooral bepaalde woningentypen kopen omdat deze veel worden aangeboden in de gebieden waarin zij willen kopen. Echter, uit eerder onderzoek blijkt dat ook landelijk investeerders veelal kleine appartementen en tussenwoningen kopen.

7.4.1 Binnen de gemeente Utrecht per wijk: groei in wijken met een aantrekkelijk aanbod voor investeerders

In tabel 5 wordt per wijk aangegeven welk aandeel van de woningvoorraad bestaat uit appartementen, tussenwoningen, woningen gebouwd voor 1930, woningen gebouwd tussen 1960 en 1970 en woningen van 80 vierkante meter of minder. Dit zijn de marktsegmenten waarvan uit paragraaf 5.3 bleek dat deze veelal gekocht worden door investeerders. Daarnaast is ook het aandeel van de woningvoorraad reeds in bezit van investeerders weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen grote (meer dan 500 woningen in bezit) en kleine investeerders.

Binnenstad en Zuidwest, de wijken met het hoogste aandeel verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders, zijn ook de wijken met het hoogste aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders. Het zijn met name kleine particuliere investeerders die hier veel bezit hebben. Dit zijn tevens wijken met een hoog aandeel appartementen en tussenwoningen. Wijken waar weinig wordt gekocht door investeerders (Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern) hebben relatief weinig appartementen en ook weinig oudere of kleine woningen. De woningen in bezit van investeerders in deze wijken zijn met name woningen ontwikkeld door grote investeerders. De kans dat buy-to-let-aankopers naar deze wijken uitwijken is waarschijnlijk iets lager dan voor andere wijken in de gemeente Utrecht, omdat het aanbod niet aansluit op het marktsegment waar investeerders veelal in actief zijn. Daarentegen bestaat de woningvoorraad van de opkomende wijken Overvecht, Oost en West wel voor een groter deel uit woningen welke aantrekkelijk zijn voor investeerders. Zo bevat de woningvoorraad van Overvecht relatief veel appartementen en woningen gebouwd tussen 1960 en 1970, die van Oost relatief veel kleine tussenwoningen en woningen gebouwd voor 1930 en bevat de woningvoorraad in West zowel relatief veel appartementen als tussenwoningen. Deze wijken laten de laatste jaren al een toename in aankopen van investeerders zien.

Conclusie: de wijken met een groter aanbod van woningen aantrekkelijk voor investeerders laten de laatste jaren al een groei van aankopen van investeerders zien, terwijl wijken met een ander aanbod (Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern) juist weinig investeerders aantrekken.

Tabel 6. Kenmerken woningvoorraad 1 januari 2021 gemeente Utrecht per wijk

Wijken	% in bezit van grote investeerders	% in bezit van kleine investeerders	% apparte-menten	% tussen-woningen	% gebouwd voor 1930	% gebouwd 1960-1970	% < 80m2
Wijk 01 West	1%	11%	64%	30%	37%	3%	45%
Wijk 02 Noordwest	2%	12%	54%	39%	34%	1%	47%
Wijk 03 Overvecht	1%	5%	78%	16%	0%	65%	40%
Wijk 04 Noordoost	5%	10%	53%	39%	39%	8%	33%
Wijk 05 Oost	0%	13%	61%	31%	46%	3%	44%
Wijk 06 Binnenstad	5%	30%	80%	18%	55%	1%	53%
Wijk 07 Zuid	1%	7%	62%	30%	2%	3%	43%
Wijk 08 Zuidwest	4%	16%	77%	19%	13%	35%	48%
Wijk 09 Leidsche Rijn	13%	2%	42%	39%	1%	0%	19%
Wijk 10 Vleuten-De Meern	7%	1%	17%	51%	2%	13%	10%
Gemeente Utrecht	4%	10%	57%	32%	22%	14%	37%

7.4.2 Binnen de woningmarktregio Utrecht per gemeente: minder sterk stijgende trend buy-to-let dan in de gemeente Utrecht

In tabel 6 wordt per gemeente in de woningmarktregio Utrecht aangegeven welk aandeel van de woningvoorraad bestaat uit appartementen, tussenwoningen, woningen gebouwd voor 1930, woningen gebouwd tussen 1960 en 1970 en woningen van 80 vierkante meter of minder. Daarnaast is ook het aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen grote (meer dan 500 woningen in bezit) en kleine investeerders.

In de gemeente Utrecht is het hoogste aandeel van de woningvoorraad in het bezit van investeerders, gevolgd door de gemeente Zeist, Nieuwegein en De Bilt. De samenstelling van de woningvoorraad speelt hier mogelijk een belangrijke rol in. In Zeist en Nieuwegein bestaat respectievelijk 45% en 40% van de woningvoorraad uit appartementen en in De Bilt 35%. Deze drie gemeenten hebben na de gemeente Utrecht ook het hoogste aandeel kleine woningen. Daarnaast bevat de woningvoorraad van Nieuwegein ook relatief veel tussenwoningen: ruim 40% van de woningvoorraad.

Conclusie: De gemeenten met de woningvoorraad het meest passend bij het aankoopgedrag van investeerders zijn tevens de gemeenten waar in 2020 de meeste woningen werden gekocht door investeerders. In deze gemeenten is minder een stijgende trend zichtbaar dan in de gemeente Utrecht.

Tabel 7. Kenmerken woningvoorraad 1 januari 2021 woningmarktregio Utrecht per gemeente

Gemeenten	% in bezit van grote investeerders	% in bezit van kleine investeerders	% apparte-menten	% tussen-woningen	% gebouwd voor 1930	% gebouwd 1960-1970	% < 80m2
Bunnik	2%	4%	17%	38%	5%	18%	12%
De Bilt	1%	6%	35%	26%	15%	14%	24%
De Ronde Venen	2%	4%	20%	39%	6%	15%	15%
Houten	3%	2%	24%	47%	2%	3%	17%
IJsselstein	3%	3%	31%	43%	4%	8%	17%
Lopik	0%	3%	15%	31%	14%	8%	13%
Montfoort	1%	4%	15%	43%	10%	12%	14%
Nieuwegein	3%	4%	40%	41%	2%	9%	27%
Oudewater	0%	4%	18%	39%	19%	11%	16%
Stichtse Vecht	2%	4%	25%	40%	8%	11%	20%
Utrechtse Heuvelrug	2%	5%	25%	22%	8%	14%	20%
Vijfheerenlanden	1%	3%	21%	37%	11%	13%	16%
Wijk bij Duurstede	1%	2%	18%	46%	6%	7%	15%
Woerden	2%	4%	28%	39%	9%	12%	19%
Zeist	2%	8%	45%	22%	13%	10%	30%
Gemeente Utrecht	4%	10%	57%	32%	22%	14%	37%

7.5 Samenvattend

Investeerders kopen vooral in de wijken en gemeenten met een aanbod wat aansluit bij hun wensen: investeerders zijn met name geïnteresseerd in de aankoop van (kleine) appartementen. Het is waarschijnlijk dat de wijken en gemeenten waarvan de woningvoorraad het meest aansluit bij deze wensen de grootste kans hebben op meer buy-to-let-aankopen wanneer in andere wijken of gemeenten een opkoopbescherming wordt ingevoerd. Daarnaast zien we de laatste jaren dat ook investeerders steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen kopen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. Echter, in totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020 en een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is om te kopen lijkt nog niet bereikt. Een opkoopbescherming in de lagere prijsklassen kan er dus toe leiden dat investeerders meer gaan kopen in de hogere prijsklassen.

8 Bijlage 1: Definities

8.1 Woning

Een woning is gedefinieerd op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Uit de BAG zijn alle woningen geselecteerd die voldoen aan de volgende drie criteria: (1) gebruiksdoel = 'woonfunctie'; (2) status verblijfsobject = 'in gebruik', 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'buiten gebruik'; (3) status pand = 'in gebruik', of 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'sloopvergunning verleend'. Door de koppeling met de Basisregistratie Kadaster (BRK) krijgen we informatie over de transactie en de eigenaar.

8.2 Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris

In dit rapport spreken we van een woningtransactie wanneer deze wordt geregistreerd bij het Kadaster. Dit is het moment waarop de juridische overdracht plaatsvindt bij de notaris. De handtekening onder de koopovereenkomst, vaak bij een makelaar, zetten koper en verkopers al eerder. Dat is het koopmoment. In een eerder gezamenlijk onderzoek met de NVM kwam naar voren dat de periode tussen deze twee momenten ongeveer drie maanden is. Doordat er sprake is van seizoenspatronen op de koopwoningmarkt kan echter niet worden geconcludeerd dat het aantal eigendomsoverdrachten per maand afgeleid kan worden uit het aantal koopovereenkomsten drie maanden eerder.

8.3 Investeerder, starter, doorstromer

Wij gebruiken de term investeerder om aan te duiden dat de koper van een woning niet zelf in de woning gaat wonen. Onder buy-to-let worden de overdrachten van eigenaar-bewoners aan investeerders verstaan. Hierbij worden woningen onttrokken van de koopwoningmarkt.

In het transactiebestand wordt per woningtransactie het type eigenaar toegevoegd. In het woningvoorraadbestand wordt op vergelijkbare wijze ook onderscheid gemaakt tussen verschillende type eigenaren. De verschillende typen eigendom worden beschreven in tabel 4.

Tabel 8. Indicaties type eigendom

Type eigendom	Beschrijving
(1) Eigenaar-bewoner	Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) waarvan we weten dat de betreffende woning ook het adres is waar men staat ingeschreven. Hierbinnen is bij transacties onderscheid mogelijk tussen koopstarters en doorstromers: - Koopstarter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten allen voor het eerst een woning op hun naam krijgen. - Doorstromer: een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.

(2) Tweede woning[4]	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en waar de persoon niet staat ingeschreven als inwonend.[5]
(3) Investeerders	De woning is in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning staat ingeschreven, of een niet natuurlijk persoon (bedrijfsmatig) met woningbezit. Hierbinnen wordt onderscheid gemaakt op basis van het aantal woningen in bezit: - Investeerders met maximaal vier[6] woningen in bezit - Investeerders met 5 tot en met 9 woningen in bezit - Investeerders met 10 tot en met 99 woningen in bezit - Investeerders meer dan 100 woningen in bezit
(4) Woningcorporaties	Woning in bezit van een woningcorporatie.
(5) Overig	Eigenaar valt niet in categorie 1 tot en met 4. Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning (zie ook hoofdstuk 5.4 Indicatief overzicht).

8.4 Type eigendom is een indicatie

Het overzicht van de eigendommen is indicatief. Het Kadaster registreert de rechten op het niveau van percelen. De rechten die worden onderscheiden binnen de BRK (Basisregistratie Kadaster) betreffen onder meer erfpacht, volledig eigendom, en recht van opstal. Ook kan er sprake zijn van meerdere rechthebbenden. Op percelen waar meerdere rechten en belanghebbenden samenkomen, is het soms niet zonder meer duidelijk wie de belangrijkste rechthebbende is. Het bepalen van de belangrijkste eigenaar gebeurt aan de hand van (1) het aandeel in het recht, (2) het type juridisch persoon en (3) de leeftijd van de eigenaar (zie ook bijlage 3 bij de offerte). Nadat de belangrijkste eigenaar bekend is, wordt het type eigenaar bepaald. Dit is bepaald op basis van (1) het aantal woningen dat de eigenaar in bezit heeft, (2) de benutting van de woning (is de eigenaar ook de bewoner van de woning), (3) het type juridisch persoon (is de eigenaar een natuurlijk persoon, een organisatie of bedrijf).

[4] Tweede woningen betreffen een diffuse categorie. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd, het kan een woning zijn die een ouder koopt voor een studerend kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een 'administratieve' tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) staat vermeld).

[5] Bij transacties door particulieren (NP) wordt een dag, een maand, een half jaar en een jaar na aankoop gecheckt of de verkrijger er is gaan wonen. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.

[6] Maximaal vier woningen in bezit houdt in: De woning is in bezit van een eigenaar die een particulier (NP) is die 3 of 4 woningen bezit en niet in de woning woont, of een niet natuurlijk persoon (NNP) die 1, 2, 3 of 4 woningen bezit. Particulieren (NP) met twee woningen in bezit en niet wonende in de woning vallen onder tweede woning.

FAKTON
CONSULTANCY

Fakton Consultancy B.V.
World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000
project@fakton.com

Bank
NL12 RABO 0351 1590 45
KVK Rotterdam
76.68.65.07
BTW nr.
NL8607.48.364.B01

www.fakton.com

INVULLING EN EFFECTEN VAN HET INVOEREN VAN OPKOOPBESCHERMING IN DE GEMEENTE UTRECHT

Peter Vlek
Marlissa van de Kreeke
Chander Jagernath

Project code 107497

Rotterdam, 2 december 2021

FKTNO365-659035983-545

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding: de gemeente Utrecht overweegt het invoeren van de regeling voor de opkoopbescherming 4
1.1. Opkoopbescherming mogelijk via huisvestingsverordening en wijziging Huisvestingswet 4
1.2. Doel van de opkoopbescherming: tijdelijke bescherming van koopstarters en kopers met een middeninkomen op markt voor betaalbare koopwoningen 4
1.3. Eisen aan en mogelijkheden voor invulling van de opkoopbescherming door de gemeente 4
1.4. Onderzoeksvraag 1: hoe moet de prijsgrens worden ingevuld en wat zijn de effecten van invoeren van de generieke opkoopbescherming? 5
1.5. Onderzoeksvraag 2: Schets de context waarbinnen de opkoopbescherming zijn plaats krijgt binnen de gehele gemeente Utrecht 5
1.6. Enkele definities 5
2. De prijsgrens voor de gehele gemeente Utrecht voor koopsommen tussen € 366.250,- en € 460.000,- 6
2.1. Prijsgrens vanuit perspectief van de doelgroep starters en middeninkomens: koopsom k.k. van € 460.000,- 6
2.2. Prijsgrens vanuit het perspectief van het weren van private beleggers: € 366.250 tot € 460.000,- 8
2.3. Effect per wijk: in Overvecht en Zuid nagenoeg alle transacties binnen prijsgrens van € 460.000,- 9
2.4. Van prijsgrens op basis koopsom k.k. naar prijsgrens op basis van WOZ-waarde peildatum 1 januari 2021: € 407.000,- 9
3. Effecten van de opkoopbescherming 10
3.1. Het effect voor de doelgroep koopstarters en middeninkomens per jaar gemiddeld ruim 300 woningen beschikbaar bij koopsom prijsgrens van € 460.000,- 10
3.2. Het effect voor verkopende eigenaar-bewoners binnen de prijsgrens: minder druk op de koopwoningmarkt dempt de prijsstijging. 11
3.3. Het effect voor private beleggers 11
3.4. Het effect op de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen: ongeveer 120 woningen per jaar niet beschikbaar als betaalbare huurwoning 12
4. De context van de opkoopbescherming in de gemeente Utrecht 13
4.1. De huidige woningvoorraad in huur- en prijsklassen 13
4.2. De huidige schaarste aan betaalbare koop- en huurwoningen 13
4.2.1. Koopwoningen: zeer lage krapte-indicator duidt op te weinig aanbod en op verkopersmarkt 13
4.2.2. Huurwoningen: aandeel particuliere huurwoningen in gemeente Utrecht is relatief hoog. Tekort aan middenhuur geschat op 11% van de huidige voorraad. 13
4.3. Eigenaren-bewoners en huurders 14
4.3.1. Zwaartepunt van aankopen door en van eigenaren-bewoners in de leeftijdscategorie van 25 tot en met 44 jaar 15
4.3.2. Huurders van particuliere huurwoningen: gewenste of niet gewenste huur 15
4.4. Trends van de afgelopen vijf jaar 16
5. De private woningbeleggers in de gemeente Utrecht 16
5.1. Welke beleggers zijn in Utrecht actief 16
5.2. Welke huren vragen beleggers voor welke woningen en wie zijn hun huurders? 16
5.3. Welke grenzen stelt een belegger aan koopsom? 17
5.4. Verkopen door beleggers, aandeel in transacties 18

5.4.1. Private beleggers verkopen ook veel woningen 18
5.4.2. Private beleggers hebben een aandeel van 10,3% in aankopen van woning van eigenaar-bewoners 18

1. Aanleiding: de gemeente Utrecht overweegt het invoeren van de regeling voor de opkoopbescherming

1.1. Opkoopbescherming mogelijk via huisvestingsverordening en wijziging Huisvestingswet

Een wijziging in de Huisvestingswet maakt het voor gemeenten mogelijk per 1 januari 2022 een opkoopbescherming in te voeren. De gemeenteraad kan via de huisvestingsverordening vergunningsplichtige woonruimten aanwijzen, die over een periode van vier jaar na levering niet verhuurd kunnen worden anders dan aan uitgezonderde personen als bloed- en aanverwanten.
Artikel 40 van de wet stelt dat een gemeenteraad deze bevoegdheid alleen kan uitoefenen voor het bestrijden van “onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving”.[1] In hetzelfde artikel wordt gesproken over regels in de verordening voor goedkope en middeldure koopwoningen. Welke koopwoningen binnen deze categorie, ook wel aangeduid als betaalbare koopwoningen, valt kan de gemeente zelf bepalen.

1.2. Doel van de opkoopbescherming: tijdelijke bescherming van koopstarters en kopers met een middeninkomen op markt voor betaalbare koopwoningen

Doel van de opkoopbescherming is om de positie van koopstarters en huishoudens met een middeninkomen te beschermen en daarmee de kans te vergroten dat deze personen een betaalbare woning kunnen kopen. De opkoopbescherming geeft de gemeente een middel om te sturen op bestaande woningen naast reeds bestaande instrumenten voor nieuwbouwwoningen.
De reden voor de opkoopbescherming is dat steeds meer woningen opgekocht worden door particuliere beleggers zoals blijkt uit onder andere onderzoeken door het Kadaster[2]. Particuliere beleggers die woningen kopen binnen de betaalbare prijscategorie, concurreren met koopstarters en middeninkomens en belemmeren aankopen door deze personen door bijvoorbeeld te overbieden of te bieden met weinig beperkende voorwaarden. De grote prijsstijgingen van de afgelopen jaren worden deels toegeschreven aan de aankopen door particuliere beleggers.

1.3. Eisen aan en mogelijkheden voor invulling van de opkoopbescherming door de gemeente

De gemeente dient haar invulling en uitvoering van de opkoopbescherming te onderbouwen: welke onevenwichtige en onrechtvaardige effecten worden bestreden en/of hoe draagt de opkoopbescherming bij aan het behoud van de leefbaarheid.
De gemeente moet aangeven tot welke prijsgrens, uitgedrukt als maximale WOZ-waarde, de opkoopbescherming geldt. De gemeente geeft daarmee aan welke woningen zij als betaalbare koopwoning aanmerken. Die prijsgrens is deels gebaseerd op de prijzen die personen in de doelgroep koopstarters en middeninkomens kunnen betalen en geeft zo aan welke personen binnen die doelgroep vallen op basis van inkomen en vermogen.

Het staat de gemeente vrij om een generieke of een naar wijk of buurt gedifferentieerde invulling aan de opkoopbescherming te geven in de vorm van aan te wijzen categorieën woonruimte, oppervlakten, prijsgrenzen en meer. De gemeente Utrecht kiest er vooralsnog voor om voor de hele gemeente een generieke invulling aan de opkoopbescherming te geven door één prijsgrens te gebruiken.

[1] Wetsvoorstel opkoopbescherming en tijdelijke verhuur, consultatiedocument
[2] Kopen om te verhuren, Kadaster, 2019

1.4. Onderzoeksvraag 1: hoe moet de prijsgrens worden ingevuld en wat zijn de effecten van invoeren van de generieke opkoopbescherming?

In dit onderzoek richten wij ons op een generieke invulling van de opkoopbescherming voor de hele gemeente Utrecht. Een invulling per wijk of per woningcategorie is geen onderwerp van dit onderzoek.

In dit onderzoek gaan we niet in op de vraag van “nut en noodzaak” van de opkoopbescherming als maatregel op zich. Ons onderzoek richt zich op de invulling van de regeling en de mogelijke effecten van toepassen van de opkoopbescherming.

De prijsgrens is de WOZ-waarde tot welke de opkoopbescherming gaat gelden. Voor het vaststellen van een prijsgrens gebruiken wij twee benaderingen.

- Een prijsgrens vanuit het perspectief van de doelgroep starters en middeninkomens: tot welke grens zijn woningen voor deze groep betaalbaar?
- Een prijsgrens vanuit het perspectief van de met een opkoopbescherming geconfronteerde particuliere belegger. Tot welke prijs kan een belegger gaan en welke deel van de aankooptransacties door beleggers wil de gemeente met een opkoopbescherming tijdelijk belemmeren of voorkomen?

Wat is het effect van de invulling en invoering van de opkoopbescherming,

- Wat is het effect voor de kopers in de doelgroep van koopstarters en middeninkomens?
- Wat is het effect voor de verkopende eigenaar-bewoners binnen de prijsgrens?
- Wat is het effect voor de private beleggers? Gaan deze beleggers in hogere prijscategorieën beleggen of in andere wijken of regio’s, wel aangeduid als het waterbedeffect?
- Wat is het effect op de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen?

1.5. Onderzoeksvraag 2: Schets de context waarbinnen de opkoopbescherming zijn plaats krijgt binnen de gehele gemeente Utrecht

Deze vraag betreft de context binnen de gemeente Utrecht.
Op hoofdlijnen gaan we hierbij in op vragen over de woningvoorraad en de bewoners in de gemeente Utrecht.

- Hoe is de huidige woningvoorraad samengesteld naar huur- en prijsklassen?
- Hoe is de groep van eigenaar-bewoners en huurders samengesteld?
- Welke trends zien we de afgelopen vijf jaar binnen de voorraad en prijsontwikkelingen?
- Is de schaarste aan betaalbare koopwoningen en betaalbare huurwoningen te kwantificeren?

Vervolgens beschrijven wij op hoofdlijnen de beleggers in woningen:

- Welk type private beleggers is actief in de gemeente Utrecht?
- Wat is het aandeel van elke van deze beleggers in de voorraad en in de aankoop- en verkooptransacties van de afgelopen jaren en wat is de trend?
- Waar concurreren beleggers met koopstarters en middeninkomens en in welke mate?
- Hoe gaan de private, of meer specifiek de particuliere, beleggers om het huurbeleid, onderhoud, huurcontracten? Is vast te stellen of en in welke mate er sprake is malafide gedrag?
- Wat zijn de grenzen voor een particuliere belegger als het gaat om koopsommen, huren, rendementen en financiering.

1.6. Enkele definities

Enkele in dit rapport en in onderliggende onderzoeken gebruikte termen vereisen en korte toelichting.

- Met de term koopstarter duiden we een huishouden aan dat voor het eerst een eigen woning aankoopt of aan wenst te kopen.

- Met de term doorstromer duiden we een huishouden aan dat eigenaar-bewoner is van een woning. Doorstromers behoren tot de doelgroep van de opkoopbescherming voor zover hun inkomen is te scharen onder de categorie middeninkomen.
- Met de term private verhuurder/beleggers duiden wij alle verhuurders aan met uitzondering van woningcorporaties. Binnen de groep private beleggers onderscheiden we de particuliere belegger: een particulier die woningen bezit en daar zelf niet woont maar verhuurt, en de bedrijfsmatige belegger: een bedrijf dat woningen bezit voor de verhuur.
- Met de termen “kopen om te verhuren” of “buy-to-let” worden de transacties aangeduid waarbij een private belegger woningen koopt van een eigenaar-bewoner om deze te verhuren. Transacties waarbij een huurwoning van de ene naar de andere belegger gaat, vallen niet onder dit begrip.

2. De prijsgrens voor de gehele gemeente Utrecht voor koopsommen tussen € 366.250,- en € 460.000,-

De prijsgrens geeft de maximum WOZ-waarde waarvoor de opkoopbescherming gaat gelden. Gegeven het voornemen om de opkoopbescherming per 1 januari 2022 in te voeren betreft het de WOZ-waarde in de beschikking 2021 met als prijspeil 1 januari 2020.
De prijsgrens moet daarom jaarlijkse opnieuw vastgesteld worden in de verordening op basis van transparante uitgangspunten.
Wij zien twee manieren om de prijsgrens te beredeneren en te onderbouwen.

- Geredeneerd vanuit het perspectief van de doelgroep is een prijsgrens van een koopsom k.k. van € 400.000,- opportuun
- Geredeneerd vanuit het perspectief van het weren van beleggers bij aankopen is, afhankelijk van de gewenste omvang van de belemmeringen een prijsgrens van een koopsom k.k. tussen € 366.250,- tot € 400.000,- opportuun.

2.1. Prijsgrens vanuit perspectief van de doelgroep starters en middeninkomens: koopsom k.k. van € 460.000,-

Voor het vaststellen van deze prijsgrens is het criterium: “Wat is betaalbaar voor de doelgroep?”. Die doelgroep is gedefinieerd als koopstarters en huishoudens met een middeninkomen.
Wij gaan ervan uit dat het ook bij koopstarters draait om huishoudens uit de groep van middeninkomens. Uit de gegevens van het Kadaster[3] blijkt dat er in de periode 2018 tot en met de eerste helft van 2021 een aanzienlijk aantal aankopen door koopstarters in de prijscategorie met koopsommen boven de € 366.250[4] plaatsvond,

Aankooptransacties door koopstarters						
	Koopsom					
Periode	tm 366.250	366.250 tm 456.250	456.250 tm 550.000	550.000 tm 697.500	meer dan 697.500	Totaal
2018H1	632	118	22	13	11	796
2018H2	744	160	53	20	9	986
2019H1	574	190	53	27	7	851
2019H2	610	213	99	33	9	964
2020H1	542	218	93	38	9	900
2020H2	571	245	117	52	15	1.000
2021H1	632	362	245	107	19	1.365
Totaal	**4.305**	**1.506**	**682**	**290**	**79**	**6.862**
Gemiddeld per jaar	1.230	430	195	83	23	1.961
Aandeel	62,7%	21,9%	9,9%	4,2%	1,2%	100,0%
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton						

[3] Tabellenboek kadaster 2021, Kadaster
[4] Wij maken gebruik van het tabellenboek van het Kadaster waarin het Kadaster twee categorieën prijsklassen hanteert. Ons is niet duidelijk waarop het Kadaster de grenzen van de prijsklassen baseert en wij volstaan in dit rapport met het gebruiken van de gegeven prijsklassen.

gemiddeld ongeveer 730 per jaar, ongeveer 37% van het totaal aantal aankopen door koopstarters. Bijna 85% van alle aankopen door koopstarters hebben een koopsom onder de € 456.250,-. Transacties met hogere koopsommen maken 15% uit van de transacties. Wij veronderstellen dat aankopen in deze hogere prijsklassen zijn gedaan door koopstarters met een hoger inkomen dan het middeninkomens óf koopstarters die toegang hebben tot extra vermogen uit eigen middelen en/of door steun van familieleden.

- Wij definiëren een middeninkomen huishouden als een huishouden met een bruto-inkomen van minimaal 1,5 keer modaal en maximaal 2 keer modaal.
- Het modale inkomen 2021 is € 36.500,-. Het huishoudinkomen ligt dan tussen de circa € 55.000,- en € 73.000,- bruto per jaar.
- De maximale hypotheek die een huishouden van 2 keer modaal kan krijgen is ongeveer € 385.000,-.
- Dit is ruim boven de NHG-grens die in 2022 € 355.000,- zal bedragen.
- Wij veronderstellen dat het huishouden van koopstarters over maximaal € 15.000,- eigen middelen beschikt. De maximaal koopsom k.k. is dan € 400.000,-.
- De groep doorstromers met een middeninkomen die ook tot de doelgroep hoort heeft naar alle waarschijnlijkheid een aanzienlijke overwaarde op de huidige woning. Over de overwaarde zijn geen publieke gegevens beschikbaar. De Hypotheker publiceerde op 29 april van dit jaar schatting van de gemiddelde overwaarde per generatie[5]. Voor de leeftijdsgroep onder de 25 jaar is de gemiddelde overwaarde € 37.200,-. Voor de groep tussen 25 en 35 jaar is de overwaarde € 55.300,- en voor de groep tussen den 35 en 45 is de gemiddelde overwaarde € 63.900,-.
  Wij schatten dat een doorstromer huishouden met een middeninkomen gemiddeld ongeveer € 60.000,- overwaarde heeft en daarom een maximale koopsom k.k. van € 460.000,-, dat is € 60.000,- meer dan een gemiddelde koopstarter.

Met een prijsgrens op basis van de koopsom k.k. van € 460.000,- wordt ruim 85% van de aankopen door koopstarters beschermd. Hoe groot de bescherming is voor aankopen door doorstromers met een middeninkomen is niet af te leiden uit de gegevens van het Kadaster maar het aandeel zal iets onder de 85% liggen.

Vanuit het perspectief van de doelgroep koopstarters en doorstromers met een middeninkomen achten wij een prijsgrens van een koopsom k.k. van € 460.000,- opportuun.

[5] "Dit is de gemiddelde overwaarde per generatie", de Hypotheker, 29 april 2021.
Zie: Dit is de gemiddelde overwaarde per generatie (hypotheker.nl)

2.2. Prijsgrens vanuit het perspectief van het weren van private beleggers: € 366.250 tot € 460.000,-

Een tweede benadering voor het bepalen van de prijsgrens is uit te gaan van het reduceren van de aankopen door private beleggers in bepaalde prijscategorieën van woningen. Uit de gegevens van het Kadaster blijkt dat private beleggers het meest actief zijn in de aankoop van woningen met een koopsom van maximaal € 366.250,- met gemiddelde 305 transacties per jaar. Dat is ongeveer een kwart van de transacties door koopstarters in die prijsklasse: 1.230 per jaar. In de volgende prijsklasse tot € 456.250,- is met gemiddeld 43 per jaar het aantal transacties aanmerkelijk lager.

Aankooptransacties: aankopen door private beleggers van eigenaar-bewoner						
	Koopsom					
Periode	tm 366.250	366.250 tm 456.250	456.250 tm 550.000	550.000 tm 697.500	meer dan 697.500	Totaal
2018H1	182	13	8	2	10	215
2018H2	182	16	8	2	2	210
2019H1	177	15	7	7	9	215
2019H2	153	14	5	2	10	184
2020H1	106	17	11	5	8	147
2020H2	218	64	23	16	18	339
2021H1	50	13	2	6	11	82
Totaal	**1.068**	**152**	**64**	**40**	**68**	**1.392**
Gemiddeld per jaar	305	43	18	11	19	398
Aandeel	76,7%	10,9%	4,6%	2,9%	4,9%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton						

Aankooptransacties: aankopen door private beleggers van eigenaar-bewoner							
	Koopsom						
Periode	tm 180 dzd	180 tm 250 dzd	250 tm 280 dzd	280 tm 310 dzd	310 tm 400 dzd	vanaf 400 dzd	Totaal
2018H1	39	75	32	12	25	21	204
2018H2	23	63	30	27	35	24	202
2019H1	16	65	42	25	34	24	206
2019H2	6	49	40	31	40	18	184
2020H1	5	32	23	14	35	33	142
2020H2	3	39	47	51	105	94	339
2021H1	1	9	8	6	22	23	69
Totaal	**93**	**332**	**222**	**166**	**296**	**237**	**1.346**
Gemiddeld per jaar	27	95	63	47	85	68	385
Aandeel	6,9%	24,7%	16,5%	12,3%	22,0%	17,6%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton							

Bij een andere indeling in koopsommen is het beeld iets anders: bijna 83% van de aankopen door private beleggers vallen in de prijsklassen tot maximaal € 400.000,-. Een prijsgrens van € 460.000,- voor de opkoopbescherming belemmert in dit geval minstens 80% van de aankopen door private beleggers.

Een prijsgrens op basis van een maximum koopsom k.k. van € 460.000,- belemmert ruim 87% van de aankopen door private beleggers. De vraag is of een zo grote belemmering gewenst is. Bij een prijsgrens van € 366.250,- wordt ongeveer driekwart van aankopen door private beleggers geweerd of althans vergunning plichtig. Bij een grens van € 550.000,- wordt 92% van deze aankopen belemmerd.

2.3. Effect per wijk: in Overvecht en Zuid nagenoeg alle transacties binnen prijsgrens van € 460.000,-

Hoewel een detailonderzoek per wijk geen deel uitmaakt van dit onderzoek, laten we in deze paragraaf zien hoe een prijsgrens van € 460.000,- uitwerkt per wijk: welke transacties van de afgelopen drie en een halve jaar vallen binnen deze prijsgrens?

Aankooptransacties: aankopen door private beleggers van eigenaar-bewoner per wijk
Periode 2018 tot en met 1ste helft 2021

Wijk	Koopsom tm 366.250	366.250 tm 456.250	456.250 tm 550.000	550.000 tm 697.500	meer dan 697.500	Totaal
Wijk 01 West	96	20	4	3	1	124
Wijk 02 Noordwest	208	19	6	1	3	237
Wijk 03 Overvecht	86	1	-	2	-	89
Wijk 04 Noordoost	105	24	18	11	10	168
Wijk 05 Oost	85	25	13	3	24	150
Wijk 06 Binnenstad	53	25	14	13	21	126
Wijk 07 Zuid	83	7	2	-	-	92
Wijk 08 Zuidwest	267	15	3	3	2	290
Wijk 09 Leidsche Rijn	55	12	3	2	4	76
Wijk 10 Vleuten-De Meern	30	4	1	3	5	43
Totaal	**1.068**	**152**	**64**	**41**	**70**	**1.395**

Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton

In de wijken Overvecht en Zuid vallen nagenoeg alle transacties binnen de prijsgrens van € 460.000,-. In deze wijken vonden over de hele afgelopen 3,5 jaar slechts 2 transacties plaats met een koopsom boven dit bedrag. Voor de wijken Noordoost, Oost en de Binnenstad is het beeld anders: in die wijken is het aandeel van transacties met een koopsom boven de € 460.000,- groot. Dit beeld wordt bevestigd als we de transacties weergeven met een andere indeling in prijsklassen.

2.4. Van prijsgrens op basis koopsom k.k. naar prijsgrens op basis van WOZ-waarde peildatum 1 januari 2021: € 407.000,-

De prijsgrens van € 460.000,- betreft een grens voor de koopsom kosten koper. De gewijzigde wet heeft het echter niet over de koopsom, maar over de WOZ-waarde als prijsgrens. De vraag is dan hoe een koopsom k.k. zich verhoudt tot een WOZ-waarde. Het volgende is daarbij van belang:

- De WOZ-waarde staat in een beschikking met een datum. De in de beschikking vermelde WOZ-waarde het als waardepeildatum 1 januari van het jaar voor het jaar van de beschikking. Zo is de waarde in een beschikking 2021 de WOZ-waarde op 1 januari 2021, in een beschikking van 2021 is dat 1 januari 2020.
- Als de regeling per 1 januari 2022 wordt ingevoerd dan zijn wellicht nog niet alle beschikkingen 2022 beschikbaar.
- De vraag is dan welke WOZ-waarde expliciet in de huisvestingsverordening wordt opgenomen: de WOZ-waarde prijspeil 1 januari 2021 of de WOZ-waarde prijspeil 1 januari 2020. Wij rekenen beide gevallen door.
- De koopsomgrens moet vertaald worden in een WOZ-waarde een half jaar of anderhalf jaar eerder op basis van een prijsstijging in die periode. Daarvoor gebruiken wij de Prijsindex Bestaande Koopwoningen voor de gemeente Utrecht[6].

[6] CBS, Prijsindex Bestaande Koopwoningen gemeente Utrecht
Zie: StatLine - Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio (cbs.nl)

In onderstaande tabel werken wij die berekening uit.

Berekening prijsgrens WOZ-waarde op basis prijsgrens koopsom k.k.				
Prijsindex primo 3de kwartaal 2021	185			
Prijsgrens koopsom k.k.	460.000			
		Ontwikkeling prijs naar primo Q3-2021	**Prijsgrens WOZ-waarde**	**Beschikking**
Prijsindex primo 2021	163	13,0%	406.923	2022
Prijsindex primo 2020	149	23,6%	372.037	2021
Bron prijsindex: CBS Prijsindex Bestaande Koopwoningen gemeente Utrecht				

- In de periode primo 2021 tot primo derde kwartaal 2021 stegen de prijzen met 13,0% (van een index van 163 naar een prijsindex van 185).
- In de periode primo 2020 tot primo derde kwartaal 2021 stegen de prijzen met 23,6% (van een index van 149 naar een prijsindex van 185).
- Gebruikmakend van die prijsontwikkeling vertaalt een prijsgrens van € 460.000,- koopsom k.k. zich naar een WOZ-waarde grens van afgerond € 407.000,- op basis van beschikking 2022 en afgerond € 373.000,- op basis van een beschikking WOZ van 2021.
- Wij gaan ervan uit dat de beschikking 2022 als norm wordt gebruikt.

De opportune prijsgrens van een koopsom k.k. van € 460.000,- is uitgedrukt in de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2021 gelijk aan € 407.000,-.

3. Effecten van de opkoopbescherming

Een opkoopbescherming voor bestaande woningen bestaat nog niet in Nederland. Gegevens om een adequate voorspelling van de effecten te doen ontbreken. Wel zijn de effecten deels te beredeneren en ook op hoog niveau uitgewerkt in de antwoorden bij de zeven vragen uit het integraal afwegingskader (IAK)[7] bij het wetsvoorstel voor de opkoopscherming.

3.1. Het effect voor de doelgroep koopstarters en middeninkomens per jaar gemiddeld ruim 300 woningen beschikbaar bij koopsom prijsgrens van € 460.000,-

Op basis van transacties in de periode 2018 tot en met de tweede helft van 2021 zouden bij een prijsgrens € 460.000,- in totaal 1.220 aankopen door private beleggers mogelijk niet plaatsvinden vanwege de vergunningplicht en de belemmering op verhuur. Per jaar zijn dan potentieel 350 woningen beschikbaar voor aankoop door de doelgroep.

Het is niet te voorspellen welk effect de opkoopbescherming heeft op de praktijk van overbieden. Private beleggers heb een aandeel van een kleine 10% in de transacties. In 90% van de gevallen is de verkrijger een doorstromer of koopstarter. Deze groep draagt als gevolg van fiscale voordelen en de lage rente, ook bij aan overbieden.

[7] Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK) bij wetsvoorstel van 15 mei 2020 over opkoopbescherming

3.2. Het effect voor verkopende eigenaar-bewoners binnen de prijsgrens: minder druk op de koopwoningmarkt dempt de prijsstijging.

Omdat private beleggers als gevolg van de opkoopbescherming wegvallen als koper van woningen van eigenaar-bewoners zal de prijsdruk op dit deel van de woningmarkt enigszins afnemen. Dat heeft een dempend effect op de prijsstijgingen binnen deze categorie koopwoningen, maar dat effect zal zeer klein zijn.
Prijsstijgingen zijn vooral het gevolg van de lage rente op hypotheken en maar deels door de spanning tussen vraag en aanbod.

3.3. Het effect voor private beleggers

Private beleggers krijgen bij een opkoopbescherming met een prijsgrens van koopsom k.k. € 460.000,- alleen toegang zonder vergunningplicht tot woningen met een koopsom van € 460.000,- of hoger. Boven op die koopsom komen de transactiekosten met minimaal 8% voor de overdrachtsbelasting. Uitgaand van 10% transactiekosten is de totale investering voor de belegger dan € 506.000,-.

Bij een Bruto Aanvangsrendement (BAR)[8] eis van 5% door de belegger moet die investering een jaarhuur van € 25.300,- dat is ruim € 2.100,- per maand op brengen. Dat komt de huidige gemiddelde markthuur van bijna € 19,- per m² gbo neer op een woning van bijna 110 m² gbo. De huidige VON-prijzen per m² maken het vrijwel onmogelijk een woning van die omvang tegen de veronderstelde koopsom aan te kopen.

Bij een lager BAR wordt een aankoop meer haalbaar. Bij een BAR van 4% moet een woning met een investering van € 506.000,- een bruto jaarhuur van € 20.240,- opbrengen, dat is een maandhuur van ongeveer € 1.690,-. Bij de gemiddelde huur resulteert dat in een woning van 90 m² gbo. Een belegger is dan in staat om € 5.000,- per m² gbo betalen. De totale koopsom k.k. is dan € 450.000,- k.k.. Dat is binnen de huidige markt net haalbaar. Hoe lager het BAR, hoe hoger de investering die een belegger kan doen. Echter is er wel een minimum BAR die een belegger hanteert. Wij schatten in dat het scherpste BAR in de gemeente Utrecht op de beste locaties uitkomt op 3,75%. Het BAR is niet één-op-één te vergelijken met bijvoorbeeld een spaarrente. Een belegger heeft namelijk nog financiële verplichtingen, zoals onderhoud, beheer en zakelijke lasten.

Wij verwachten dat het gros van de beleggers hun rendementseis niet lager stelt dan de 3,75% in de gemeente Utrecht. Een lager BAR dan 3,75% kan alleen uit als een belegger een exorbitant hoge huur vraagt, waarmee hij alsnog zijn lasten kan dekken. Wij verwachten dat dit de minder bonafide verhuurders zijn of beleggers die inzetten op het verkameren van woningen, waardoor de totale huursom hoger wordt.

Ons werd verteld dat makelaars tegenover medewerkers van uw gemeente spraken over een BAR van 2,0% als ondergrens. Zo'n BAR is niet haalbaar in een exploitatiemodel: alleen onderhoud, beheer en zakelijke lasten slokken meer dan 2% op. Aankopen tegen die BAR zijn alleen mogelijk bij speculatie op snelle waardeontwikkeling en snelle doorverkoop.
Een koper die daarop inzet heeft minder of geen interesse in het directe rendement van de woning, de netto huurinkomsten. Deze belegger accepteert dat hij net rondkomt met de periodieke lasten of accepteert een verlies, omdat hij hoopt dit meer dan goed te kunnen maken met de waardeontwikkeling van de woning als hij snel of mogelijk over een aantal jaren verkoopt.

[8] Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) is de verhouding tussen de jaarhuur en de investering uitgedrukt als een percentage. Een investering van € 200.000,- bij een jaarhuur van € 10.000,- geeft een BAR van 5%. Belangrijk is dat hier gaat om de investering. Dat iets anders dan de koopsom k.k. Voor een belegger bestaat de investering uit de koopsom én de transactiekosten en eventueel andere kosten.

De private belegger heeft dus nog enige mogelijkheid huurwoningen aan te kopen, maar die vallen dan wel binnen de categorie dure huur in de vrije sector. Het aankooppotentieel is uiteraard wel aanmerkelijk kleiner. Het ligt voor de hand dat private, en dan vooral kleine particuliere beleggers, hun aankoopbeleid gaan richten op duurdere wijken waar hogere huren gelden of dat zij in andere regio's gaan aankopen. De behoefte aan woningbeleggingen blijft gegeven de lage (spaar)rente immers groot.

Voor het overige zijn voorspellingen over het gedrag van beleggers speculatief:

- Gaan bepaalde beleggers de regels omzeilen door gebruik te maken huur door familieleden gedurende de vierjarige periode van bescherming?
- De opkoopbescherming is geen verbod op aankoop. Vraag is in hoeverre beleggers speculatief gaan handelen door aan te kopen en dan weer te verkopen, eventueel na een kleine ingreep, om zo een indirect rendement uit waardestijging te toucheren. Dit is hoogst onwaarschijnlijk, omdat beleggers geen speculanten zijn en juist belang hebben bij langdurige bezit in combinatie met huuropbrengsten.

3.4. Het effect op de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen: ongeveer 120 woningen per jaar niet beschikbaar als betaalbare huurwoning

De keerzijde van een potentieel van bijna 350 woningen per jaar voor koopstarters is dat deze woningen niet op de huurmarkt en dus ook niet op de middenhuurmarkt terecht komen. Dit zijn dus maximaal 350 woningen per jaar minder in de middenhuur categorie.

In dit aantal brengen wij verfijning aan via de volgende redenering:

- Een betaalbare huurwoning heeft maximaal een huur van € 1.004,- per maand.
- Voor een betaalbare huurwoning hanteert een belegger een BAR van minstens 5%.
- Bij combinatie van deze huur en BAR kan een belegger maximaal € 241.000,- investeren. Na aftrek van 10% kosten koper is de maximaal koopsom k.k. gelijk aan € 219.000,-
- In de periode 2018 tot en met de eerste helft 2021 kochten private beleggers in totaal 425 woningen van eigenaar-bewoners met een koopsom onder de € 250.000,- (zie tabel paragraaf 2.2)
- Gemiddeld per jaar zijn dat 120 woningen.

Wij schatten dat de opkoopbescherming als gevolg heeft dat gemiddeld per jaar 120 woningen niet beschikbaar komen als betaalbare huurwoning.

4. De context van de opkoopbescherming in de gemeente Utrecht

4.1. De huidige woningvoorraad in huur- en prijsklassen

De gemeente Utrecht heeft ongeveer 160.000 woningen. Ongeveer 45% van deze woningen is in eigendom van de bewoner of in gebruik als tweede woning. Ongeveer 32% is in bezit van een woningcorporatie of een andere instelling. 22% van de woningen in Utrecht is in eigendom van bedrijven, particulieren en beleggers.

Als wij kijken naar de koop- en huurwoningvoorraad van gemeente Utrecht in 2020, dan zien wij dat het gedeelte sociale huur het grootst is met ongeveer een derde van de woningen. Dit prijssegment wordt opgevolgd door de dure koop met 29% van de voorraad. De goedkope koopvoorraad is met slechts 4% van de woningen het minst aanwezig in de woningvoorraad.

4.2. De huidige schaarste aan betaalbare koop- en huurwoningen

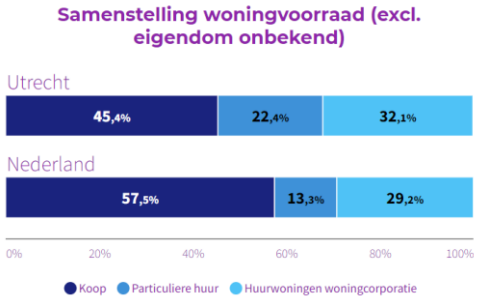
4.2.1. Koopwoningen: zeer lage krapte-indicator duidt op te weinig aanbod en op verkopersmarkt

Over het algemeen zijn woningen in de gemeente Utrecht schaars. De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. Een krapte indicator tussen de 5 en de 6 duidt op een evenwichtige markt. Onder de 5 spreken we over een verkopersmarkt en is er sprake van krapte. Boven de 6 spreken we van een kopersmarkt en is er geen sprake van krapte.

Volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars is de krapte-indicator in Utrecht momenteel erg laag: de indicator komt in het 3e kwartaal van 2021 uit op 1,1. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 1,5. Ook uit historische cijfers blijkt dat Utrecht al jaren te maken heeft met een verkopersmarkt. Als wij kijken naar appartementen en tussenwoningen, de woningtypes waarvan wij verwachten dat de meeste betaalbare woningen zitten, zien we een krapte indicator van 1,2 voor tussenwoningen en 1,1 voor appartementen.

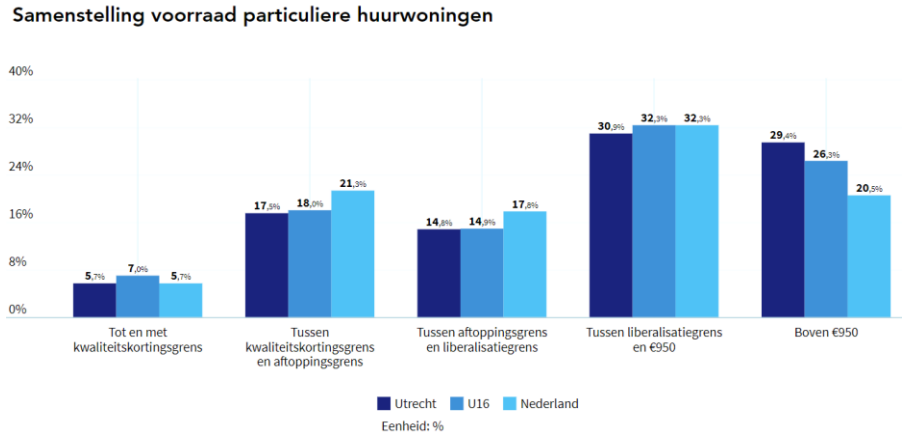
4.2.2. Huurwoningen: aandeel particuliere huurwoningen in gemeente Utrecht is relatief hoog. Tekort aan middenhuur geschat op 11% van de huidige voorraad.

Volgens de lokale monitor wonen Utrecht[9] bestond de woningvoorraad eind 2019 voor 22,4% uit particuliere huurwoningen. Vergeleken bij de 13,3% voor heel Nederland is het aandeel particuliere huurwoningen hoog.



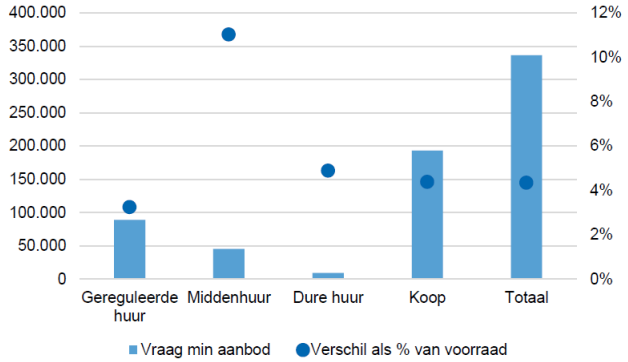
Van de particuliere woningen had eind 2019 ruim 70% een maandhuur van € 950,- of lager. Woningen met een dergelijke huren vallen binnen de categorie betaalbaar als we middenhuur daarbij meerekenen. Voor heel Nederland is het aandeel van betaalbare particuliere huurwoningen groter met bijna 80%.

[9] Lokale monitor Wonen, Woonbond, VNG. Aedes e.a.
Zie: https://www.waarstaatjegemeente.nl/



Of er sprake is van een tekort aan betaalbare huurwoningen in de middenhuur is niet uit deze gegevens af te leiden. Juni 2019 publiceerde ABF in opdracht van het ministerie BZK een rapport over de vraag naar middenhuurwoningen in heel Nederland[10]. Onderstaand diagram komt uit dat rapport een toon onder meer het tekort aan middenhuurwoningen in het staafdiagram: 45.000 voor heel Nederland. Het bolletje geeft dit tekort aan als een percentage van de totale voorraad: ongeveer 11% van de voorraad.

Figuur 4-1: Vraag min aanbod in jaar 1 Socrates-simulatie, per segment en als % van de bestaande voorraad; bron: Socrates 2019 (scenario Doorstroom), scenario Midden



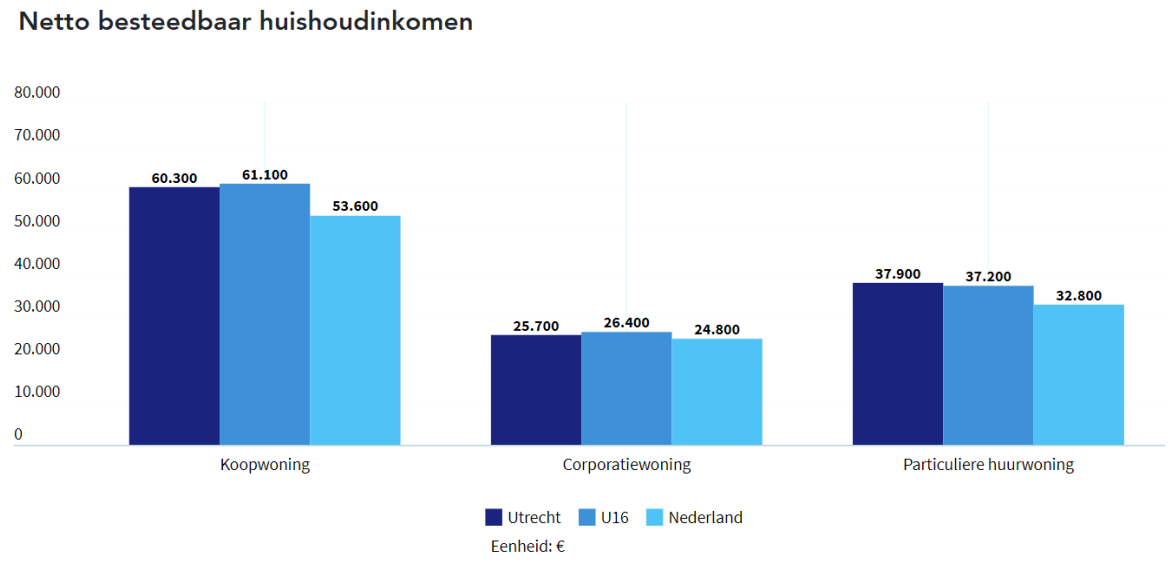
Als we deze gegevens extrapoleren voor de gemeente Utrecht dan komen we tot een schatting van het tekort aan middenhuurwoningen per 31 december 2019.

- Totale aantal woningen in de gemeente Utrecht: 157.000
- Particuliere huurwoningen 22,4% geeft 35.000 particuliere huurwoningen
- Daarvan 30,9% in categorie middenhuur is 10.900 middenhuur woningen
- Tekort is 11% daarvan is bijna 1.200 woningen.

4.3. Eigenaren-bewoners en huurders

De lokale monitor wonen geeft inzicht in het gemiddelde netto besteedbaar huishoudinkomen in de diverse woningcategorieën. Eigenaar-bewoners zitten eind 2019 met € 60.300,- boven het landelijk gemiddelde. Ook het inkomen van huurders van particuliere huurwoningen is met € 37.900,- bovengemiddeld.

[10] Functie van en vraag naar middenhuurwoningen, ABF Research, juni 2019. Diagram op pagina 44.



4.3.1. Zwaartepunt van aankopen door en van eigenaren-bewoners in de leeftijdscategorie van 25 tot en met 44 jaar

De niet beleggende kopers van woningen van eigenaar-bewoners hebben hun zwaartepunt in de leeftijdscategorie van 25 tot en met 34 jaar. Daarna volgt de categorie van 25 tot en met 44 jaar.

Aankopen van woningen van eigenaar-bewoners							
	Leeftijd verkrijger						
Periode	18 tm 24 jaar	25 tm 34 jaar	35 tm 44 jaar	45 tm 54 jaar	55 tm 64 jaar	65 jaar en ouder	Totaal
2018H1	52	712	449	264	163	72	1.712
2018H2	65	805	514	289	180	75	1.928
2019H1	51	737	496	262	162	75	1.783
2019H2	58	826	495	349	214	94	2.036
2020H1	56	676	398	236	158	60	1.584
2020H2	61	840	527	343	267	82	2.120
2021H1	82	1.133	449	200	78	70	2.012
Totaal	**425**	**5.729**	**3.328**	**1.943**	**1.222**	**528**	**13.175**
Gemiddeld per jaar	121	1.637	951	555	349	151	3.764
Aandeel	3,2%	43,5%	25,3%	14,7%	9,3%	4,0%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton							

4.3.2. Huurders van particuliere huurwoningen: gewenste of niet gewenste huur

Wij onderscheiden twee hoofdgroepen huurders. De ene groep huurders bestaat over het algemeen uit mensen die geen toegang hebben tot het kopen van een woning, doordat zij een te weinig leencapaciteit hebben om een huis te kopen dat voldoet aan hun eisen zoals grootte en locatie: de ongewenste huurder. De andere groep huurders bestaat uit mensen die bewust kiezen voor de flexibiliteit die huren biedt: de gewenste huurder.

Als we kijken naar huurders van particuliere beleggers, zijn dit over het algemeen mensen die een te hoog inkomen hebben om sociaal te huren van een woningcorporatie. Het kan ook zijn dat deze mensen nog op de vaak lange wachtrij staan voor een sociale huurwoning. Hierdoor zijn zij aangewezen op middeldure of dure huur.

4.4. Trends van de afgelopen vijf jaar

Prijsontwikkeling

De prijzen van koopwoningen stijgen in de gemeente Utrecht, maar niet meer zo hard als in de jaren hiervoor. Het afgelopen jaar was er sprake van een gemiddelde stijging van 1,7%. De vierkante meterprijs is in 2021 wel hard gestegen, met een percentage van gemiddeld 15,9%.

Huurontwikkeling

De aanvangshuur voor nieuwe huurders was in Utrecht gemiddeld € 18,38 per vierkante meter per maand.

Overbieden

Van alle woningen die verkocht zijn in het derde kwartaal van 2021 is 88% boven de vraagprijs verkocht. Dit betekent dat er slechts bij 12% van deze woningen niet overboden is. Het verschil tussen de vraagprijs en de transactieprijs is gemiddeld ongeveer 15,8%. Voor tussenwoningen is dit verschil het grootst met ongeveer 17,8%.

5. De private woningbeleggers in de gemeente Utrecht

5.1. Welke beleggers zijn in Utrecht actief?

In een van de eerdere figuren zagen we dat private beleggers ruim 22% van de woningvoorraad in Utrecht verhuren. Beleggers zijn hierbij bedrijfsmatige of particuliere beleggers. De woningcorporaties vallen hier niet onder.

Uit de transacties waarbij woningen van eigenaar-bewoners zijn aangekocht om de afgelopen 3,5 jaar, van 2018 tot en met de eerste helft van 2021, zien wij dat investeerders ongeveer 10,3% van deze woningen in handen kregen. Absoluut gaat het om circa 1.400 woningen van de circa 13.400 woningen die verkocht zijn in die periode. Bedrijfsmatige beleggers kochten een kwart van deze woningen, particuliere belegger kochten de overige drie kwart.

Transacties verkoop eigenaar-bewoners naar type verkrijger								
Periode	**Verkrijger**							
	Door-stromer	Koop-starter	Tweede woning	Bedrijfs-matige belegger	Particuliere belegger	Woning-corporatie	Overig / onbekend	Totaal
2018H1	561	607	115	65	150	9	19	1.526
2018H2	842	751	128	58	152	8	29	1.968
2019H1	771	671	121	50	165	4	22	1.804
2019H2	916	750	201	44	140	21	33	2.105
2020H1	748	700	140	44	103	6	12	1.753
2020H2	830	796	219	85	254	8	20	2.212
2021H1	807	1.047	88	22	60	8	9	2.041
Totaal	**5.475**	**5.322**	**1.012**	**368**	**1.024**	**64**	**144**	**13.409**
Gemiddeld per jaar	1.564	1.521	289	105	293	18	41	3.831
Aandeel	40,8%	39,7%	7,5%	2,7%	7,6%	0,5%	1,1%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton								

5.2. Welke huren vragen beleggers voor welke woningen en wie zijn hun huurders?

Wij verwachten dat een particuliere belegger rekent met een Bruto Aanvangsrendements (BAR) van circa 4,0%. De onderstaande tabel toont een aantal varianten waarbij de huurprijs de variabele is. In het geval van variant 1, zal de particuliere belegger een huur vragen van € 800,- als hij een aankoopprijs van € 264.000,- inclusief kosten koper betaalde.

Varianten bij een BAR van 4%												
		Variant 1		*Variant 2*		*Variant 3*		*Variant 4*		*Variant 5*		*Variant 6*
Huurprijs per maand	€	800	€	1.000	€	1.200	€	1.400	€	1.600	€	1.800
Prijs exclusief kosten koper	€	240.000	€	300.000	€	360.000	€	420.000	€	480.000	€	540.000
Aankoopprijs inclusief kosten koper (10%)	**€**	**264.000**	**€**	**330.000**	**€**	**396.000**	**€**	**462.000**	**€**	**528.000**	**€**	**594.000**

Tabel: huur-BAR berekening bij een BAR van 4,0% met de huur als variabele. Bron: eigen berekeningen Fakton

Een deel van de gekochte woningen kan als middeldure huurwoning verhuurd worden. De middeldure huurgrens van € 1.004,- per maand is haalbaar, als een belegger een aankoopprijs van maximaal € 241.000,- exclusief kosten koper betaalt met een BAR van 5%. Wij verwachten dat dit huurprijsniveau alleen nog mogelijk is bij kleine woningen of bij woningen in wijken waar de prijzen nog onder de genoemde aankoopprijs liggen, zoals Overvecht of Kanaleneiland.

Het is lastig te achterhalen wie de huurder zijn van de particuliere beleggers, anders dan dat dit zowel de gewenste huurders als ongewenste huurders betreft zoals eerder toegelicht in 4.3.

5.3. Welke grenzen stelt een belegger aan koopsom?

De hoogte van de investering die een belegger wil doen, is afhankelijk van het directe rendement en het indirecte rendement dat hij kan maken. Het directe rendement is het maandelijkse bedrag dat de belegger over houdt, de netto huur. Het indirecte rendement is de waardestijging van de woning. In 3.3 lichtten wij dit al eerder toe.

Bij de investering is eigen geld noodzakelijk, omdat banken bij het verstrekken van een verhuurdershypotheek vrijwel altijd een eigen inleg verwachten. Banken zijn gemiddeld gezien bereid om 80% van de markwaarde verhuurde staat van een woning te financieren. De tabel hieronder laat zien bij verschillende aankoopprijzen wat dit betekent voor de eigen inleg die een belegger moet doen.

Overzicht belegger								
		Variant 1		*Variant 2*		*Variant 3*		*Variant 4*
Aankoopprijs inclusief kosten koper	€	350.000	€	400.000	€	450.000	€	500.000
Marktwaarde verhuurde staat	€	315.000	€	360.000	€	405.000	€	450.000
Maximaal percentage van MVS		80%		80%		80%		80%
Gedeelte te financieren bij de bank	€	252.000	€	288.000	€	324.000	€	360.000
Gedeelte eigen inleg	**€**	**98.000**	**€**	**112.000**	**€**	**126.000**	**€**	**140.000**

Tabel: eigen inleg particuliere belegger bij verschillende aankoopprijzen. Bron: eigen berekeningen Fakton

De grens die een belegger stelt aan een koopsom zal afhangen van de eigen inleg die hij over heeft. Daarnaast zal de belegger een inschatting maken van de waardestijging van de woning in de tijd. Als een woning de potentie heeft om een goede waardeontwikkeling door te maken, dan wordt verkopen ook interessant voor de belegger. Wij zien dan ook dat private beleggers een groot aantal woningen weer verkoopt.

5.4. Verkopen door beleggers, aandeel in transacties

Tot slot tonen wij deze paragraaf nog wat gegevens op basis van de tabellenboeken van het Kadaster

5.4.1. Private beleggers verkopen ook veel woningen

In de onderstaande tabel de verkopen door beleggers. Het betreft hier alle verkopen dat niet alleen verkopen aan eigenaar-bewoners. Volgens de gegevens verkopen beleggers meer dan ze aakopen bij eigenaar-bewoners zoals in de tweede tabel zichtbaar is.

.

Verkopen door private beleggers: particulier en bedrijfsmatig				
	2018	**2019**	**2020**	**2021**
Particuliere investeerder tm 4 woningen	201	216	227	96
Particuliere investeerder 5-9 woningen	108	107	140	50
Particuliere investeerder 10-99 woningen	115	155	325	33
Particuliere investeerder 100+ woningen	116	4	6	-
Bedrijfsmatig tm 4 woningen	127	96	117	48
Bedrijfsmatig 5-9 woningen	59	77	44	10
Bedrijfsmatig 10-99 woningen	72	189	171	23
Bedrijfsmatig 100+ woningen	568	403	568	263
Totaal	**1.366**	**1.247**	**1.598**	**523**
Bron: tabellenboek Kadaster, bewerking Fakton				

Aankopen door private beleggers van woningen van eigenaar-bewoners				
	2018	**2019**	**2020**	**2021**
Particuliere investeerder tm 4 woningen	153	185	224	34
Particuliere investeerder 5-9 woningen	90	78	93	11
Particuliere investeerder 10-99 woningen	60	41	45	9
Particuliere investeerder 100+ woningen	2	1	-	-
Bedrijfsmatig tm 4 woningen	62	60	92	8
Bedrijfsmatig 5-9 woningen	17	18	17	5
Bedrijfsmatig 10-99 woningen	33	18	19	5
Bedrijfsmatig 100+ woningen	14	-	1	-
Totaal	**431**	**401**	**491**	**72**
Bron: tabellenboek Kadaster, bewerking Fakton				

Opvallend is dat het aantal aankopen in het eerste half jaar van 2021 door beleggers (72) aanmerkelijk lager is dan in de jaren daarvoor waar over het hele jaar genomen tussen de 400 en 500 woningen werden gekocht. Mogelijk is dit het gevolg van de invoer van het hogere tarief voor de overdeachtsbealsting van 8% per 1 januari 2021.

5.4.2. Private beleggers hebben een aandeel van 10,3% in aankopen van woning van eigenaar-bewoners

Van alle aankopen van woningen van eigenaar-bewoners nemen particuliere beleggers 7,6% en bedrijfsmatige beleggers 2,7% voor hun rekening. Het aantal doorstromers dat een woning kocht is nagenoeg gelijk aan het aantal koopstarters.

Transacties verkoop eigenaar-bewoners naar type verkrijger								
Periode	**Verkrijger**							
	Door-stromer	Koop-starter	Tweede woning	Bedrijfs-matige belegger	Particuliere belegger	Woning-corporatie	Overig / onbekend	Totaal
2018H1	561	607	115	65	150	9	19	1.526
2018H2	842	751	128	58	152	8	29	1.968
2019H1	771	671	121	50	165	4	22	1.804
2019H2	916	750	201	44	140	21	33	2.105
2020H1	748	700	140	44	103	6	12	1.753
2020H2	830	796	219	85	254	8	20	2.212
2021H1	807	1.047	88	22	60	8	9	2.041
Totaal	**5.475**	**5.322**	**1.012**	**368**	**1.024**	**64**	**144**	**13.409**
Gemiddeld per jaar	1.564	1.521	289	105	293	18	41	3.831
Aandeel	40,8%	39,7%	7,5%	2,7%	7,6%	0,5%	1,1%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton								

Daarbij zien wij dat de meeste transacties verkopen zijn door eigenaar-bewoners aan andere eigenaar-bewoners. Daarvan is de helft een koopstarter.

Verkopen door eigenaar-bewoners				
Verkrijger	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Eigenaar bewoner	1.596	1.735	1.499	797
Eigenaar bewoner - koopstarter	1.452	1.430	1.472	1.072
Alle particuliere beleggers	431	401	491	72
Bron: tabellenboek Kadaster, bewerking Fakton				

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Wijziging Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht ivm met wet opkoopbescherming, verlagen percentage te verloten woningen, technische wijzigingen en ivm toepassen van een lichtere vergunning voor omzettingen

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Trudy Maas/Jamal Belkasmi/Simea Knip
Kenmerk	9581494
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn:
   a. De opkoopbescherming in te voeren, die behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd;
   b. De opkoopkoopbescherming toe te passen voor alle wijken in de gehele gemeente;
   c. De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 440.000, - voor woonruimten op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers en vervolgens vanaf 1 juli 2023 jaarlijks per 1 juli te indexeren op basis van de 60% WOZ methodiek;
   d. Het verlagen van het percentage te verloten woningen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.

2. Een lichtere vergunning door te voeren voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen door:
   - de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties.
   - geen compensatie in rekening te brengen.

3. De wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een legestarief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet.

4. Toepassing te geven aan artikel 5 lid 1 van de Verordening Raadgevend referendum gemeente Utrecht en het raadsbesluit direct na publicatie in het Gemeenteblad in werking te laten treden.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In dit raadsvoorstel komt het college met een voorstel hoe invulling te geven aan de opkoopbescherming. De opkoopbescherming behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd. Het voorstel houdt in dat de opkoopbescherming wordt ingesteld voor alle wijken en dus voor de hele gemeente. Onder deze opkoopbescherming vallen alle woningen tot en met een WOZ-waarde van €440.000,-. Wettelijk wordt voor drie situaties een verhuurvergunning verleend (verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden). Daarnaast hebben wij een vergunningsmogelijkheid opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken gemaakt zijn met de gemeente over verhuur. Bovendien stellen wij voor woningen van de gemeente en van toegelaten instellingen (woningcorporaties) niet onder de opkoopbescherming te laten vallen

Door het voorstel wordt ook invulling gegeven aan motie 2021/238 om in afwijking van de regio het percentage lotingen voor het vrijkomende aanbod in de gemeente Utrecht te verlagen naar maximaal 10%.

Bovendien wordt het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen mogelijk gemaakt.

Tot slot wordt de verordening op een aantal andere punten gewijzigd. Een paar technische wijzigingen is noodzakelijk om het ingezette beleid op het gebied van woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer goed uit te kunnen voeren.

Context

Aanleiding

De Utrechtse woningmarkt staat onder druk. De koopprijzen in de stad zijn nog nooit zo hoog geweest. Omdat in de Woonvisie de ambitie is gesteld dat iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis wordt geboden, is het van belang om de woningmarkt voor middeninkomens en starters te verbeteren. Het college wil daarom dat mensen die een betaalbare koopwoning zoeken, een plek in Utrecht kunnen vinden. Momenteel is dat een forse uitdaging in onze stad, waar een deel van de schaarse betaalbare koopvoorraad wordt opgekocht door particuliere beleggers. Dit leidt tot meer schaarste, en daarmee stijgende woningprijzen. Onderzoek van het Kadaster laat zien dat het aandeel koopwoningen gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Tot voor kort hadden gemeenten geen mogelijkheden om te sturen op de bestaande betaalbare koopvoorraad, waardoor niet geborgd kon worden dat koopwoningen beschikbaar blijven voor eigenaar-bewoners. Daarnaast betekent het opkopen van woningen voor de verhuur ook iets voor de sociale cohesie in de buurt. Door vaak hoge huurprijzen en daarmee grotere doorstroom is er minder binding met de buurt. Dit heeft een negatief effect op de leefbaarheid in een buurt.

Op 23 december heeft uw raad het Actieplan Betaalbare Koop vastgesteld. Als uitvoering van het Actieplan voor de korte termijn zijn een aantal maatregelen opgenomen. Eén van de maatregelen is gebruik te maken van de wettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen.

De wet Opkoopbescherming biedt gemeenten vanaf 1 januari 2022 de mogelijkheid een opkoopbescherming in te stellen. In de bijlage ‘Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening)’ is een uitgebreidere achtergrond en onderbouwing voor de Opkoopbescherming opgenomen.

Met het voorstel worden ook twee andere inhoudelijk wijzigingen mogelijk gemaakt.

Er wordt invulling gegeven aan motie 2021/238 om het percentage lotingen voor de gemeente Utrecht te verlagen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.

Daarnaast wordt het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen mogelijk gemaakt. Bij de behandeling van de evaluatie in de raad van 15 juli 2021 werd de motie: ‘Vergunningsvrij samenwonen met drie personen’ (2021/234) ingediend, die na een toezegging van het college is

ingetrokken. De wens van de raad, om woningdelen tot 3 personen makkelijker te maken is in dit voorstel verwerkt. De benodigde vergunning wordt verlicht door de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties en door geen compensatie in rekening te brengen. Hiervoor worden de benodigde aanpassingen doorgevoerd in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen). Deze aanpassingen worden aansluitend aan het besluit van uw raad doorgevoerd. In deze beleidsregels wordt onder meer ook de toezegging (21/T193) conform de burgeragendering geluidsnorm aangepast..

Naast inhoudelijke wijzigingen worden ook enkele technische wijzigingen doorgevoerd. De definities ‘woningvorming’ en ‘eigen toegang’ zijn in overeenstemming gebracht met de wettelijke gebruikte definities.
Ook is een vrijstelling toegevoegd voor sloop/nieuwbouw projecten van toegelaten instellingen. Dit voorkomt dat zij in deze gevallen een onttrekkingsvergunning moeten aanvragen, terwijl er door de nieuwbouw geen sprake is van (blijvende) onttrekking.
Daarnaast is vrijstelling toegevoegd voor omgezette, samengevoegde, onttrokken of gevormde woonruimten uit de periode voor deze huisvestingsverordening om te voorkomen dat deze nu als illegaal worden aangemerkt.
Tot slot vervalt de toelichting omdat die niet meer actueel is.

Juridische context
Volgens het wetsvoorstel kan de gemeenteraad een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. Het verbod houdt in dat de woning voor vier jaar niet verhuurd mag worden.
Om de opkoopbescherming in te voeren moet de gemeenteraad vaststellen of er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, waarbij een onderbouwde prijsgrens voor opkoopbescherming moet worden ingevoerd. De gemeenteraad kan de hele gemeente of specifieke gebieden aanwijzen waar de opkoopregeling gaat gelden. Tot slot moet de gemeenteraad onderbouwen dat de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Daarnaast mag ook leefbaarheid meespelen bij de aanwijzing van de te beschermen voorraad.
Op grond van artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet moeten regels over woonruimteverdeling en over wijzigingen in de bestaande woningvoorraad door de raad worden vastgesteld en dus ook gewijzigd. De opkoopregeling is geregeld in hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet. Artikel 40 (nieuw) van de Huisvestingswet bepaalt dat de raad ook regels kan stellen over het in gebruik geven van in de Huisvestingsverordening aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. Om opkoopbescherming te kunnen toepassen, moet de raad in de Huisvestingsverordening aangeven voor welke categorieën woonruimte en in welke wijken de vergunningsverplichting zal gelden. Hierdoor kan de gemeente publiekrechtelijk handhaven op de toepassing. Als een woning onrechtmatig is aangekocht en toch wordt verhuurd kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen.
Het doorvoeren van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen vereist geen aanpassing van de huisvestingsverordening zelf, maar wordt aangepast in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen). Het aanpassen van de beleidsregel is een collegebevoegdheid. Wij achten het wenselijk om dit aan uw raad voor te leggen aangezien de voorgestelde oplossing een alternatief is voor de vanuit uw raad gewenste aanpassing van de huisvestingsverordening om met drie personen samen te wonen zonder vergunning (bij de raadsbehandeling van de evaluatie Huisvestingsverordening op 15 juli 2021). Ondanks dat de voorgestelde lichtere vergunning voor het omzetten naar drie personen geen aanpassing van de Huisvestingsverordening behoeft, leggen we dit besluit daarom bij u voor.Op grond van artikel 4 lid 2 van de Verordening Raadgevend Referendum treden raadsbesluiten waarover een raadgevend referendum kan worden gehouden 5 weken na de dag van bekendmaking inwerking. Hiervan kan op grond van artikel 5 lid 1 van de Verordening worden afgeweken als de inwerkingtreding geen uitstel kan lijden. Bij toepassing van artikel 5.1 blijft de mogelijkheid bestaan over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden. In het geval van een raadgevend referendum kan achteraf het raadsbesluit door een raadsvoorstel worden ingetrokken. Met de toepassing van artikel 5.1 blijft het voorstel dus referendabel. De toepassing regelt alleen een versnelde inwerkingtreding.

Beoogd effect
Het beoogd effect van het invoeren van een opkoopregeling is het beschermen en vergroten van het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht door:
- (bestaande) koopwoningen te beschermen tegen particuliere beleggers die woningen opkopen om te verhuren;
- het merendeel van de betaalbare koopvoorraad te behouden voor (toekomstige) eigenaar-bewoners;
- betere beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor starters en huishoudens met een middeninkomen.

Het beoogd effect van het doorvoeren van wijzigingen aan het hoofdstuk wijzigingen in de woonruimtevoorraad is een betere sturing op voorraadbeheer.

Het beoogd effect van het doorvoeren van wijzigingen aan het hoofdstuk woonruimteverdeling is een betere uitvoering en juridische verankering van het bestaande beleid.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Actieplan betaalbare koopwoningen (23 december 2021)
Motie 2020/420 Meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen van meerwaardeafdracht (3 december 2020)
Raadsbrief Betaalbare koopwoningen en onderzoek buy-to-let (14 juli 2020)
Raadsbrief betaalbare koopwoningen (13 maart 2020)
Woonvisie 'Utrecht beter in balans' (18 juli 2019)
Motie 2018/252 Betaalbare koopwoningen (8 november 2018)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn: a. De opkoopbescherming in te voeren, die behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd; b. De opkoopkoopbescherming toe te passen voor alle wijken in de gehele gemeente; c. De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 440.000, - (prijspeil 2021) voor woonruimten op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers en vervolgens vanaf 1 juli 2023 jaarlijks per 1 juli te indexeren op basis van de 60% WOZ methodiek. d. Het verlagen van het percentage te verloten woningen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.
Argumenten	
1.1	De opkoopbescherming is één van de instrumenten binnen de beperkte mogelijkheden van gemeenten om te sturen op de bestaande koopvoorraad en geeft uitvoering aan het Actieplan Betaalbare Koop en de Woonvisie 'Stad in Balans'.
	De regeling beoogt koopwoningen tot en met het middeldure segment te beschermen tegen opkoop door beleggers; Met het instellen van de opkoopbescherming wordt zo goed als mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die wij lokaal hebben om bij te sturen op de bestaande koopwoningmarkt.

	Door de stijgende woningprijzen zijn steeds minder koopwoningen beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen. Het Actieplan betaalbare koopwoningen heeft als doel het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te vergroten en te beschermen. Omdat in de Woonvisie de ambitie is gesteld om iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis te bieden in de stad, is het van belang om de beschikbaarheid van koopwoningen voor middeninkomens verbeteren. Het invoeren van een opkoopregeling draagt bij aan deze ambitie. De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen 24 jaar gemiddeld met 6,5% per jaar gestegen in Utrecht. Dat is fors hoger dan de gemiddelde inflatie van 1,9% in diezelfde periode. 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.
1.2	<u>Door de opkoopbescherming komen er meer betaalbare koopwoningen voor potentiële eigenaar-bewoners beschikbaar</u>
	Particuliere investeerders zijn directe concurrenten van koopstarters, omdat woningen opgekocht door beleggers niet beschikbaar voor potentiële eigenaar-bewoners Het onderzoeken van het Kadaster (2019) laat zien dat het aandeel koopwoningen dat wordt gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Landelijk werd in 2009 nog 2 procent van de bestaande koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder, in 2018 was dit toegenomen tot 6 procent. In grote steden en studentensteden is dit aandeel groter. In 2009 werd in Utrecht 3% van de woningen gekocht door een investeerder, in 2018 was dit 11%. Ter vergelijking, in Amsterdam bedroeg dit resp. 4% in 2009 en 12% in 2018 en in Groningen 6% in 2009 en 15% in 2017. In Utrecht worden sinds 2017 jaarlijks meer dan 400 woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners en is er een stabiel stijgende trend zichtbaar tussen 2013 en 2020 in het aandeel gekocht door Investeerders. In 2017 werd nog 10% van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners aangeschaft door investeerders. Dit is 2020 al gestegen naar 13%. Over het algemeen geldt dat de wijken waar het aandeel buy-to-let sterker is toegenomen de prijzen ook sneller zijn gestegen. Vooral de laatste jaren tussen 2017 en 2020 laten een stijging zien van het aandeel woningen van eigenaar-bewoners dat gekocht wordt door investeerders. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt ook dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment. Woningen worden daarmee beleggingsobjecten en deze beleggers concurreren met starters. Zo is de gemiddelde transactiesom in 2021(Q1) al meer dan een ton hoger dan de NHG-Grens. Toegelaten instellingen en de gemeente zijn geen concurrenten van de koopstarters. Om die reden vallen woningen van deze eigenaren niet onder het verbod.

1.3	Het toepassen van de opkoopbescherming in de hele stad ~~voorkomt een waterbedeffect voor de enige wijk (Vleuten/ De Meern), waar geen schaarste in het betaalbare koop segment is~~ zorgt voor een betere positie van koopstarters en bevordert een gelijke behandeling van huiseigenaren in verschillende gebieden
	De noodzaak voor een opkoopregeling zit ~~nu~~vooral in de wijken waar het betaalbare koopsegment onder druk staat, waar de afgelopen jaren een toename was van het aandeel private verhuur of waar wordt verwacht dat het betaalbare koopsegment of de leefbaarheid mogelijk in de toekomst onder druk komt te staan. Onderzoek van het Kadaster wijst uit dat in elke wijk~~, behalve in Vleuten/De Meern~~, in meer of mindere mate, schaarste in het betaalbare en middeldure koopsegment heerst. In de wijk Vleuten De Meern is het aandeel eigenaar-bewoners het grootst (71 procent) en zijn relatief weinig particuliere investeerders actief. Echter is al wel op te merken dat het aantal woningen in deze wijk dat wordt opgekocht door investeerders van eigenaar-bewoners relatief fors gestegen is sinds 2013 ~~Echter door deze wijk als enige wijk in Utrecht uit te sluiten voor opkoopbescherming, kan hier een waterbedeffect optreden.~~ Het voorstel houdt daarom in dat opkoopbescherming wordt ingevoerd in heel Utrecht. Een beperkte invoering zou kunnen leiden tot een verdere concentratie van de vraag van investeerders in buurten waar geen opkoopbescherming geldt. Dit zou het verdringingsprobleem (van koopstarters en middeninkomens door investeerders) alleen verplaatsen en niet oplossen. Daarnaast is het denkbaar dat opkoopbescherming een prijsdrukkend effect heeft, omdat koopstarters en middeninkomens vaak minder te besteden hebben dan investeerders. Verkopers in gebieden waar opkoopbescherming geldt, zouden dan de waarde van hun woning minder sterk zien toenemen. Verkopers in gebieden waar geen opkoopbescherming geldt, zouden juist een waardestijging tegemoet kunnen zien. Brede invoering van opkoopbescherming kan voorkomen dat sommige verkopers last krijgen van deze maatregel terwijl andere er juist van profiteren.
1.4	Bescherming tegen opkoop voor woningen tot en met een WOZ-waarde tot € 440.000,- vergroot kansen voor koopstarters
	Volgens de nieuwe wet mag de gemeente zelf de prijsgrens voor opkoopbescherming bepalen. Het is van belang dat de gemeente kan motiveren 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 via verschillende redeneerlijnen gekeken naar wat de juiste prijsgrens zou moeten zijn voor de Utrechtse opkoopregeling, namelijk: • Bestedingsruimte koopstarters; Wat kunnen koopstarters maximaal betalen voor een koopwoning? • Transacties koopstarters: Wat hebben koopstarters in de afgelopen periode betaald voor hun woning (bijlage 6: onderzoek Het Kadaster) • Investeringsbereidheid beleggers: In welk segment zijn investeerders actief? (bijlage 6: onderzoek Het Kadaster). Bij welke grens is buy-to-let niet meer rendabel? (bijlage 7: onderzoek Fakton Consultancy) • De WOZ- methode[1] zoals toegepast in Amsterdam: Hoe pakt dat uit voor de Utrechtse situatie? • Inschatting van een waterbedeffect in het hogere segment (bijlage 7: onderzoek Fakton Consultancy) Bovenstaande argumentatielijnen/ onderzoeken geven een bandbreedte tussen de €366.250,-- en €500.000,-- namelijk: • Bestedingsruimte koopstarters: € 400.000,- • Transacties koopstarters: € 366.250,-

[1] Methode waarbij de WOZ-waarden worden opgedeeld is in 5 categorieën: van laag naar hoog. De eerste 3 categorieën vallen onder de regeling en beslaan de segmenten goedkoop, laag middelduur en middelduur. Hiermee wordt het middeldure segment en 60% van de voorraad beschermd.

	• Investeringsbereidheid beleggers: € 450.000,- (BAR[2] 4%) • 60% -WOZ-methode: € 440.000 (WOZ) • Waterbedeffect: € 450.000,- tot € 500.000,- (BAR 4% - 3,75%). Daarnaast heeft de VNG ook een methode aangegeven. Deze sluit qua systematiek het meeste aan bij de 60% WOZ methode. De VNG legt de grens voor middelduur op tweederde van het totaal aantal verkochte woningen, op basis van 3 prijscategorieën (goedkoop, middelduur en duur). Voor het objectief kunnen vaststellen van de een prijsgrens heeft de 60% WOZ methode de voorkeur. Daarnaast moet ondubbelzinnig kunnen worden vastgesteld dat op het moment dat de woning te koop wordt aangeboden deze woning wel of niet binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt en de prijs ook niet kan worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan. Met de daadwerkelijke koopprijs zou dat niet het geval zijn. Bovendien zou dat waarschijnlijk een prijsopdrijvend effect hebben. 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. Een uitwerking van de onderbouwing voor deze prijsgrens is opgenomen in de toelichting bij de verordening.
1.5	<u>De gekozen indexatiemethode is objectief en volgt de prijsontwikkelingen in de markt</u>
	De indexatie van de prijsgrens van de opkoopbescherming jaarlijks op basis van de WOZ-waarde van alle woningen in de eerste drie prijsklassen vast te stellen (60% van de woningen) Deze methode verdeelt de woningen van eigenaar-bewoners in vijf gelijke prijsklassen van ieder twintig procent. Dit is gebaseerd op de meest recente beschikbare WOZ-waardes. De eerste 3 categorieën vallen onder de regeling en beslaan de segmenten goedkoop, laag middelduur en middelduur. Hiermee wordt het middeldure segment en 60% van de voorraad beschermd. Jaarlijks zijn de WOZ-waarden in het jaar daaropvolgend in de maand maart bekend. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de meest recente cijfers over de WOZ-waarde stellen wij voor de indexatie per 1 juli te laten plaatsvinden. Uitgezonderd het eerste jaar omdat we dan in het jaar 2022 binnen enkele maanden (maart 2022 en juli 2022) de prijsgrens moeten wijzigen en dat kan leiden tot verwarring. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad.
1.6	<u>De opkoopbescherming draagt bij aan de leefbaarheid van de stad</u>
	In gebieden waar veel woningen worden opgekocht door beleggers, kan dit de leefbaarheid aantasten. Bijvoorbeeld doordat de mutatiegraad van woningen bij particuliere verhuur relatief hoog is. Dit heeft nadelige gevolgen voor de sociale cohesie in de buurt. Het beschikbar houden van koopwoningen voor eigenaar-bewoners draagt bij aan het behouden van de leefbaarheid in de betreffende buurt.
1.7	<u>Eenduidigheid is gewenst, uitzonderingen ondermijnen de effectiviteit van het verhuurverbod.</u>
	Niet in alle gevallen is het wenselijk een verbod op verhuur op te leggen voor betaalbare koopwoningen. In de wet zijn drie uitzonderingen op de opkoopbescherming opgenomen, namelijk: verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden.

[2] Het bruto aanvangsrendement (BAR) is een percentage dat de verhouding aangeeft tussen de jaarlijkse huurinkomsten en de daadwerkelijke investering in het vastgoedopbject. In de huidige markt wordt een BAR van 4 e- 3,75% als rendabel beschouwt (bron: Fakton).

	Aanvullend op deze wettelijke uitzonderingen mag de gemeente algemene lokale uitzonderingen in de verordening opnemen. Het voorstel is een zo eenduidig en effectief mogelijke regeling vast te stellen. Wel hebben wij een mogelijkheid voor vergunningverlening opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken over verhuur met de gemeenten zijn vastgelegd. Het toevoegen van meer uitzonderingen op dit moment is nog niet nodig omdat in de verordening een algemene bepaling is opgenomen voor situaties waarin het belang dat gediend wordt met verhuren zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt. Hiermee kan een vergunning worden verleend voor situaties die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid, zoals verhuur van woningen door zorgaanbieders of maatschappelijke instellingen voor verhuur aan bijzondere doelgroepen, in lijn met vastgesteld beleid.
1.8	Het verlagen van het percentage te verloten woningen vergroot de kans op een woning op basis van wachttijd
	In de regionale versie van de huisvestingsverordening is afgesproken dat maximaal 20% van het vrijkomende aanbod verloot mag worden. Bij de evaluatie van de huisvestingsverordening is motie 2021/238 aangenomen waarin hert college wordt opgedragen om het percentage loten voor de gemeente Utrecht terug te brengen naar maximaal 10%. Bij loten doet de inschrijftijd er niet toe en heeft iedereen evenveel kans op de woning, hierdoor krijgen vooral starters een betere kans op een woning aangezien zij vaak nog geen lange wachttijd hebben opgebouwd. Door het aandeel loten te verlagen worden meer woningen op basis van wachttijd verdeeld waardoor mensen die langer staan ingeschreven een grotere kans hebben op een woning en dus de wachttijd wordt beloond. De wijziging is regionaal afgestemd aangezien Utrecht de enige gemeente is die voor 10% heeft gekozen.
1.10	Het doorvoeren van een aantal wijzigingen in paragraaf 3.1 is nodig om het beleid voor onttrekken, woningvormen en omzetten beter uit te kunnen voeren
	Naast inhoudelijke wijzigingen worden ook wat technische wijzigingen doorgevoerd. De definities ‘woningvorming’ en ‘eigen toegang’ zijn in overeenstemming gebracht met de wettelijke gebruikte definities. Ook is een vrijstelling toegevoegd voor sloop/nieuwbouw projecten van toegelaten instellingen. Dit voorkomt dat zij in deze gevallen een onttrekkingsvergunning moeten aanvragen, terwijl er door de nieuwbouw geen sprake is van (blijvende) onttrekking. Daarnaast is vrijstelling toegevoegd voor omgezette, samengevoegde, onttrokken of gevormde woonruimten uit de periode voor deze huisvestingsverordening om te voorkomen dat deze nu als illegaal worden aangemerkt. Tot slot vervalt de toelichting. De reden hiervoor is dat een toelichting bij een verordening niet door de raad wordt vastgesteld. Er wordt een nieuwe toelichting separaat ter informatie aangeboden in de bijlage bij het raadsbesluit. Deze toelichting wordt ook op overheid.nl gepubliceerd.

Kanttekeningen/Risico’s	
1.1	De prijsgrens van de opkoopbescherming is lager dan de prijsgrens bij de zelfbewoningsplichtnieuwbouw.
	Bij een zelfbewoningsplicht wordt via privaatrechtelijke overeenkomst (erfpacht, koopovereenkomst) de nieuwe eigenaar (en daaropvolgende eigenaren) verplicht om de woning voor in beginsel 5 jaar zelf te blijven bewonen. Waar de zelfbewoningsplicht alleen voor nieuwbouw (via de uit te geven erfpacht) kan worden afgedwongen, kan de opkoopbescherming (publiek recht) ook op (alle) bestaande woningen van toepassing worden verklaard. De opkoopbescherming bepaalt dat de woning niet mag worden

	verhuurd en is daarmee feitelijk een verhuurverbod. De opkoopbescherming wordt geregeld via de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening kan voor maximaal vier jaren worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming in de verordening. Echter de Minister dient uiterlijk elke vijf jaar de werking van de opkoopbescherming te evalueren. Die evaluatie kán leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7 (Huisvestingswet 2014) Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht. De ratio van de beide instrumenten is ook verschillend. De zelfbewoningsplicht ziet toe op te voorkomen dat woningen snel door worden verkocht om bijvoorbeeld snel winst te maken. En de opkoopbescherming ziet toe op bescherming van woonruimte voor met name koopstarters. In het Actieplan Betaalbare koop is een verhoging van de prijsgrens voor de zelfbewoningsplicht nieuwbouw tot 2 maal de NHG norm opgenomen Hier is gekozen voor een hogere grens, zodat ook doorstromers uit betaalbare woningen nog een woning kunnen vinden in het duurdere segment. Deze doorstromers laten dan weer een betaalbare woning achter voor starters en huishoudens met een middeninkomen. Bovendien zijn bij het maken van afspraken voor nieuwbouw meer mogelijkheden om afspraken te maken over onder andere de maximale hoogte van de grens voor zelfbewoningsplicht. De Huisvestingswet biedt alleen ruimte om goedkope en middeldure woningen onder de opkoopbescherming te laten vallen. Voor de gemeente Utrecht hebben wij via de 4 denklijnen de prijs grens van een WOZ waarde van € 440.000,-- goed onderbouwd een hogere grens is onvoldoende goed te onderbouwen en houdt vermoedelijk niet stand bij bezwaar en beroep In hoeverre de afspraken die wij nu in anterieure overeenkomsten maken over zelfbewoningsplicht nog aanpassing behoeven gaan wij nader uitzoeken (samen met de gemeente Amsterdam en Den Haag). Hier in nemen wij ook de vraag in mee hoe in deze kwestie het publiek recht zich verhoudt tot het privaatrecht.
1.2	<u>Een stadsbrede invoering van opkoopbescherming is mogelijk in strijd met de bedoelingen van de wetgever.</u>
	De rijksoverheid gaat ervan uit dat de gemeente een regeling voor opkoopbescherming selectief zal inzetten, bijvoorbeeld in gebieden waar al veel particuliere verhuurders actief zijn. Opkoopbescherming is een nieuwe regeling waarover nog geen jurisprudentie bestaat. De inschatting is dat stadsbrede invoering wel mag, mits dit per gebied goed kan worden onderbouwd. De gemeenten van de G5 gemeenten gaan hier verschillend mee om. Amsterdam en Den Haag voeren een stadsbrede regeling in, Eindhoven voert de regeling in voor 75% van de stad en Rotterdam wijst een aantal wijken aan. Wij hebben voor alle wijken een onderbouwing gegeven voor invoering van de opkoopbescherming. Op deze wijze hebben wij onderbouwd waarom de opkoopregeling voor heel Utrecht moet gelden. In de toelichting bij de verordening wordt de onderbouwing per gebied opgenomen.
1.3	<u>De opkoopbescherming kan een belemmering vormen voor de gewenste uitbreiding van de voorraad kleine en onzelfstandige wooneenheden.</u>
	Opkoopbescherming zal ertoe leiden dat er minder bestaande woningen beschikbaar komen voor splitsing en verkamering. Met de opkoopbescherming is het vier jaar niet mogelijk een aangekocht pand te verhuren. Voor bestaande eigenaren blijft de mogelijkheid om een omzettingsvergunning aan te vragen wel aanwezig. Voor splitsen zien we geen tot weinig overlap, aangezien de eis voor splitsen minimaal 140m2 vloeroppervlakte is en die woningen (grotendeels) boven de opkoopgrens liggen. Voor omzetten is er wel een overlap. Gekeken naar de omzettingen in 2019 en 2018 zou iets minder dan de helft niet meer vergund kunnen worden in de nieuwe situatie. Onbekend is welk deel van de vergunningsaanvragen afkomstig was van een nieuwe eigenaar.

	Voor woningdelen stellen we beleidsregels op, waarmee het mogelijk blijft om met bijvoorbeeld de ouder kind regeling of hospitaregeling een woning te delen ~~Woningdelen en hospitaverhuur zijn overigens wel toegestaan als de eigenaar zelf in de woning woont.~~ Op de gehele voorraad lijkt het effect niet groot en is de verwachting hier geen aanvullende regels of uitzonderingen voor op te nemen. Bovendien stellen wij in dit voorstel voor om lichtere vergunning in te stellen voor het omzetten van woonruimte ten behoeve van het huisvesten van drie personen. Daarnaast zullen we de regeling op dit punt monitoren en de bevindingen bij de evaluatie terugkoppelen naar uw raad.
1.4	De invoering van opkoopbescherming maakt inbreuk op het eigendomsrecht van eigenaren van bestaande koopwoningen binnen het aangewezen werkingsgebied
	De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht. Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien ze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan vier voorwaarden. In de toelichting van deze wet is aangegeven op welke wijze de opkoopbescherming rechtvaardig is en voldaan wordt aan de voorwaarden. Hiermee is invoering van de opkoopbescherming in de gemeente Utrecht in relatie tot de inbreuk op het eigendomsrecht gerechtvaardigd. Bovendien kan de hardheidsclausule in de verordening kan ervoor zorgen dat dit in de praktijk niet tot onbillijke situaties hoeft te leiden.
1.5	Voor een nieuwe vergunningsplicht is inzet nodig van vergunningverlening en handhaving.
	Handhaving is een essentieel onderdeel bij de invoering van de opkoopregeling. Dit betekent dat er herprioritering moet plaatsvinden binnen bestaande middelen voor handhaving. Voor 2022 betekent dit dat er sprake zal zijn van een meer passieve handhaving. Op basis van de ervaringen uit het eerste jaar onderzoeken wij een aantal scenario's voor meer actieve handhaving vanaf 2023. Deze scenario's zijn ook afhankelijk van de beschikbare middelen. De bestuurlijke boetebedragen voor overtredingen van de verboden en verplichtingen uit deze verordening zijn opgenomen in de tabel in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening.
Beslispunt	
2	Een lichtere vergunning door te voeren voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen door: - de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties. - geen compensatie in rekening te brengen
Argument	
2.1	Een lichtere vergunning voor omzetten bij samenwonen door drie personen verlaagd de drempel voor deze vergunning aanzienlijk, terwijl wel de invloed op de kwaliteit wordt behouden
	Uitgangspunt van het beleid is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behouden van een prettige leefomgeving, het beschermen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Voor een goede afweging brengen we de bestaande gesplitste en omgezette panden in beeld om te bepalen in hoeverre een nieuwe situatie druk op de leefbaarheid (is er sprake van clustervorming).

	De leefbaarheidstoets voor een omzettingsvergunning bestaat uit twee onderdelen: • Algemene leefbaarheidstoets (druk op leefbaarheid omgeving) • Fysieke leefbaarheidstoets (oppervlakte, geluid etc) Voor de algemene leefbaarheidstoets geldt dat 1 extra persoon niet leidt tot enorme toename van de druk op de leefbaarheid. Deze toets kan daarom bij drie personen in principe als voldoende worden beschouwd tenzij in de buurt van het pand waar de vergunningsaanvraag betrekking op heeft al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties. De fysieke leefbaarheidstoets blijft onveranderd zodat de eisen omtrent geluid en minimale oppervlakte geborgd zijn. Hiermee wordt voorkomen dat deze omzettingen tot verminderde leefbaarheid Voor het omzetten van een woonruimte dient een compensatie te worden betaald. Deze compensatie is in 2019 verlaagd van € 240,- naar € 120,-/m2. Om de drempel voor drie personen zo laag mogelijk te maken, komt de compensatie voor een omzetting naar drie personen te vervallen. Het is dan namelijk niet logisch om te stellen dat gecompenseerd moet worden voor het verloren gaan van zelfstandige woonruimte. Bij het samenwonen met drie personen wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het woningtekort door beter gebruik te maken van de bestaande woonruimte. Voorstel is daarom in deze gevallen geen compensatie te vragen. De benodigde aanpassing zal aansluitend aan het besluit van de raad worden doorgevoerd. Bij het aanpassen van de beleidsregels onderzoeken we in hoe de lichtere vergunning voor verhuur aan 3 personen zich verhoudt tot het verbouwen van een woning tot 2 zelfstandige woonruimten.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<u>Voor het omzetten van woonruimte naar drie personen blijft een vergunning noodzakelijk</u>
	Rond het besluitvormingsproces van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 is het loslaten van de vergunningplicht voor verhuur aan 3 personen ook onderzocht. Uit de reacties van de wijkraden en bewonersorganisaties en –recent- uit de petitie uit de Binnenstad bleek dat het loslaten van de vergunningsplicht niet wenselijk is, gezien de groeiopgave voor onze stad en de druk op de leefbaarheid. .Bij het vergunningsvrij maken heeft de gemeente geen enkele invloed meer op de wijze waarop de omzetting wordt uitgevoerd. Er gelden dan geen regels omtrent de grootte van de kamer, de toegestane geluidsbelasting en de huidige situatie van de locatie speelt dan geen rol. Dit maakt het logisch te kiezen voor een lichte vergunning
Beslispunt	
3	De wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 Legesverordening gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming' vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een legestarief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet
3.1	<u>Hiermee kunnen de kosten voor het in behandeling nemen van de vergunningaanvraag bij de aanvrager in rekening worden gebracht.</u>

	Met ingang van 1 januari 2022 biedt de Huisvestingswet de gemeenteraad de mogelijkheid om in een in de Huisvestingsverordening nader te bepalen gebied en voor een in die verordening nader aan te wijzen categorie van woonruimten, opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod om de woning in de eerste vier jaren zonder vergunning te verhuren. In de Huisvestingswet zijn situaties omschreven waarin een vergunning verleend wordt (artikel 41 lid 3). In de Huisvestingsverordening zijn voor Utrecht nog twee vormen van het in gebruik geven van woonruimte vastgesteld waarvoor een vergunning wordt verleend (artikel 3.4.4.) Het legestarief bedraagt €363,65 en is, conform het uitgangspunt in de Nota Lokale heffingen, kostendekkend.
Beslispunt	
4	Toepassing te geven aan artikel 5 lid 1 van de Verordening Raadgevend referendum gemeente Utrecht en het raadsbesluit direct na publicatie in het Gemeenteblad in werking te laten treden
Argumenten	
4.1	<u>Door onverwijlde inwerkingtreding treedt de beoogde bescherming van de opkoopbescherming meteen in werking</u>
	Als de opkoopregeling 5 weken na het raadsbesluit in gaat, betekent dat meer tijd voor marktpartijen om te anticiperen op de nieuwe regeling. De Verordening Raadgevend Referendum biedt de mogelijkheid om het raadsbesluit direct te laten ingaan én ook de mogelijkheid open te houden om over het raadbesluit een raadgevend referendum te houden. Hierdoor kunnen de nadelige effecten zoals concurrentie en prijsopdrijving door beleggers ten opzichte van eigenaar bewoners zo snel mogelijk worden tegen gegaan.
Kanttekeningen/Risico's	
4.1	<u>De opkoopbescherming blijft in werking ook na een toegelaten inleidend en/of definitief verzoek tot het houden van een raadgevend referendum</u>
	De opkoopbescherming blijft in werking ook als een inleidend en definitief verzoek tot het houden van een raadgevend referendum over een raadsbesluit is toegelaten. Op het moment dat een raadgevend referendum uiteindelijk heeft geleid tot een raadgevende uitspraak tot afwijzing moet zo spoedig mogelijk worden beslist of een raadsvoorstel wordt ingediend tot het al dan niet intrekken van het raadsbesluit. Wij vinden het van groot belang is dat beschikbaarheid van koopwoningen voor middeninkomens zo snel mogelijk wordt verbeterd. En door deze onverwijlde inwerkingtreding blijft een raadgevend referendum nog steeds mogelijk.

Financiën

Aan de invoering en uitvoering van opkoopbescherming zijn incidentele en structurele kosten verbonden.

De incidentele middelen – implementatiekosten - worden gedekt uit de voorziening woonruimteonttrekking compensatie. De middelen uit deze voorziening kunnen op basis van onze huisvestingsverordening alleen worden aangewend in het kader van de volkshuisvesting. We zetten een systeem op waarmee we risico gestuurd kunnen gaan handhaven. De hiervoor benodigde incidentele financiën schatten in op circa 70.000,-. Dit is inclusief de kosten voor het passief handhaven (reageren op meldingen) tijdens het opzetten van het systeem in de eerste maanden.

De opkoopbescherming doet eveneens een structureel beroep op het onderdeel Vergunningen, toezicht en handhaving. Handhaving is belangrijk zodat de opkoopregeling het beoogde effect kan bereiken. We verwachten vanaf juli ook de controle op de vergunningaanvragen op te pakken. Voor 2022 zullen we de kosten (€35.000,--) eveneens dekken uit de voorziening woonruimteonttrekking compensatie. In de periode 2022 monitoren we de inzet en de kosten. Op basis van deze monitoring en de mogelijkheden van het opgezette systeem voor risicogestuurde handhaving zullen we de kosten/ scenario's voor handhaving in beeld brengen. Voor de structurele dekking voor actieve handhaving vanaf 2023 en verder zullen we prioriteren binnen de beschikbare handhavingsmiddelen voor het beschermen woningvoorraad.
Voor wat betreft vergunningverlening komen hier extra inkomsten uit leges tegenover staan. Het uitgangspunt is dat een kostendekkend tarief voor leges bij de beoordeling van de vergunningaanvragen gehanteerd wordt.

Voor wat betreft vergunningverlening komen hier extra inkomsten uit leges tegenover staan. Het uitgangspunt is dat een kostendekkend tarief voor leges bij de beoordeling van de vergunningaanvragen gehanteerd wordt.

Vervolg

Het besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht wordt gepubliceerd en treedt in werking na het raadsbesluit. Indien over het raadsbesluit een raadgevend referendum wordt gehouden en onherroepelijk is vastgesteld dat dit heeft geleid tot een raadgevende uitspraak tot afwijzing, wordt zo spoedig mogelijk beslist of een raadsvoorstel wordt ingediend tot het al dan niet intrekken van het raadsbesluit.

Na inwerkingtreding van de gewijzigde huisvestingsverordening wordt het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te verhuren. Dit verbod geldt alleen voor woningen waarvan het eigendom na inwerkingtreding van de gewijzigde verordening wordt overgedragen, voor een periode van vier jaar na de eigendomsoverdracht.

In aanloop naar de nieuwe verordening 1 juli 2023 wordt de huisvestingsverordening (inclusief het nieuwe onderdeel opkoopbescherming) gemonitord en wordt de raad hierover geïnformeerd. Ook wordt het onderdeel opkoopbescherming gemonitord en geëvalueerd bij de reguliere twee jaarlijkse evaluatie. Bij een positieve evaluatie kan de regeling worden verlengd, in principe tot de einddatum van de landelijke regeling. De landelijke regeling is een doorlopende regeling, maar wordt iedere 5 jaar geëvalueerd.

Voor het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen wordt door het college de benodigde aanpassing doorgevoerd in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen).

Participatie

De huidige Participatie- en inspraakverordening geeft aan dat inspraak alleen nodig is als de wet dat voorschrijft of als specifieke overwegingen hiertoe aanleiding geven.
Inspraak is volgens de Huisvestingswet niet verplicht.
Conform de uitgangspunten van de Huisvestingswet is deze wijziging van de huisvestingsverordening afgestemd met de regiogemeente, via de regionale bestuurstafel. Ook is er in het onderzoek van Het Kadaster gekeken naar een mogelijk waterbedeffect van een Utrechtse opkoopregeling in omliggende regiogemeenten.
Verder is de voorbereiding van deze wijziging besproken met verschillende belanghebbende partijen, waaronder de IVBN, Neprom, het Huurteam, Brecheisen Makelaars en de Kopgroep Stadsakkoord.
De input uit deze gesprekken is verwerkt in het voorliggende raadsvoorstel.
Dit besluit is referendabel, de mogelijkheid bestaat om over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden.

Communicatie

Na vaststelling van de wijziging, zal het besluit tot wijziging worden gepubliceerd op www.overheid.nl. en worden de wijzigingen doorgevoerd in de geconsolideerde huisvestingsverordening op www.overheid.nl/decentrale regelgeving.
De informatie op www.utrecht.nl wordt aangepast De belangrijkste partijen die deze regeling aangaan worden actief geïnformeerd.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht (opkoop en wijziging voorraad)
- Besluit tot wijziging van Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming

Bijlagen informatief

- Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening)
- Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente Utrecht met wijzigingen bijgehouden
- Toelichting bij de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, Gemeente Utrecht met wijzigingen bijgehouden.docx
- Onderzoeksrapport “Investeerders in de gemeente Utrecht” (2021) van Het Kadaster
- Onderzoeksrapport “Invulling en effecten van het invoeren van opkoopbescherming in de gemeente Utrecht” (2021) van Fakton Consultancy

Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening)

Algemeen

1. Inleiding

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Huisvestingswet 2014[1] 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 alleszins redelijk is. Zo'n vergunningenstelsel wordt in de wet aangeduid als een stelsel van 'opkoopbescherming'.

Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat paragraaf 3 opgenomen gebieden sprake is van een omzettingspraktijk waarbij te veel woningen worden onttrokken aan de toch al uiterst schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Daarom stellen zij voor om voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming in te voeren door een nieuw hoofdstuk in de Huisvestingsverordening op te nemen met een stelsel van opkoopbescherming.

Hierna komen in dit algemene deel van de toelichting de volgende onderwerpen aan de orde:

2. aanleiding,
3. keuze van de aan te wijzen gebieden met beschermde woonruimten,
4. WOZ-waarde als criterium voor goedkoop en middelduur,
5. hoofdlijnen van het stelsel van opkoopbescherming,
6. beslistermijn en 'silencio positivo',
7. handhaving,
8. duur van het stelsel en aanpassingen.

2. Aanleiding

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

[1] Hierna: 'de wet'.

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.
Onderzoek van het Kadaster laat zien dat het aantal koopwoningen dat wordt gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Landelijk werd in 2009 nog 2 procent van de bestaande koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder, in 2018 was dit toegenomen tot 6 procent. In grote steden en studentensteden is het aantal transacties groter. In 2009 werd in Utrecht 3% van de woningen gekocht door een investeerder, in 2018 was dit 11%. Ter vergelijking, in Amsterdam bedroeg dit resp. 4% in 2009 en 12% in 2018 en in Groningen 6% in 2009 en 15% in 2017. Sinds het einde van de crisis is in Utrecht het aandeel koopstarters in alle wijken van de stad afgenomen van gemiddeld 46 procent in 2013 naar 31 procent in 2019 volgens onderzoek uit het Kadaster. Over het algemeen geldt dat de wijken waar het aandeel buy-to-let sterker is toegenomen de prijzen ook sneller zijn gestegen.

De stijgende trend in buy-to-let-aankopen is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten in de woningmarktregio Utrecht meer gekocht door investeerders, maar er is in andere gemeenten in de woningmarktregio Utrecht een minder sterk stijgende trend zichtbaar dan in de gemeente Utrecht
In Utrecht worden sinds 2017 jaarlijks meer dan 400 woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners en is er een stabiel stijgende trend zichtbaar tussen 2013 en 2020 in het aandeel gekocht door Investeerders.

Uit onderzoek van het Kadaster blijkt ook dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment: Investeerders kopen steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. In totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020 en een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is om te kopen lijkt nog niet bereikt. Een opkoopbescherming in de lagere prijsklassen kan er dus toe leiden dat investeerders meer gaan kopen in de hogere prijsklassen.
Woningen worden daarmee beleggingsobjecten en deze beleggers concurreren met starters. Zo is de gemiddelde transactiesom in 2021(Q1) al meer dan €100.000,-- hoger dan de NHG-Grens.
In gebieden waar veel woningen worden opgekocht door beleggers, kan dit de leefbaarheid aantasten. Bijvoorbeeld doordat de mutatiegraad van woningen bij particuliere verhuurders relatief hoog is. Dit heeft nadelige gevolgen voor de sociale cohesie in de buurt. Het beschikbaar houden van koopwoningen voor eigenaar-bewoners draagt bij aan het behouden van de leefbaarheid in de betreffende buurt.

3. Keuze van de aan te wijzen gebieden met beschermde woonruimten

- *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 in werking zal treden 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 het hun 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 betrekt. 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 woningbouwcorporaties. Het percentage eigenaar-bewoners is maar 21%. Wat het laagste aantal is vergeleken met 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 eigenaarbewoners in de wijk verder afneemt het aandeel betaalbare koop duurder 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 10 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~~, of een waterbedeffect op zal treden door de invoering van de wet in andere wijken~~ 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 zijn 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 doorstromers geleidelijk afneemt. Na Vleuten- De Meern telt Noordoost het meeste 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 telt het meeste 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 eigenaarbewoners 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 door ruim gestegen. Om te voorkomen dat in dit gebied het aandeel particuliere verhuur nog verder stijgt, en het kleine aandeel eigenaar-bewoners wordt beschermd is het juist hier noodzakelijk om een opkoopbescherming toe te passen. Volgens de Woonvisie willen 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 eigenaarbewoners in de wijk het grootste is in vergelijking tot andere wijken. 71 procent van alle woningen is in het bezit van een eigenaar-bewoner. ~~Het niet invoeren van een opkoopbescherming in Vleuten- De Meern zou ervoor kunnen zorgen dat de gehele druk van buy to let hier naartoe zou verschuiven. Door het waterbedeffect zou de opkoop van woningen in Vleuten- De Meern kunnen toenemen.~~ 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 ~~zelfs~~ ook hier sprake is van een relatief ruime stijging. De potentie om nog verder te stijgen is daarom reëel. ~~Om hier voortijdig te anticiperen op een mogelijke verdere toename is het daarom noodzakelijk om ook in Vleuten en De-Meern de opkoopbescherming in te voeren.~~

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.

4. WOZ-waarde als criterium voor goedkoop en middelduur

Volgens artikel 40, eerste lid, van de wet moet het gaan om schaarste aan 'goedkope en middeldure koopwoningen'. Er is in de Huisvestingswet geen definitie opgenomen van de begrippen goedkope en middeldure koop. Gemeenten kunnen dit zelf bepalen door een eigen prijsgrens voor de opkoopbescherming vast te stellen. Er kan dan rekening gehouden kan worden met de lokale woningmarkt. Er is gekozen voor een objectieve methodiek voor het vaststellen van de prijsgrens voor de opkoopbescherming die past bij de marktsituatie en de woningprijzen in Utrecht. Om die reden is er via verschillende redeneerlijnen gekeken naar wat de juiste prijsgrens zou moeten zijn voor de Utrechtse opkoopregeling, namelijk:

- Bestedingsruimte koopstarters; Wat kunnen koopstarters maximaal betalen voor een koopwoning?
- Transacties koopstarters: Wat hebben koopstarters in de afgelopen periode betaald voor hun woning (bijlage : onderzoek Het Kadaster)
- Investeringsbereidheid beleggers: Bij welke grens is buy-to-let niet meer rendabel? (bijlage onderzoek Fakton)
- De WOZ- methode (60% methode) zoals toegepast in Amsterdam: Hoe pakt dat uit voor de Utrechtse situatie?
- Inschatting van een waterbedeffect in het hogere segment (bijlage onderzoek Fakton)

Bovenstaande argumentatielijnen/onderzoeken geven een bandbreedte tussen de €366.250,-- en €500.000,-- namelijk:
namelijk:

- Bestedingsruimte koopstarters: € 400.000,• Transacties koopstarters: € 366.250,-
- Investeringsbereidheid beleggers: € 450.000,- (BAR[2] 4%)
- WOZ-methode: € 440.000 (WOZ)
- Waterbedeffect: € 450.000,- tot € 500.000,- (BAR 4% - 3,75%).

Daarnaast heeft de VNG ook een methode aangegeven. Deze sluit qua systematiek het meeste aan bij de 60% WOZ methode. De VNG legt de grens voor middelduur tweederde van het totaal aantal verkochte woningen, op basis van 3 prijscategorieën (goedkoop, middelduur en duur).

Van de bovenstaande invalshoeken verdient de WOZ-methode de voorkeur.
Daarvoor zijn twee redenen. Allereerst moet de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, ondubbelzinnig kunnen worden beantwoord als de woning te koop wordt aangeboden; dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan; met de daadwerkelijke koopprijs zou dat niet het geval zijn; bovendien zou dat waarschijnlijk een prijsopdrijvend effect hebben.

De 60% WOZ-methode verdeelt de woningen van eigenaar-bewoners in vijf gelijke prijsklassen van ieder twintig procent. Dit is gebaseerd op de meest recente beschikbare WOZ-waardes. De opkoopbescherming geldt voor koopwoningen die bij levering een WOZwaarde hadden op of onder de prijsgrens opkoopbescherming. Die bedraagt €440.000, - (middeldure prijsgrens). Daarmee wordt 60% van de woningen in eigendom van mensen

[2] Het bruto aanvangsrendement (BAR) is een percentage dat de verhouding aangeeft tussen de jaarlijkse huurinkomsten en de daadwerkelijke investering in het vastgoedopbject. In de huidige markt wordt een BAR van 4 e- 3,75% als rendabel beschouwt (bron: Fakton).

die er zelf in wonen beschermd tegen de opkoop door beleggers. Daar horen de volgende prijsgrenzen bij:

	Goedkoop	Middelduur (laag)	Middelduur	Duur	Zeer duur
WOZ	293.000	365.000	440.000	558.000	9.164.100
Percentage cumulatief	20	40	60	80	100

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

De geïndexeerde prijsgrens wordt jaarlijks door het college bekend gemaakt op overheid.nl. Het nieuwe bedrag zal ook steeds verwerkt worden in de op overheid.nl te raadplegen geconsolideerde toelichting bij de Huisvestingsverordening.

5. Hoofdlijnen van het stelsel van opkoopbescherming

Allereerst moeten de gebieden worden aangewezen waar het stelsel geldt, alsmede de prijsgrens opkoopbescherming die als grens geldt voor wat nog (goedkope of) middeldure) woonruimte[3] is (art.3.4.2).

Vervolgens moet worden bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die aldus zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning van B&W ('verhuurvergunning opkoopbescherming'). Dit verbod mag volgens de wet slechts voor de eerste vier jaren gelden nadat het huis is verkocht (art 3.4.4 juncto 41 eerste lid Huisvestingswet). De aanvraag om vergunning wordt ingediend via een door B&W beschikbaar gesteld formulier, dat mag klassiek-schriftelijk mag worden ingediend, maar het moet volgens de wet ook via het internet kunnen (art. 3.4.6).

Artikel 3.4.7 bepaalt welke gegevens de aanvrager dient te verstrekken bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming.

Artikel 41, derde lid, van de wet bepaalt dat de vergunning in sommige gevallen *moet* worden verleend; die gevallen worden genoemd in artikel 3.4.5 van de verordening.

Als weigering op grond van de Wet bibob aangewezen is, wordt de vergunning ook geweigerd (art. 3.4.8).

De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat ze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend (art. 3.4.9) of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur Bij overtredingen kan een bestuurlijke boete worden opgelegd (art. 4.4).

6. Beslistermijn en 'silencio positivo'

De termijn waarbinnen B&W moeten beslissen op aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid met zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd, omdat dan wordt afgeweken van de gewone achtwekenregel. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn als een bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen.

---

[3] De wet spreekt slechts op enkele plaatsen over 'woning', doorgaans over 'woonruimte'; zo ook onze Huisvestingsverordening. In dit voorstel en de toelichting is aangesloten bij het wettelijke woordgebruik.

Is niet op tijd beslist, dan is het *silencio-positivostelsel* (§ 4.1.3.3 Algemene wet bestuursrecht (Awb)) van toepassing, aldus artikel 43, vijfde lid, van de wet, wat erop neerkomt dat de aanvraag is ingewilligd als B&W niet binnen de termijn anders hebben beslist. De termijn wordt ‘opgeschort’, verlengd dus, als B&W de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is dan gelijk aan de antwoordtermijn die B&W hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (art. 4:13 Awb).

7. Handhaving

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. Bij een overtreding van het verbod zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet opkoopbescherming kan de gemeente bestuursrechtelijk handhavend optreden door het opleggen van een last onder dwangsom. Opname van dit verbod in de huisvestingsverordening maakt het mogelijk om ook een bestuurlijke boete op te leggen. Hoe de gemeente invulling geeft aan toezicht en handhaving op het domein huisvesting staat beschreven in de Handhavingstrategie Huisvesting 2018 gemeente Utrecht

8. Duur van het stelsel en aanpassingen

Het hoofdstuk in de Huisvestingswet over opkoopbescherming heet ‘7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming’. Die tijdelijkheid is uitgewerkt in artikel 51 van de wet, vijfde tot en met achtste lid. Uiterlijk elke vijf jaar moet de praktijk van hoofdstuk 7 door de minister van BZK worden geëvalueerd. Die evaluatie kán leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7. Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.
Overigens geldt op grond van artikel 4 van de wet een Huisvestingsverordening maar voor maximaal vier jaar, dus de raad zal elke vier jaar opnieuw een verordening (met al dan niet bepalingen over opkoopbescherming) moeten vaststellen. De prijsgrens opkoopbescherming zal jaarlijks door het college van burgemeester en Wethouders volgens de 60%methode worden vastgesteld.

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 lid 1 en artikel 40 van de Huisvestingswet 2014;

Overwegende dat:

- in de hoofdstukken 1 en 2 van de Huisvestingsverordening enkele wijzigingen wenselijk zijn, onder meer ten aanzien van het maximale percentage woningen dat via loting mag worden toegewezen;
- een aantal aanpassingen nodig is in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening, om het beleid voor onttrekken, woningvormen en omzetten beter te kunnen uitvoeren;
- de Huisvestingswet het sinds 1 januari 2022 mogelijk maakt in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen voor opkoopbescherming;
- met deze opkoopbescherming koopwoningzoekenden meer kans hebben op het vinden van een betaalbare koopwoning;
- gezien de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente Utrecht en het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving het wenselijk is de opkoopbescherming ook in de Utrechtse Huisvestingsverordening op te nemen;

Besluit:

I. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, wordt als volgt gewijzigd:

A. Artikel 1.1 Begripsbepalingen wordt als volgt gewijzigd:
   a. Bij het onderdeel “eigen toegang” vervalt het zinsdeel “en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer”.
   b. Het onderdeel “woningvorming” komt te luiden:
   Woningvorming: Het verbouwen of in verbouwde staat houden van twee of meer woonruimten.

B. In het eerste lid onder a. van artikel 2.6.3a Lotingmodel wordt 20% vervangen door 10% en de woorden “in een gemeente” vervallen.

C. Artikel 3.1.2 Vergunningplicht wordt als volgt gewijzigd:
   a. voor de woorden “Het is verboden” wordt een 1. ingevoegd.
   b. er worden een tweede, derde en vierde lid aan het artikel toegevoegd, die luiden:

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 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.

D. Aan hoofdstuk 3 wordt een paragraaf 3.4 toegevoegd, luidende:

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 woonruimten 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, middelduur (laag) en 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 2023 € 440.000);
c. Op de datum van inschrijving was één van de volgende situaties van toepassing:
1º. de woonruimte was vrij van huur en gebruik,
2º. de woonruimte was in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden, of
3º. 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 wordt vanaf 1 juli 2023 elk 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**

~~De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd indien:~~

a. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan een van de verleningsgronden van artikel 3.4.5 of:
b. 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.

E. Artikel 4.4 Bestuurlijke boete wordt als volgt gewijzigd:
In het eerste lid wordt in de onderdelen a, c en d na “artikel 3.3.3, eerste tweede en vierde lid” ingevoegd “en artikel 3.4.4”.

F. ‘BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING’ vervalt.

G. Aan de tabel in bijlage 2 wordt na overtreding X het volgende toegevoegd:

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	18.500	18.500	18.500

II Inwerkingtreding

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

> Wijzigingen n.a.v. het strekt ter vervanging zijn geel gemarkeerd.

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. ~~en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.~~
-	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:	~~Woonruimte verbouwen tot of anderszins realiseren van twee of meer woonruimten voor verhuur, waarbij de woonruimten in ieder geval beschikken over een eigen keuken.~~ 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	Eén persoon	Tot en met € 23.650	€ 633,25
	Twee personen	Tot en met € 32.075	€ 633,25
leeftijd	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 10~~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;~~

c.

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 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.

~~2.~~

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 2023 € 440.000);

c. Op de datum van inschrijving was één van de volgende situaties van toepassing:
   1º. de woonruimte was vrij van huur en gebruik,
   2º. de woonruimte was in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden, of
   3º. 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 wordt elk 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

~~De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd indien~~

a. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan een van de verleningsgronden van artikel 3.4.5 of:
b. 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 4.1 Regionale 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 Huisvestingverordening**	**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.	artikel 3.1.2 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig - Bij een vervallen of verlopen omzettings vergunning.	 € 3.000,- € 12.500,- € 5.000,-	 € 6.000,- € 15.000,- € 7.500,-	 € 12.000,- € 18.500,- € 12.500,-	 € 18.500,- € 18.500,- € 18.500,-
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: Handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of – voorschriften.	artikel 3.1.7, 3.1.8 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	 € 1.500,- € 6.250,-	 € 3.000,- € 7.500,-	 € 8.000,- € 15.000,-	 € 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 4.2

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. Op 1 januari 2019 is de inkomensgrens € 38.035.

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 2019 is de liberalisatiegrens € 720,42.

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 € 966,15) 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) (€950 in 2018, geïndexeerd naar €966,15 in 2019).

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 2019 bedraagt deze grens € 651,03.

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 het Actieplan middenhuur (7 december 2017); jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI alle huishoudens jaar op jaar methode.De inkomensvoorrangsgrenzen voor middenhuur jaarlijks te indexeren met dezelfde

‘consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens’ volgens de ‘jaar-op-jaar’ methode op basis van de reeks 2015 = 100.

Hiermee loopt de indexatie van de inkomensvoorrangsgrenzen gelijk met de indexatie van de huurprijsgrens voor middenhuurwoningen.

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 3 Wijziging 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, - (WO-waarde) 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 gelden de Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) .

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.

Leefbaarheidstoets

Naast de volkshuisvestelijke toets geldt de leefbaarheidstoets. Deze 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 woningvoorraad (Woningsplitsen en omzetten).

Als de aanvraag aan alle 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

Zoals toegelicht bij 3.1.4 bestaat de leefbaarheidstoets onder andere uit een algemene leefbaarheidstoets en een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Deze fysieke leefbaarheidseisen betreffen eisen voor onder andere de gebruiksoppervlakte per bewoner en normen voor geluidsisolatie. De fysieke leefbaarheidseisen en de algemene leefbaarheidstoets zijn verder uitgewerkt in de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (Woningsplitsen en omzetten).

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 verschillen in compensatiebedragen zijn dus het gevolg van de invloed die een onttrekkingsmaatregel op de woningmarkt heeft. De compensatiebedragen zijn in 2015 op onderstaande wijze berekend en tot nu toe niet geïndexeerd. Voor diverse categorieën van woonruimte bedragen de grondkosten in Utrecht gemiddeld €€ 689 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). De verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedragen gemiddeld

€ 1.624 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedraagt € 935 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). Het compensatietarief voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte is bij vaststelling van deze verordening wel aangepast van € 241,- naar € 120,-. De reden hiervoor is dat met een omzetting weliswaar zelfstandige woonruimte wordt onttrokken , maar wel onzelfstandige woonruimte wordt toegevoegd en daaraan is ook een groot tekort, voornamelijk ten behoeve van betaalbare studentenhuisvesting.

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.

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 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 januari 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 geconsolideerde toelichting bij de verordening, die als bijlage bij de Huisvestingsverordening te vinden is via overheid.nl.

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.

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 klassiek-schriftelijk 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. ~~In~~

~~de Huisvestingsverordening is dit niet als kanbepaling opgenomen maar als een gebonden beschikking.~~

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 4 Slotbepalingen

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.

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2395
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	17 februari 2022
Agendapunt	8
Titel	Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis
ID	2565
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Volksgezondheid en milieu
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	23 december 2021
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	20 januari 2022
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	**17 februari 2022**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Burgeragendering
Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologische crisis

[in te vullen door griffie]

Beleidsveld	Energie(transitie)
Organisatieonderdeel	
Opsteller	Bart Jordi c.s., namens Extinction Rebellion Utrecht
Kenmerk	9580559
Vergaderdatum Raad	
Geheim	Nee

Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologische crisis

De initiatiefnemer wil het volgende onderwerp met de gemeenteraad bespreken:

De gemeenteraad van Utrecht heeft uitgesproken een actieve rol te willen spelen in de aanpak van de klimaatcrisis en de ecologische crisis. Onder andere door het uitroepen van de klimaatnoodtoestand.

Het beleid van de gemeente Utrecht, zoals onder andere geformuleerd in de RES 1.0 van de U16, draagt echter te weinig bij tot het behalen van de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs én het Nederlandse Klimaatakkoord.
Utrecht blijft nog te veel afhankelijk van fossiele brandstoffen en beperkt haar CO2 uitstoot en de energievraag en -kosten van haar inwoners en bedrijven te weinig. Uit de laatste cijfers van de Klimaatmonitor blijkt dat slechts 4% van de door Utrecht verbruikte elektriciteit duurzaam is opgewekt. Dit percentage kan met grote stappen omhoog.

Neem meer maatregelen op het gebied van energiebesparing en opwekking van duurzame energie. Zo levert Utrecht een evenredige bijdrage aan de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs en het Nederlandse Klimaatakkoord (o.a. beperking opwarming tot 1,5 °C). Mogelijke maatregelen zijn het op korte termijn isoleren van sociale huurwoningen, het instellen van een burgerberaad over klimaatmaatregelen en het opstellen van een ambitieus beleid m.b.t. woningbouw: de op hand zijnde woonopgave moet duurzaam, natuurinclusief en circulair worden voltrokken. Het gevoerde grondbeleid moet bijdragen aan een duurzame leefomgeving. De acties van de gemeente Utrecht op het gebied van klimaatverandering moeten beter, concreter en vooral sneller.

De klimaatcrisis en de ecologische crisis zijn twee kanten van dezelfde medaille. Een diverse natuur verzacht de effecten van extreem weer. Daarom roepen we de gemeenteraad op om meer ecologische maatregelen te nemen. De planeet dreigt bijna een miljoen soorten planten en dieren te verliezen. Tegelijkertijd zijn veel planten- en diersoorten afhankelijk van de stad, vooral nu het agrarisch buitengebied minder te bieden heeft. De huidige plannen voor stedelijk natuurbeleid, zoals vastgesteld in de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 kunnen beter. Plannen om de natuur divers, en dus stabiel sterk, te houden in een snel veranderend klimaat zijn vrijblijvend en onvoldoende onderbouwd.

Wij roepen op een effectief gemeentelijk beleid te voeren om de klimaat- en ecologische crisis aan te pakken. Dit is een noodzaak voor het behoud van een leefbare aarde en een leefbaar Utrecht. De crisis is nu!

De initiatiefnemers,

Bart Jordi
Cock van der Kaaij
Damien Fleur
Guus Dix
Kim de Roder
Nienke Willems
Veerle van Dieren
Wouter Moraal
Yaran Kaarsemaker

namens Extinction Rebellion Utrecht

Samenvatting

In het Nederlandse Klimaatakkoord uit 2019 heeft de overheid samen met maatschappelijke organisaties en bedrijven afgesproken om de CO2 uitstoot te verlagen naar 49% in 2030 en ruim 95% in 2050. In datzelfde jaar riep Utrecht de klimaatnoodtoestand uit. Hiermee gaf de gemeente aan er nog een extra stap bovenop te willen doen en maximale inspanning te leveren om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Maar het tot op heden gevoerde beleid draagt te weinig bij tot het behalen van de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs én het Nederlandse Klimaatakkoord.

Wij roepen de gemeenteraad op om veel meer maatregelen te nemen om energie te besparen, duurzame energie op te wekken, en om tegelijkertijd veel meer maatregelen te nemen ter behoud en bevordering van de biodiversiteit en groen in de stad. De klimaatcrisis en de ecologische crisis zijn twee kanten van dezelfde medaille en kunnen daarom niet los van elkaar gezien worden.

Effectief gemeentelijk beleid om de klimaat- en ecologische crisis aan te pakken is een noodzaak voor het behoud van een leefbare aarde en een leefbaar Utrecht.

Gemeente Utrecht

Context

Aanleiding om deze burgeragendering in te dienen:

De gemeente Utrecht werkt samen in de Regionale Energiestratgeie (RES) van de U16. En heeft daarin beloofd uiterlijk in 2030 0,523 TWh duurzame energie te realiseren door het plaatsen van 10 windturbines en 282 ha zon. Ook is bekend dat het totale elektriciteitsverbruik 5000 TJ is. Ongeveer 4%, 200 TJ, wordt nu duurzaam opgewekt.

Voor het gemak zetten we de cijfers even om in GWh. Die 0,523 TWh aan duurzame elektriciteit wordt dan 523 GWh. En het verbruik van 5000 TJ komt overeen met ongeveer 1400 GWh. Dus met dit beleid dekt Utrecht **37%** van de elektriciteitsvraag van dit moment.
Behalve elektriciteit gebruiken we ook veel fossiele brandstoffen voor warmte. 9000 TJ om precies te zijn. Dat is 2500 GWh. Warmte plus elektriciteit is samen 3900 GWh. Dan is de duurzame opwek van 523 GWh tot 2030 nog maar **13%**. Als we ook nog het verbruik in Utrecht voor verkeer en vervoer meenemen, dat is 12000 TJ oftewel 3300 GWh, dan komen we uit op een totaal verbruik van 7200 GWh. 523 GWh zon is dan nog iets meer dan **7%**. Als Utrecht dat geheel wil dekken met duurzame elektriciteit, dan vraagt dat om een 14-voudige realisatie van het huidige RES2030-doel.

De ontoereikendheid van het klimaatbeleid van Nederland, en daarmee in het verlengde het klimaatbeleid van Utrecht, werd al eerder aangekaart door de Raad van State. Die sprak dit jaar uit dat de klimaatdoelen die gesteld zijn in de Klimaatwet uit het zicht zijn geraakt, laat staan de ambitieuzere Europese klimaatdoelen. Op de Gemeentelijke Duurzaamheidsindex scoort Utrecht op het gebied van milieu en energie nog maar net een voldoende en nauwelijks hoger dan het landelijke gemiddelde van een 5,5. Als het aankomt op hernieuwbare energie scoort de gemeente zelfs ‘zeer slecht’. Tweeënhalf jaar na het uitroepen van de klimaatnoodtoestand voelt het nog niet alsof de gemeente de klimaatcrisis als een noodtoestand behandelt.

In 2015 werd het Klimaatakkoord van Parijs geratificeerd, waarin het streven is vastgelegd om de opwarming van de aarde beperkt te houden tot 1,5 °C. Tot 1,5 °C opwarming is er een zeer grote kans dat we nog geen onomkeerbare effecten, zoals totale smelting van ijskappen, gaan krijgen. De CO2 klok van de Verenigde Naties laat zien dat we, bij ongewijzigd beleid, nog 7 jaar en 8 maanden de tijd hebben om met de huidige uitstoot onder de 1,5 graad te blijven. Het is dus van belang dat rijke landen het voortouw nemen om duurzame energie te realiseren. Utrecht zou daarbij een voorloper moeten zijn. Wacht dus niet tot 2030 en haal ook de RES-doelstelling van 2040 naar voren.

De klimaatcrisis en de ecologische crisis zijn zoals gezegd twee kanten van dezelfde medaille. In Nederland is de “Wet Natuurbescherming” op 1 juli 2021 in werking getreden. Nederland streeft hiermee naar het behoud van de biologische diversiteit (biodiversiteit) en naar bescherming van dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving. Veel soorten worden bedreigd door de manier waarop de mens met hun omgeving om is gegaan en dat nog steeds doet. Deze bedreiging wordt verergerd door de negatieve effecten van klimaatverandering, waardoor de natuur in de toekomst onder nog verdere druk komt te staan. Zoals eerder genoemd, is deze ecologische crisis direct verbonden met de klimaatcrisis: door te weinig groen krijgt onze stad steeds vaker te maken met hittestress (het is warmer in de stad dan daarbuiten) en is de kans op

overstromingen groter door onnodige verharding. Bovendien is alleen de aanwezigheid van "groen" niet genoeg: de stadsnatuur moet sterk zijn, wat in grote mate samenhangt van de biodiversiteit van deze natuur. Een diverse natuur vormt een robuust netwerk en is daarmee in staat om verstoringen zoals ziektes te overleven. De vele cruciale ecosysteemdiensten van de natuur kunnen in die situatie dus op de lange termijn behouden blijven. Op deze manier kan een diverse natuur ook helpen in het verzachten van de effecten van extreem weer, door bijvoorbeeld verkoeling te bieden en water vast te houden tijdens hittegolven. Anderzijds zal een niet diverse, en dus zwakke, natuur juist negatief bijdragen aan het klimaatprobleem.

De stad Utrecht heeft een belangrijke rol om planten- en diersoorten een plek te bieden, zoals ook in 2017 vastgelegd in de actualisatie van het Groenstructuurplan 2017-2030. Dit plan is echter ontoereikend voor de veranderende omstandigheden waar de natuur mee te maken krijgt in het komende decennium en daarna. Hoewel ook in het huidige Groenstructuurplan dit effect wordt onderstreept, zijn de bijbehorende maatregelen weinig concreet en vooral gebaseerd op voorbeelden en potentiële opties. Het is echter meer dan waarschijnlijk dat, bij ongewijzigd beleid, ook in Utrecht planten en dieren zullen verdwijnen als die het veranderende klimaat niet bij kunnen benen. Dit veroorzaakt een negatieve spiraal: hoe meer soorten verdwijnen, hoe minder divers en dus hoe~~r~~ kwetsbaarder de natuur.

Het kan anders. Zo zou natuurinclusief én diervriendelijk bouwen een kern eis moeten zijn. Niet iets waar projectontwikkelaars een "bonus" voor kunnen verdienen bij hun inschrijving zoals nu. Daarnaast kan geclaimd land op grotere schaal teruggegeven worden aan natuur, in plaats van plek te zoeken tussen de huidige bebouwing. Ook kunnen er hardere maatregelen ingevoerd worden om verharding terug te draaien en kan er een biodiversiteit-gericht klimaatadaptatie plan komen voor de stadsnatuur.

Doel dat de initiatiefnemer met deze burgeragendering heeft

Door in 2019 de klimaatnoodtoestand uit te roepen geeft de gemeente Utrecht aan dat ze klimaatcrisis serieus willen nemen. Verder heeft de overgrote meerderheid van de gemeenteraad uitgesproken dat Utrecht de volgende gaststad voor een klimaattop zou moeten zijn. Wij vragen de gemeente om woord bij daad te voegen.

Uit stadsgesprekken van het afgelopen jaar blijkt dat het overgrote deel van Utrechters ambitieuzer klimaatbeleid willen van de gemeente. Meer dan 80% van de deelnemers wil concrete doelen om de overstap te maken naar duurzame energie. Ook werd aangegeven dat de datum van 2050 voor veel Utrechters te lang duurt.

Door met urgentie aanvullende maatregelen te nemen, kan de gemeenteraad van Utrecht een voorloper worden in de huidige klimaatcrisis en ecologische crisis. Dit leidt tot een Utrecht dat een voorbeeld is voor andere gemeenten, groene energie levert en verbruikt, groene banen biedt, een natuur-rijke stad is, kortom een toonaangevende plek waar burgers graag willen wonen en werken. Door aanvullende maatregelen te nemen draagt Utrecht evenredig bij tot het behalen van de doelstellingen geformuleerd in het Klimaatakkoord van Parijs, waarin het streven is vastgelegd om de opwarming van de aarde beperkt te

houden tot 1,5 °C, het Nederlandse klimaatakkoord en levert haar aandeel in het behoud van de soortenrijkdom in de natuur.

Wij vragen aan de leden van de gemeenteraad:

- WEES EERLIJK over de klimaatcrisis en de ecologische ramp die ons voortbestaan bedreigen. Maak Utrechters meer bewust van de noodzaak voor grootschalige verandering.
- DOE WAT NODIG IS om biodiversiteitsverlies te stoppen en verminder de uitstoot van broeikasgassen. Doe dit op een rechtvaardige manier.
- LAAT BURGERS BESLISSEN over een rechtvaardige transitie door het oprichten van een Utrechts Burgerberaad dat een leidende rol speelt in de besluitvorming.

Juridisch advies aan de voorzitter van de gemeenteraad - Toetsing Burgeragendering aan de Verordening op de burgeragendering en het burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht

1. **Toets ontvankelijkheid burgeragendering op grond van verordening op de burgeragendering en burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht**

In de verordening op de burgeragendering en het burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht (hierna de verordening) zijn verschillende eisen vastgelegd waaraan een burgeragendering dient te voldoen. In artikel 4 van deze verordening bevat een negatieve lijst van aangelegenheden waarvoor geen burgeragendering kan worden ingediend. Daarnaast stelt artikel 5 van deze verordening een aantal inhoudelijke eisen waaraan een burgeragendering moet voldoen, zoals een nauwkeurige omschrijving van de burgeragendering. Als een burgeragendering aan al deze eisen voldoet dan neemt de voorzitter van de gemeenteraad (artikel 7 lid 1 van deze verordening) een besluit over de ontvankelijkheid. Dit is een juridische beoordeling. Of de aangeleverde handtekeningenlijst voldoet is een toets die door Publiekszaken moet worden uitgevoerd.
De raad dient op grond van artikel 7 lid 2 van deze verordening in de eerstvolgende vergadering te beslissen over de behandeling van burgeragendering

2. **Korte samenvatting burgeragendering**

De burgeragendering gaat over de klimaatnoodtoestand die is uitgeroepen door de Gemeente Utrecht in 2019. Agendeerders zijn van mening dat de gemeente geen daad bij haar woorden voegt. Zij roepen op om meer maatregelen te nemen om energie te besparen, duurzame energie op te wekken, en om tegelijkertijd veel meer maatregelen te nemen ter behoud en bevordering van de biodiversiteit en groen in de stad. Ook vinden agendeerders dat de klimaatcrisis niet los van de ecologische crisis gezien kan worden. Ze willen een effectief gemeentelijk beleid om de klimaat- en ecologische crisis aan te pakken.

3. **Toets artikel 4 (negatieve lijst)**

Met betrekking tot de inhoudelijke eisen van artikel van deze verordening stel ik vast dat daaraan is voldaan.

4. **Toets artikel 5 (inhoudelijke eisen)**

Met betrekking tot de inhoudelijke eisen van artikel van deze verordening stel ik vast dat daaraan voldaan is, als de uitleg hieronder kan worden bevestigd door de agendeerder. In de tekst van het agendapunt wordt letterlijk gesproken over “leiden” en “beslissen”. Al hoewel in artikel 4 lid 1 onder b van de verordening wordt uitgesloten een agendering die tot doel heeft gemeentelijke procedures te wijzigingen, ben ik van oordeel dat in dit geval een strikte uitleg te kort door de bocht is. In overweging nemende dat in de gemeentelijke procedures is verankerd dat een wijkraad (waarin burgers deelnemen) inhoudelijk een vergelijkbare rol vervult en de intentie is om een thematische burgeraard in het leven te roepen, dan zou het woord burgerraad uitgelegd moeten worden zoals de bedenker en trekker daarvan, Eva Rovers, hierover schrijft en communiceert.
Een burgerraad is een vorm van advisering aan bestuursorganen. Op de site van Eva Rovers, landelijk trekker van dit gedachtegoed en als zodanig expert en in die hoedanigheid ook betrokken in het Utrechtse, geeft een burgerraad aanbevelingen en beslist uiteindelijk nog steeds het bestuursorgaan. Eva Rovers ziet hierin een toegevoegde waarde, een versterking van het democratisch stelsel en een kracht om kennis en kunde uit diverse hoeken in te zetten en te betrekken bij bestuurlijke besluitvorming. Een en ander op basis van buitenlandse voorbeelden. Als zodanig sluit dit idee naadloos aan op landelijke discussies, zoals het vertrouwen in de politiek en wijze waarop burgers daarbij betrokken worden en het algemene maatschappelijke gevoel dat het beter kan.
De burgerraad raadt aan om dit of dat te doen met betrekking tot de klimaatcrisis en ecologische crises. Als zodanig kan een burgerraad de gemeenteraad in haar kaderstellende beleidstaak op grond van de Gemeente aanbevelingen doen. Een eerste aanzet daartoe zit in het ingekomen stuk. Een m.i. juiste uitleg van de burgeragendering zou dan zijn:
LAAT BURGERS MEEBESLISSEN over een rechtvaardige transitie door het

oprichten van een Utrechts Burgerberaad dat een aanbevelende rol speelt in de besluitvorming. Inmiddels heeft de agendeerder bevestigd dat deze uitleg juist is.

5. Advies

Ik adviseer op grond van het bovenstaande om te besluiten om deze burgeragendering ontvankelijk te verklaren.

Edwin Rooke
FIJ-Juridische Zaken

De op 08-12-2021 aangeleverde lijst door petitie.nl met 142 ondersteuners van de burgeragendering “Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologische crisis” is gecontroleerd op het initiatiefgerechtigd zijn van de ondersteuners voor deze agendering.
Op petities.nl is de agendering omschreven als “Utrecht moet doen wat het belooft: neem meer maatregelen tegen de klimaatcrisis”.
Als datum van de indiening van het verzoek is 07-12-2021 gehanteerd.

Vastgesteld is bij 117 personen dat zij op de dag van indiening van het verzoek stonden ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van Utrecht, ouder waren dan 12 jaar en overigens voldeden aan de vereisten voor het kiesrecht van de leden van de gemeenteraad (Kieswet artikel B3) en/of dat men een ingeschreven statushouder in de gemeentelijke basisregistratie personen was.
Zie ook het bijgevoegde Excelbestand.
Hiermee wordt voldaan aan het gestelde bij artikel 3 lid 1 en 2 van de Verordening op de burgeragendering en het burgerinitiatief gemeenteraad Utrecht (2021).
En wordt ook voldaan aan het gestelde onder artikel 5 lid 2 van verordening voor wat betreft de minimale ondersteuning door initiatiefgerechtigden van deze burgeragendering.

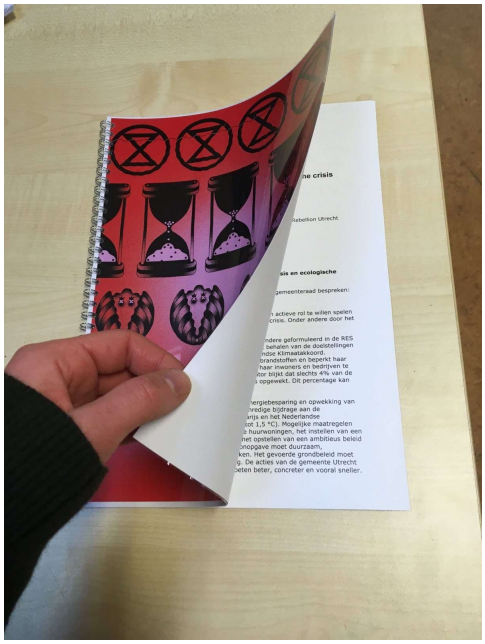
De burgeragendering “Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologische crisis” is daarmee voor wat betreft dit onderdeel ontvankelijk om ter bespreking op de agenda van de raadscommissie geplaatst te worden.

Met vriendelijke groet,

Ronald Drinkwaard
Specialist Burgerzaken

030 - 28 62067
r.drinkwaard@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Publiekszaken
Burgerzaken
Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht
maandag t/m vrijdag (behalve woensdagmiddag)

Postbus 5000
3502 JA Utrecht



Gevraagd is een aanvulling te leveren. De aanvulling bestaat uit dit document en het AD-artikel van 22 december 2021.

Extinction Rebellion ziet de burgeragendering als een middel voor burgers om in gesprek te raken met de raad, in dit geval over zorgen over de klimaatcrisis, die sterk leven onder een deel van de inwoners van Utrecht. Volgens Extinction Rebellion wordt onvoldoende recht gedaan aan die zorgen binnen de huidige gemeentepolitiek. We hopen dat die zorgen in toekomstige besluitvorming over communicatie, duurzame energie en inclusieve democratie worden verkleind.

Hieronder bieden wij, kort en krachtig, een aanvulling op de burgeragendering zoals wij die bij u hebben neergelegd. Wij geven de volgende drie concrete handvatten voor de commissie om met ons over in gesprek te gaan.

(1) De grote zorgen die wij over de klimaatcrisis ervaren, hebben ons niet via de gemeente bereikt. Wij nodigen de gemeenteraad uit een nadrukkelijke en continue communicatiestrategie vorm te geven waarmee de gemeente de zorgen over de klimaatcrisis in de volle breedte onder de aandacht brengt van alle inwoners van Utrecht die nu slechts onder een (te) beperkt deel van hen leeft.

(2) Wat betreft de energietransitie zien wij een gapend gat tussen beleid dat nodig is om onder de anderhalve graad te blijven (Akkoord van Parijs en verklaring van Glasgow) en de huidige plannen en uitvoering van de gemeente. We nodigen de gemeenteraad uit om met de lokale gemeenschap in gesprek te gaan over de manier waarop dat gat op een rechtvaardige manier gedicht kan worden.

(3) Wat betreft democratische besluitvoering voelen wij ons als burger weinig betrokken bij het vormgeven van een snelle en rechtvaardige transitie naar een duurzame stad. Wij nodigen de gemeenteraad uit om met echte burgerparticipatie na te denken hoe ze voorbij kan gaan aan de beperkte instrumenten die de gemeente nu inzet om burgers een plek te geven in beslissingsprocedures aangaande de klimaatcrisis.

Wij verwachten van raadsleden dat ze actie gaan ondernemen op bovenstaande drie punten.

En wellicht voor de duidelijkheid: we verwachten niet dat de raad aan zelf-felicitaties gaat doen en vooral wil benadrukken wat er al gebeurd is. De klimaatcrisis vraagt om handelen in het hier en nu.

22 december heeft het AD over onze burgeragendering geschreven. U kunt dat artikel als een deel van de aanvulling beschouwen.

AD – 22 december 2021

https://www.ad.nl/utrecht/extinction-rebellion-strijdt-nu-ook-in-de-raadszaal-voor-verandering-we-zijn-meer-dan-een-rebellenclub~a9c79aa4/?cb=4868c76a194b6f696e1d3967e0c7aba1&cb=bb51957cf2598f533b3e7c31334f6f4c&auth_rd=1&auth_rd=1



Extinction Rebellion voerde eerder actie op de stoep voor het stadhuis, donderdag zijn zij binnen in de raadzaal om over de klimaatcrisis te praten. © Jaap van de Berg

Diane Hoekstra 22-12-21, 10:30

Extinction Rebellion strijdt nu óók in de raadszaal voor verandering: ‘We zijn meer dan een rebellenclub’

Utrechtse klimaatactivisten van Extinction Rebellion (XR) voeren niet meer alleen actie op straat, maar vragen nu ook in de raadszaal aan politici om meer te doen tegen de opwarming van de aarde. Volgens XR moeten de maatregelen die Utrecht neemt tegen klimaatverandering beter, concreter en vooral sneller. ,,De crisis is nu.’’

Het is alweer ruim twee jaar geleden (juli 2019), dat een bezorgde gemeenteraad onder leiding van PvdD-voorman Maarten van Heuven de klimaatcrisis uitriep waarin de stad beloofde zich maximaal in te spannen om de opwarming van de aarde zoveel mogelijk te beperken. Maar het was eerder dit jaar de actiegroep XR die vaststelde dat bestuurders die serieuze oproep helemaal niet serieus nemen.

Zo klommen twee activisten de Dom op om aandacht te vragen voor het klimaatprobleem dat door de stad Utrecht 'maar niet serieus genoeg wordt genomen'. Ook stonden de activisten deze zomer met een spandoek buiten voor de deur van het stadhuis om bestuurders erop te wijzen dat er nog steeds te weinig gebeurt.

Meer dan een rebellenclub

Maar donderdag staan de leden van XR niet langer alleen op straat. Ook in het midden van het hart van de lokale democratie laten zij zich zien: de raadszaal. Via een zogenoemde burgeragendering gaat XR in gesprek met lokale politici. ,,Wij zijn veel meer dan een rebellenclub alleen,'' vertelt Cock van der Kaaij, lid van XR van Utrecht. ,,We groeien als club best hard, en hoe harder je groeit, hoe meer verschillende activiteiten je moet ondernemen.''

> **Tweeënhalf jaar na het uitroepen van de klimaatcrisis voelt het nog niet alsof de gemeente dit als een noodtoestand behandelt**
>
> - Cock van der Kaaij

Utrecht draagt volgens Van der Kaaij nog veel te weinig bij tot het behalen van de doelstellingen van onder meer het het Klimaatakkoord van Parijs, waarin het streven is vastgelegd om de opwarming van de aarde beperkt te houden tot 1,5

graden. ,,Uit de laatste cijfers van de Klimaatmonitor blijkt bijvoorbeeld dat slechts 4 procent van de door Utrecht verbruikte elektriciteit duurzaam is opgewekt. Dit percentage kan met grote stappen omhoog.''

Maar waar Utrecht op het gebied van elektriciteitsopwekking nog een beetje ambitieus is het dat op andere gebieden volgens XR helemaal niet. ,,Op de Gemeentelijke Duurzaamheidsindex scoort Utrecht op het gebied van milieu en energie nog maar net een voldoende en nauwelijks hoger dan het landelijke gemiddelde van een 5,5. Als het gaat om hernieuwbare energie scoort de gemeente zelfs ‘zeer slecht’. Tweeënhalf jaar na het uitroepen van de klimaatcrisis voelt het nog niet alsof de gemeente dit als een noodtoestand behandelt.''

Negatieve spiraal

Volgens de actiegroep doet de stad Utrecht ook onvoldoende aan 'de belangrijke rol om planten- en diersoorten een plek te bieden’. ,,Het plan dat er nu ligt biedt weinig concrete maatregelen en is vooral gebaseerd op voorbeelden.'' Als dit beleid niet veranderd is het volgens hen ‘waarschijnlijk dat ook in Utrecht planten en dieren zullen verdwijnen als die het veranderende klimaat niet bij kunnen benen’. ,,Dit veroorzaakt een negatieve spiraal: hoe meer soorten verdwijnen, hoe minder divers en dus hoe kwetsbaarder de natuur.''

Zoals het er nu naar uitziet kan vanwege lockdown slechts één lid van XR fysiek naar de raadszaal om met politici in gesprek te gaan. Of mogelijk volgt in plaats daarvan een digitale bijeenkomst. Volgens Van der Kaaij wilde XR het gesprek nog per se voor de gemeenteraadsverkiezingen in maart volgend jaar plannen omdat politici dan eerder geneigd zijn om zich duidelijker uit te spreken dan daarna. XR hoopt partijen beloften te ontlokken om het beter te doen. ,,En als ze zich niet aan die beloften houden, zijn wij de eerste om hen daar op te wijzen.''

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Dossiernummer	2534
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	17 februari 2022
Agendapunt	8.1
Titel	Raadsbrief Reactie Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologisch crisis
ID	2704
Behandelend ambtenaar	I.C.M. van de Klundert
Telefoon	030 2864115
E-mail	i.van.de.klundert@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen	17 februari 2022

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	I.C.M. van de Klundert	**Datum**	10 februari 2022
Doorkiesnummer	030 - 28 64115	**Kenmerk**	9697622/20220208IK
E-mail	i.van.de.klundert@utrecht.nl	**Onderwerp**	Reactie Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologisch crisis
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Energie

Geachte leden van de raad,

Op verzoek van uw raad reageren we in deze brief op de ‘Burgeragendering Urgente maatregelen klimaatcrisis en ecologische crisis’. We geven eerst een algemene reactie op deze burgeragendering en zullen daarna per ingebracht punt een reactie geven.

Algemene reactie op burgeragendering
Wij waarderen het zeer dat de initiatiefnemers de moeite nemen om met uw raad in debat te gaan over klimaat en biodiversiteit. Deze onderwerpen gaan ons aan het hart en wij zetten ons in om binnen onze mogelijkheden een bijdrage te leveren aan het oplossen van het klimaat- en biodiversiteitprobleem. Tegelijk zijn we ons bewust van het feit dat we deze problemen niet alleen op het grondgebied van de gemeente Utrecht kunnen oplossen. Het klimaat- en biodiversiteit probleem is een fundamenteel en complex probleem en vraagt op alle schaalniveaus maatregelen om tot oplossingen te komen. Van het internationale Klimaatakkoord zoals gesloten in Parijs tot en met de inwoners van onze stad; iedereen moet z’n steentje bijdragen. We dagen de initiatiefnemers en uw raad dan ook uit om in het debat gezamenlijk met concrete en effectieve voorstellen te komen die de gemeente kan nemen, bovenop alle maatregelen die we nu al nemen.

Wees eerlijk over de klimaatcrisis en de ecologische ramp die ons voortbestaan bedreigen. Maak Utrechters meer bewust van de noodzaak voor grootschalige verandering.
We zijn ons zeer bewust van de noodzaak om nu te handelen als het gaat om het klimaat en de biodiversiteit. De steeds alarmerende rapporten die over deze thema’s verschijnen voeden de urgentie om hiermee aan de slag te zijn. We vinden het niet effectief om richting inwoners in rampscenario’s of afkeurende oordelen te communiceren. We willen alle inwoners meenemen, ook als ze nu (nog) niet bewust met klimaat of biodiversiteit bezig zijn. Bewoners die al gemotiveerd zijn om hun bijdrage te leveren ondersteunen we bijvoorbeeld bij de verduurzaming van hun woning of een groen bewonersinitiatief. Voor andere bewoners is de klimaat- of biodiversiteitscrisis niet altijd een doorslaggevend argument om aan de slag te gaan. We benaderen deze bewoners op andere manieren bijvoorbeeld om het comfort in hun woning te verbeteren, de woning toekomstbestendig te

maken of door besparingen op de energierekening. Dit doen we bijvoorbeeld op het moment dat ze hun woning toch gaan verbouwen, verhuizen of onderhoud plegen. En we doen dit ook door bijvoorbeeld ook fietsen in de stad de makkelijkste en snelste keuze te maken.

Doe wat nodig is om biodiversiteitsverlies te stoppen en verminder de uitstoot van broeikasgassen. Doe dit op een rechtvaardige manier.
In Utrecht werken we al geruime tijd aan de energietransitie. Door 1) energie te besparen, 2) duurzame energie op te wekken en 3) en door buurt voor buurt over te stappen op een duurzame manier van koken en onze huizen verwarmen stappen we over op duurzame energie. Met deze aanpak boeken we vooruitgang en zien we de afgelopen jaren een dalende trend in de CO_2 -emissie van de stad van 21% per inwoner (in de periode 2015-2019). We hebben in Utrecht niet veel ruimte om grootschalig elektriciteit duurzaam op te wekken en ook de duurzame warmtebronnen liggen in Utrecht niet voor het oprapen. De uitdaging is om iedereen in beweging te krijgen. We bieden inwoners en bedrijven op verschillende manieren ondersteuning om aan de slag te gaan. Denk bijvoorbeeld aan het JouwHuisSlimmer loket voor advies over jouw woning, het aanbieden van duurzaamheidsleningen voor zonnepanelen en isolerende maatregelen, het energieloket voor bedrijven en het Initiatievenfonds voor de ondersteuning van buurtinitiatieven. Voor een volledig overzicht van de ondersteuning die we bieden aan inwoners en bedrijven verwijzen we naar Energie | Gemeente Utrecht.
We zijn het met de initiatiefnemers eens dat de energietransitie op een rechtvaardige manier tot stand moet komen. Het is een uitdaging om te zorgen dat een overstap naar duurzame verwarming voor het overgrote deel van de inwoners woonlastenneutraal is. We dringen bij de landelijke overheid aan op een structurele oplossing, omdat wij als stad zelf niet de financiële middelen hebben om dit voor elke inwoner te kunnen dragen.

De afgelopen jaren hebben onze ambities en inspanningen voor biodiversiteit een structurelere plek gekregen in beleid, programma's en projecten in uitvoering. We hebben afgesproken in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 dat het groen in de stad meegroeit met de stad. We gaan proactief aan de slag om groen in de stad toe te voegen en zien dit als integraal onderdeel van de ontwikkelopgave van de stad. Ook hebben we een methodiek aangekondigd om de biodiversiteit in de stad te meten (raadsbrief Biodiversiteit indicatoren en monitoring, 5 oktober 2021) en gaan we op deze manier structureel inventariseren hoe het met de biodiversiteit in de stad staat. We leveren onze bijdrage door bijvoorbeeld meer groen ecologisch te beheren, de aanleg van groene daken te subsidiëren, faunapassages aan te leggen en te zorgen dat dieren voldoende nest- en foerageerplekken in de stad hebben. We betrekken inwoners hier actief bij via social media, het Platform Stadstuinieren (Buurtnatuur030), communicatiecampagnes als waterproof030 en via natuur- en milieu educatieve activiteiten en programma's, die de Stichting Utrecht Natuurlijk in opdracht van de gemeente uitvoert. Ook hier geldt dat voor het behoud van biodiversiteit meer nodig is dan wij in de stad kunnen doen. De biodiversiteit in de stad wordt ook bepaald door invloeden van buitenaf. Als er onvoldoende natuurlijke leefgebieden zijn voor dieren in de omgeving van de stad of als het gebruik van pesticiden negatieve gevolgen voor dieren heeft, kunnen we dit als stad niet oplossen. Bovendien hebben we beperkte ruimte in de stad en ook de gemeentelijke financiën zijn onvoldoende om alle benodigde investeringen te doen.

We vinden het belangrijk om te benadrukken dat we als gemeente niet overal op kunnen sturen. We maken geen wetten, we gaan niet over de belastingen en veel maatregelen zijn effectiever als ze landelijk of Europees niveau worden ingevoerd. We werken daarom hard om op alle niveaus de juiste voorwaarden voor het aanpakken van het klimaat- en biodiversiteitprobleem voor elkaar te krijgen.

Laat burgers beslissen over een rechtvaardige transitie door het oprichten van een Utrechts Burgerberaad dat een leidende rol speelt in de besluitvorming.
We betrekken inwoners actief bij beleid en projecten via inspraak- en participatietrajecten. Via Jouwhuisslimmer boden we in 2020 ruim 3000 inwoners informatie en ondersteuning bij het isoleren van hun woning, er hebben ruim 2000 bewoners, deels door loting geselecteerd, meegepraat over de Energievisie en in Overvecht Noord zijn we het afgelopen jaar met ongeveer 2000 bewoners in gesprek geweest. Dit naast alle inspraaktrajecten die we ook doen bijvoorbeeld voor de Visie Klimaatadaptatie Utrecht. Ook zijn we structureel in overleg met inwoners via wijkplatfora, de ondersteuning van buurtinitiatieven en belangenorganisaties zoals de lokale natuur-en milieugroepen (MAGIE).

Mede op basis van onze inmiddels ruime ervaring willen we u meegeven dat het voor het opzetten van een burgerberaad van belang is vooraf goed na te denken over het doel, resultaat en de vorm van zo'n beraad. Vooraf moet goed worden afgesproken wat met de resultaten van een beraad wordt gedaan en hoe uw raad deze mee zou nemen in besluitvorming. Dit vraagt vooraf formuleren hoe het burgerberaad aanvullend is op alle andere inspanningen die we doen, wat mogelijke consequenties zijn voor de nu lopende projecten en heb reële verwachtingen. In 2015 hebben we via Stadsgesprekken Energie (15 september 2015) met circa 160 gelote inwoners een Energieplan gemaakt. Uit de evaluatie bleek dat onder de deelnemers aan het gesprek het plan breed werd gedragen. Hoe het draagvlak bij de inwoners was, die niet hadden deelgenomen aan het stadsgesprek is niet duidelijk. Het beeld was niet dat het feit dat bewoners de voorstellen in het stadsgesprek hadden ontwikkeld, deze voorstellen daarom op meer of bredere steun in de stad konden rekenen. Een burgerberaad betekent niet per definitie dat het draagvlak voor maatregelen wordt verhoogd. Er leven nu eenmaal verschillende opvattingen in de stad. We staan open voor nieuwe concrete ideeën op dit thema en wachten met belangstelling het debat hierover af.
Voor de volledigheid: intensiveringen zoals het instellen van een burgerberaad hebben financiële consequenties die niet zijn voorzien in de Programma's Duurzaamheid of Openbare Ruimte en Groen.

We kijken uit naar het debat in uw raad met de indieners van de burgeragendering. We zijn benieuwd welke voorstellen voor concrete maatregelen uit het debat naar voren komen. Met name over hoe we meer inwoners in de stad in beweging krijgen voor een beter klimaat.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,