



Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2024, NUMMER 140

Datum	17 september 2024
Van	College B&W
Behandeld door	L. Wittkämper
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	lianne.wittkamper@utrecht.nl
Kenmerk	12710213
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2024 nummer 140 van Berdien van der Wilt (D66) en Pepijn Zwanenberg (GroenLinks) van 26 juli 2024 over 'Ook in een monument moet het goed toeven zijn'.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Is het college op de hoogte van de hierboven geschetste problemen met de huurwoningen van het Utrechts Monumenten Fonds?

Antwoord 1

Wij zijn op de hoogte dat er huurders zijn die problemen ervaren met achterstallig onderhoud. We hebben de huurders die eerder contact hebben gezocht met de gemeente, gevraagd dit ook te melden bij ons [gemeentelijk meldpunt](#). Via dit meldpunt is een melding binnengekomen over een pand van het UMF. De melding gaat over achterstallig onderhoud, schimmel en vochtproblemen. Ook bij Huurteam Utrecht zijn in 2024 enkele meldingen binnengekomen van panden van het UMF over de huurprijs en vochtproblematiek.

Vraag 2

Op welke manieren werkt de gemeente samen met het UMF cq. op welke manieren is de gemeente met het UMF verbonden?

Antwoord 2

Wij begeleiden projecten van verbouw, restauratie en herbestemming van monumentale panden, in dit geval in het bezit van het UMF. Dat verloopt doorgaans in goede samenwerking. De gemeente is verder verbonden omdat wij volgens de statuten van het UMF de bevoegdheid hebben om twee van de vijf bestuursleden voor te dragen. Overigens zijn wij eerder akkoord gegaan met een voorstel van het UMF om deze bevoegdheid te laten vervallen. Dit is nog niet in de statuten verwerkt, de aanpassing van de statuten is door het UMF recent wel in gang gezet.

Vraag 3

Wordt in gesprekken met het UMF, als deze plaatsvinden, ook stil gestaan bij de verantwoordelijkheden van het UMF op het gebied van het bieden van goede huisvesting?

Antwoord 3

In gesprekken met het UMF wordt daar niet expliciet bij stilgestaan. Het UMF geeft aan zich bewust te zijn van haar verantwoordelijkheid om goede huisvesting te bieden aan haar huurders. Daarnaast gaan wij in afstemming met het Huurteam op basis van de binnengekomen melding in contact treden met het UMF over de gemelde gebreken.

Vraag 4

Uit de ervaringen van huurders lijkt er sprake te zijn van achterstallig onderhoud van monumentale panden. Achten het college zich ook verantwoordelijk, samen met het UMF, om ervoor te zorgen dat deze monumentale panden in goede staat blijven; zowel voor de toekomstige als de huidige huurders?

Antwoord 4

De verantwoordelijkheid voor onderhoud en instandhouding van beschermde monumenten ligt bij de eigenaar, in dit geval dus het UMF. Het UMF voert planmatig onderhoud uit en vervangt doorgaans onderdelen als sprake is van een gebrek. Wij kunnen met adviezen, begeleiding van projecten en aanbieden van leningen uit het Utrechts Restauratiefonds, voor restauratie en energiemaatregelen van gemeentelijke monumenten, bijdragen aan de instandhouding. Daarnaast kunnen we ingrijpen bij meldingen van achterstallig onderhoud.

Vraag 5

De staat van meerdere woningen van het UMF lijkt slecht, en dit kan gevolgen hebben voor de gezondheid van de huurders. Hoe schat het college deze gezondheidsrisico's in, en welke actie is het college bereid te nemen om deze risico's zo snel mogelijk te verkleinen?

Antwoord 5

Bepaalde vormen van achterstallig onderhoud (vocht, schimmel) worden geassocieerd met gezondheidsrisico's. Een eigenaar van een woning is wettelijk verplicht om de huurwoning goed te onderhouden en een huurder kan de gemeente inschakelen bij achterstallig onderhoud, onafhankelijk of daar gezondheidsrisico's bij komen kijken. We roepen dan ook op dat mensen die te maken hebben met achterstallig onderhoud in hun huurwoning een melding doen bij de gemeente zodat wij daarop kunnen handelen. We vragen de melder (de huurder) om een gebrekenformulier in te vullen. De melder moet ook aangeven of de klacht is gemeld bij de verhuurder, want de verhuurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van het pand, en moet op de hoogte worden gebracht van de gebreken en de gelegenheid krijgen om deze te verhelpen. Wij bekijken de melding die onlangs is binnengekomen en gaan hier met het UMF over in gesprek. Als er grond blijkt voor handhaving dan gaan we dit verder in gang zetten.

Vraag 6

Heeft het college, net als bij de Utrechtse corporaties, zicht op de huurstijgingen van het UMF en hoe beoordeelt zij de huurstijging van 500 euro waarover wordt gesproken in het artikel van de NUK?¹

Antwoord 6

Wij hebben geen zicht op huurprijsstijgingen van het UMF of andere particuliere verhuurders. In dit specifieke geval in het artikel van de NUK gaat het om een nieuwe huurder, met een nieuw huurcontract met daarin de nieuwe huurprijs. Zittende huurders krijgen geen huurstijging van 500 euro. Particuliere verhuurders zoals het UMF die woningen verhuren in de gereguleerde sector,

mogen na wisseling van huurder een hogere huurprijs vragen, mits in lijn met het WWS puntenstelsel (huurnormalisatie).

Bij een vrije sector huurwoning mogen verhuurders zelf de huurprijs bepalen bij een nieuw huurcontract. In de vrije sector geldt geen restrictie in hoogte van de huurprijs. Het komt echter voor dat woningen ten onrechte in de vrije sector worden verhuurd. Door de Wet betaalbare huur verandert dat: per 1 januari 2025 kunnen huurders een melding doen van een te hoge huurprijs van een gereguleerde woning (tot en met 186 WWS punten) bij ons [gemeentelijke meldpunt](#). Maar de Wet betaalbare huur heeft vooral invloed op huurcontracten die zijn getekend op of na 1 juli 2024. We werken hierbij samen met het Huurteam Utrecht. Huurders kunnen ook hun huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie.

Vraag 7

Is het college het met de vragenstellers eens dat het geschetste beeld van het UMF als verhuurder op dit moment niet aansluit op het idee van goed verhuurderschap?

Antwoord 7

De berichtgeving en de meldingen wekken de indruk dat er sprake kan zijn van verhuurderschap dat niet past binnen de kaders van goed verhuurderschap. UMF staat niet bij ons bekend als een “slechte” verhuurder of huisjesmelker. Niettemin biedt elke melding aanleiding om ervaren problemen te onderzoeken en zo nodig te handhaven.

Vraag 8

Wil het college toezeggen dat zij in gesprek gaat met het UMF naar aanleiding van deze signalen en in het belang van de huurders, en toezeggen de uitkomsten van deze gesprekken met de raad te delen?

Antwoord 8

Ja, zie antwoord 3. Wij treden in contact met het UMF over een melding die we hebben ontvangen. We bieden het UMF ook nader de gelegenheid om hierop te reageren. Terugkoppeling aan de raad over de uitkomsten van handhaving vindt plaats via het jaarlijkse handhavingsverslag. Naar aanleiding van de gestelde vragen is ook contact gezocht met het UMF en is gereageerd op de vragen. Het UMF staat open voor constructieve gesprekken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Schriftelijke vragen ‘Ook in een monument moet het goed toeven zijn’

Huurders met een huurwoning van het Utrechts Monumenten Fonds (UMF) klopten afgelopen periode aan bij onze fracties met zorgen over hun woon- en leefsituatie. Zij geven aan te kampen met verschillende problemen in hun woningen. Zo zijn er meldingen van achterstallig onderhoud, vochtproblemen en schimmel in de woningen. Ondanks verschillende meldingen en gesprekken tussen bewoners en het UMF lijkt een echte oplossing tot nu toe uitgebleven. De situatie is inmiddels zo ver gekomen dat er een juridisch traject loopt. Dit kan niet anders zijn dan stressvol voor de vele huurders die bij het UMF huren. Daarom hebben de fracties van D66 en GroenLinks de volgende vragen.

Vragen:

1. Is het college op de hoogte van de hierboven geschetste problemen met de huurwoningen van het Utrechts Monumenten Fonds?
2. Op welke manieren werkt de gemeente samen met het UMF cq. op welke manieren is de gemeente met het UMF verbonden?
3. Wordt in gesprekken met het UMF, als deze plaatsvinden, ook stil gestaan bij de verantwoordelijkheden van het UMF op het gebied van het bieden van goede huisvesting?
4. Uit de ervaringen van huurders lijkt er sprake te zijn van achterstallig onderhoud van monumentale panden. Acht het college zich ook verantwoordelijk, samen met het UMF, om ervoor te zorgen dat deze monumentale panden in goede staat blijven; zowel voor de toekomstige als de huidige huurders?
5. De staat van meerdere woningen van het UMF lijkt slecht, en dit kan gevolgen hebben voor de gezondheid van de huurders. Hoe schat het college deze gezondheidsrisico's in, en welke actie is het college bereid te nemen om deze risico's zo snel mogelijk te verkleinen?
6. Heeft het college, net als bij de Utrechtse corporaties, zicht op de huurstijgingen van het UMF en hoe beoordeelt zij de huurstijging van 500 euro waarover wordt gesproken in het artikel van de NUK?²
7. Is het college het met de vragenstellers eens dat het geschetste beeld van het UMF als verhuurder op dit moment niet aansluit op het idee van goed verhuurderschap?
8. Wil het college toezeggen dat zij in gesprek gaat met het UMF naar aanleiding van deze signalen en in het belang van de huurders, en toezeggen de uitkomsten van deze gesprekken met de raad te delen?

Gesteld door:

- Berdien van der Wilt, D66
- Pepijn Zwanenberg, GroenLinks

² [Barbier Pascal Bannink: "Ik ben bang dat Utrecht wordt overgenomen door toeristen" - De Nuk](#)