RIB Achterstallig Onderhoud



1-4-2025

Bas Olsthoorn

Gemeente Utrecht

Wanneer komt de gemeente via toezicht & handhaving in beeld bij achterstallig onderhoud?

Primair op basis van meldingen:

- Jaarlijks totaal +/- 1700 meldingen over bestaande gebouwen stadsbreed
  - 150 meldingen betreffen achterstallig onderhoud
  - In 2022 en 2023: ongeveer 80% betreft achterstallig onderhoud bij particuliere verhuurders: enkele tientallen meldingen over woningcorporaties, stadsbreed
- Meldingen die bij het Huurteam binnenkomen over achterstallig onderhoud worden doorgezet naar gemeente (meestal particuliere verhuurders)

Daarnaast actief:

- Aanpak huisjesmelkers: opsporen van overtredingen bij verhuurders die stelselmatig de regels overtreden
  - In 2024: bij een groot netwerk alle panden van deze eigenaar gecontroleerd op achterstallig onderhoud
- Pilot: Bij meldingen over Goed Verhuurderschap gaat er een bouwkundig inspecteur mee om ook achterstallig onderhoud te controleren

Werkwijze na een melding

Melding ontvangen

- Huurder moet gebrekenformulier invullen
- Huurder moet bevestigen dat ze de melding eerst bij de eigenaar hebben gedaan
- Spoed bij onveilige situaties: direct controle

Contact met de verhuurder

- Verhuurder op de hoogte gesteld van de melding
- Hersteltermijn bepaald op basis van het type gebrek, maar gemiddeld 6-8 weken

Bevestiging gebreken verholpen

- Huurder bevestigt of gebreken wel of niet verholpen zijn

Controle

- Controle ter plaatse. Als overtreding geconstateerd: de eigenaar/verhuurder ontvangt een constateringsbrief met het voornemen om handhavend op te treden. Bij een bedrijfsmatige verhuurder kunnen we direct een boete opleggen.
- Spoed bij onveilige situaties: college kan bestuursdwang opleggen en zelf de overtreding verhelpen

Hercontrole

- Hercontrole of gebreken zijn hersteld. Indien dit niet het geval is, mogelijk om dwangsom op te leggen om af te dwingen dat de overtreding wordt verholpen. In sommige gevallen kan ook een bestuurlijke boete worden opgelegd.

Gemeente Utrecht

Wat speelt er nog meer bij toezicht & handhaving op achterstallig onderhoud?

- Bewoners van een woningcorporatie kunnen direct bij hun corporatie melden. Als hier adequaat op wordt gereageerd, is er geen noodzaak om een melding te doen bij de gemeente (gemeente als “2e lijn”).
- De ondergrens van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving stamt uit 1950 en is ongewijzigd. Niet alles wat “voelt” als achterstallig onderhoud, is een overtreding van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en kan dus niet op gehandhaafd worden. Denk daarbij aan:
  - Enkelglas in de kozijnen, ramen en deuren.
  - Slecht-, los- of deels vergaan schilderwerk op hardhouten delen (kozijnen, ramen en deuren).
  - Niet aanwezig zijnde van mechanische ventilatie, wanneer er ramen geopend kunnen worden.
  - Kozijnen die kleine rottingspunten hebben.
  - Wel kan het reden zijn voor een huurverlaging: Huurteam
- Bij grote geplande herstel- of renovatiewerkzaamheden en als de eigenaar aantoonbaar inzet pleegt om de problemen te verhelpen, dan gaan we in beginsel (nog) niet over tot handhaving.
- In sommige gevallen kan de bewoner zelf ook stappen ondernemen om de situatie te voorkomen of verbeteren (besluit klein herstel; bewonersgedrag).

Motie “Achterstallig Onderhoud mag niet lonen”

- Motie 9 november 2024:
- Terugkoppeling aan raad via raadsbrief 25 juni 2024 waarin we aangaven:
  - We hebben specifiek aandacht voor achterstallig onderhoud
  - We verlagen de drempel om melding te maken: mogelijk om ook via meldpunt Goed Verhuurderschap achterstallig onderhoud te melden
  - We proberen aantal meldingen te verhogen: achterstallig onderhoud onderdeel geworden van communicatiecampagne Goed Verhuurderschap (Q4 2024/Q1 2025)
- Daarnaast pilot in 2025: bij meldingen over goed verhuurderschap gaat ook een bouwkundig inspecteur mee

Conclusie rondom toezicht & handhaving

- Beperkt aantal meldingen over achterstallig onderhoud bij woningcorporaties – 80% van de meldingen betreft particuliere verhuurders
- Bij gevaarzetting grijpen we direct in
- Toezicht houden is essentieel: melden beweegt de verhuurder al om stappen te ondernemen – ook zonder dat er een dwangsom of bestuursdwang aan te pas komt
- Niet elke melding over achterstallig onderhoud kan wettelijk gezien op gehandhaafd worden
- Corporaties pakken veelal een actieve houding om achterstallig onderhoud te adresseren

Flankerende processen

- Kwaliteitsverbetering van woningen hangt samen met verduurzamingsopgave.

- Nationale Prestatieafspraken:
  - Vanaf 2026 geen woningen met een slechte staat van onderhoud.
  - Uiterlijk in 2028 zijn woningen met een E, F-en G-label uit de voorraad verdwenen.
  - Focus op schimmelaanpak, loden leidingen, brandveilgheid, asbest, enz.

Voor vragen: wonen@utrecht.nl

Gemeente Utrecht