Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2025, NUMMER 133

Datum	23 september 2025
Van	College B&W
Behandeld door	Laurens den Dekker, Jamal Beskami
E-mailadres	jamal.belkasmi@utrecht.nl
Kenmerk	31937926
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2025 nummer 133 van Jantine Zwinkels (CDA), David Bosch (UtrechtNu!), Rik van der Graaf (ChristenUnie), Meike Hellevoort (GroenLinks), Yvonne Hessel (Utrecht Solidair), Gertjan te Hoonte (VVD), Ruben Snijder (Student&Starter), Mahmut Sungur (Denk), Berdien van der Wilt (D66), Pepijn Zwanenberg (groep Zwanenberg) en Rick van der Zweth (PvdA) van 12 augustus 2025 over Nog steeds grote leegstand van flats in Overvecht.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Heeft het college inzicht hoeveel leegstaande woningen het hier betreft? Kan zij de cijfers uit het artikel bevestigen?

***Antwoord* 1**
Ja, we hebben goed zicht op het aantal langdurig leegstaande woningen in Utrecht. Wel fluctueert het aantal woningen continu, omdat sommige woningen weer bewoond worden en andere woningen meer dan 6 maanden leeg komen te staan. Daarbij richten we ons conform onze leegstandsverordening op woningen die minimaal zes maanden leegstaan. Voor de genoemde straten kunnen we bevestigen dat er eind januari 28 adressen van de genoemde eigenaar leeg stonden. Er waren echter "slechts" 9 adressen die langer dan 6 maanden leeg stonden en waar wij dus ook handhavend op konden optreden. Ook op latere momenten lag het aantal adressen waarop wij konden handhaven aanzienlijk lager dan de aantallen in het artikel: in de zomer waren er ongeveer 20 adressen in beeld die langdurig leeg stonden. Hoewel elke leegstaande woning er nog steeds één te veel is, ligt de leegstand waarop wij kunnen handhaven dus aanzienlijk lager dan de aantallen die in het artikel worden genoemd. Tegen deze leegstand treden wij wel degelijk handhavend op, conform de mogelijkheden die de leegstandsverordening ons biedt – zoals wij in de rest van de beantwoording zullen toelichten.

Vraag 2
Zijn er meer plekken in Utrecht waar dit op zo'n schaal speelt, hebben we die in beeld in de 'leegstandlijst' (artikel 4 van onze verordening)?

***Antwoord* 2**

Ja wij hebben in beeld waar in Utrecht woningen (langdurig) leegstaan. Dit speelt in andere gebieden in Utrecht niet op een zodanig niveau waarbij één eigenaar in één gebied dit aantal woningen langdurig leeg heeft staan.

Vraag 3

Heeft Capreit/ERES of Rubens Capital de leegstand al gemeld bij de gemeente conform de vereiste meldplicht (artikel 3), inclusief alle benodigde gegevens, namelijk onderstaand?

a. naam, contactgegevens en woonadres van de eigenaar;
b. adres van de woonruimte;
c. ingangsdatum van de leegstand;
d. verwachte duur van de leegstand;
e. reden voor leegstand;
f. datum van de akte van levering van de woonruimte

***Antwoord* 3**

De eigenaar heeft weliswaar voor meerdere woningen een leegstandsmelding gedaan met de benodigde gegevens, maar heeft niet alle leegstaande woningen gemeld.

Vraag 4

Zo ja, wanneer en zo nee, zijn zij dan in overtreding?

***Antwoord* 4**

De eerste meldingen zijn begin 2025 gedaan. Echter moet elke woning die langer dan 6 maanden leeg staat gemeld worden. Dat is na de eerste meldingen niet consistent gedaan en daarmee is de eigenaar in overtreding geweest.

Vraag 5

Heeft er een 'leegstandoverleg' (artikel 5) met de eigenaar plaatsgevonden? Zo ja, wat was de uitkomst? Zo nee, waarom niet?

***Antwoord* 5**

Op 15 april 2025 heeft een leegstandoverleg plaatsgevonden voor de 9 woningen die in Q1 2025 leeg stonden. Hierbij zijn afspraken gemaakt met de verantwoordelijken om de woningen zo snel mogelijk weer in gebruik te nemen. Inmiddels zijn van deze 9 woningen er 7 weer bewoond.

Vraag 6

Waar staat deze casus op de 'escalatieladder' van onze leegstandsverordening? En welke acties en eventuele consequenties gaan hiermee gepaard?

Antwoord 6

Elke leegstaande woning is er voor ons één te veel. De 'plek op de escalatieladder' en de acties die hiermee gepaard gaan verschillen per woning, vanwege de duur van de leegstand. Wij weerspreken dus het beeld uit het artikel dat wij niet optreden tegen deze leegstand en hebben al diverse acties genomen, conform de mogelijkheden vanuit de leegstandsverordening.

Voor de 9 langst leegstaande woningen hebben we zoals benoemd reeds een leegstandsoverleg gevoerd. We zien nu dat een deel van deze woningen inmiddels weer bewoond worden. Als een woning na het verstrijken van de afgesproken termijn alsnog leegstaat, leggen we een leegstandsbeschikking op.

Daarnaast hebben we onlangs voor 12 leegstaande adressen die recenter langer dan 6 maanden leeg staan een (voornemen tot een) boete opgelegd omdat de woningen niet als leegstaand gemeld waren. Voor leegstaande woningen die niet bij ons gemeld worden, leggen we bovendien een last onder dwangsom op ten einde de eigenaar te bewegen om een leegstandsmelding te maken. Wanneer een

woning gemeld is, volgt hierop een leegstandsgesprek waarin we afspraken maken om zo snel mogelijk weer tot bewoning te komen.

Vraag 7
Heeft de eigenaar al een officieel verzoek tot uitstel ingediend om tot een termijn te komen waarop de woningen weer bewoond gaan worden (artikel 6)? Zo ja, wat is het voorgestelde plan voor deze woningen? Vindt het college deze (renovatie)plannen concreet genoeg om akkoord te bevinden? Zo nee, welke instrumenten heeft de gemeente tot haar beschikking om bewoning van de leegstaande woningen te versnellen?

Antwoord 7
Voor de 9 woningen die onderwerp zijn geweest van het leegstandsgesprek zijn afspraken gemaakt voor termijnen waarbinnen de woningen weer bewoond zouden worden. We hebben voor de woningen termijnen afgesproken om deze geschikt te maken voor bewoning en zo nodig te renoveren. We vinden het belangrijk dat woningen goed worden onderhouden, worden verduurzaamd en geschikt zijn voor bewoning – dus onder meer brandveilig zijn. We begrijpen dat het tijd kost om dat te realiseren en achten de gegeven termijnen – die meestal niet langer dan enkele maanden zijn - hiervoor realistisch en wenselijk. Mocht de eigenaar zich vervolgens niet aan de afspraken houden, dan treden we handhavend op middels een leegstandsbeschikking.

Vraag 8
Stuurt de gemeente daarbij ook aan op betaalbare huurprijzen conform de wet Betaalbare huur?

Antwoord 8
Nee, dit is niet mogelijk vanuit de leegstandwet.

Vraag 9
Zijn er bij de gemeente of het huurteam meldingen bekend over slecht verhuurderschap? Indien ja, hoe wordt er opvolging gegeven aan deze meldingen?

Antwoord 9
Ja er zijn 3 meldingen bekend: 1 melding over achterstallig onderhoud, 1 over een te hoge kale huurprijs en 1 over het niet terugbetalen van borg. Er is contact geweest met de melders en de zaken zijn onderzocht. In geen van deze gevallen was er vooralsnog grond om tot handhaving over te gaan. We moedigen eenieder aan die vermoedt dat er sprake is van een misstand om melding te doen via het Meldpunt Goed Verhuurderschap, zodat wij ook deze meldingen kunnen onderzoeken en zo mogelijk handhavend kunnen optreden.

Vraag 10
Indien de eigenaar de woningen anti-kraak aanbiedt, overtreden zij daarmee de verordening (artikel 7)? Zo ja, wat gaat het college doen als dit gebeurt? Zo nee, is dit een wenselijke oplossing volgens het college of zal zij zich dan inspannen om toch in overleg met de eigenaar tot een ander plan te komen?

Antwoord 10
Nee, zij overtreden de verordening niet zolang de woningen bewoond worden. Wij weerspreken dan ook een mogelijk beeld dat wij hier welwillend aan meewerken: immers volgens de wet kunnen wij alleen optreden tegen leegstand en kunnen wij niet bepalen hoe invulling wordt gegeven om die leegstand op te lossen. Uiteraard zien wij dit niet als een duurzame oplossing en dringen wij er bij de eigenaar op aan om wel met een duurzame oplossing te komen.

Vraag 11
Zijn er al boetes uitgedeeld (artikel 9) of is de gemeente voornemens om dit te doen?

Antwoord 11
Ja, zie vraag 6.

Vraag 12
Is de gemeente nu goed in staat alle (mogelijke) leegstand aan te schrijven en te handhaven waar nodig? Zo niet, wat is er nodig om dat in de toekomst wel goed te kunnen doen?
Antwoord 12
Ja, wij kunnen effectief tegen leegstand optreden en zien ook dat wij met onze aanpak resultaat boeken. Echter is het handhaven op leegstand erg arbeidsintensief en vraagt de aanpak op duizenden woningen veel van de beschikbare capaciteit. Zo moeten we bij elke leegstaande woning één of meerdere keren langs om de leegstand ter plekke te kunnen constateren. Daarbij zien we – ook op deze adressen – dat waar we aan de ene kant erin slagen om leegstand op te lossen, er ook nieuwe leegstand bij komt. Binnen de beschikbare middelen moeten we daarom prioriteren, bijvoorbeeld op woningen die het langst leegstaan, woningen met een lage WOZ-waarde of waar een eigenaar veel leegstand tegelijk heeft. Daarnaast wordt de handhaving op leegstand gefinancierd vanuit incidentele middelen, die conform de door uw raad nog vast te stellen programmabegroting medio 2027 aflopen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen Nog steeds grote leegstand van flats in Overvecht

12 augustus 2025

Vragen:

Onlangs lazen de onderstaande fracties op de website van De Nuk wederom een artikel[1] over leegstaande appartementen in Overvecht. Het gaat om de flats aan de Faustdreef, Rubicondreef en Tannhäuserdreef. Het is schokkend om te lezen dat dit gebeurt in Utrecht, op welke schaal en voor zo'n lange tijd al.

Volgens het artikel gaat het om de volgende feiten:

- *Er staan in Overvecht-zuid op dit moment 59 flats leeg. Eind januari stonden van 381 flatwoningen nog maar 28 flats leeg;*
- *Volgens het kadaster zijn de flats van het Canadese hedgefonds Capreit/ERES. De gemeente Utrecht beschouwt het Amsterdamse Rubens Capital nu als eigenaar, maar die geeft aan slechts "assetmanager" te zijn;*
- *Zichtbaar slecht onderhoud op alle verdiepingen. Achttien jaar geleden werd de buitenkant voor het laatst geschilderd;*
- *Bewoners vertellen over woekerhuren tot 1900 euro kaal.*

Tegelijkertijd hebben de onderstaande fracties in de raad al meermaals aandacht gevraagd voor deze leegstand. Recentelijk nog met mondelinge vragen (februari 2025). Ook is er een leegstandsverordening in Utrecht, dus wij verwachten hier effect van. Wij hebben naar aanleiding hiervan de volgende vragen:

1. Heeft het college inzicht hoeveel leegstaande woningen het hier betreft? Kan zij de cijfers uit het artikel bevestigen?
2. Zijn er meer plekken in Utrecht waar dit op zo'n schaal speelt, hebben we die in beeld in de 'leegstandlijst' (artikel 4 van onze verordening)?

De onderstaande fracties zijn ook benieuwd hoe het beleid van de gemeente Utrecht uitpakt in de praktijk.

3. Heeft Capreit/ERES of Rubens Capital de leegstand al gemeld bij de gemeente conform de vereiste meldplicht (artikel 3), inclusief alle benodigde gegevens, namelijk onderstaand?
    a. naam, contactgegevens en woonadres van de eigenaar;
    b. adres van de woonruimte;
    c. ingangsdatum van de leegstand;

[1] Zie: https://denuk.nl/leegstand-in-overvecht-explodeert-vastgoedfirmas-rubens-capital-en-eres-verantwoordelijk/

    d. verwachte duur van de leegstand;
    e. reden voor leegstand;
    f. datum van de akte van levering van de woonruimte
4. Zo ja, wanneer en zo nee, zijn zij dan in overtreding?
5. Heeft er een ‘leegstandoverleg’ (artikel 5) met de eigenaar plaatsgevonden? Zo ja, wat was de uitkomst? Zo nee, waarom niet?
6. Waar staat deze casus op de ‘escalatieladder’ van onze leegstandsverordening? En welke acties en eventuele consequenties gaan hiermee gepaard?
7. Heeft de eigenaar al een officieel verzoek tot uitstel ingediend om tot een termijn te komen waarop de woningen weer bewoond gaan worden (artikel 6)? Zo ja, wat is het voorgestelde plan voor deze woningen? Vindt het college deze (renovatie)plannen concreet genoeg om akkoord te bevinden? Zo nee, welke instrumenten heeft de gemeente tot haar beschikking om bewoning van de leegstaande woningen te versnellen?
8. Stuurt de gemeente daarbij ook aan op betaalbare huurprijzen conform de wet Betaalbare huur?
9. Zijn er bij de gemeente of het huurteam meldingen bekend over slecht verhuurderschap? Indien ja, hoe wordt er opvolging gegeven aan deze meldingen?
10. Indien de eigenaar de woningen anti-kraak aanbiedt, overtreden zij daarmee de verordening (artikel 7)? Zo ja, wat gaat het college doen als dit gebeurt? Zo nee, is dit een wenselijke oplossing volgens het college of zal zij zich dan inspannen om toch in overleg met de eigenaar tot een ander plan te komen?
11. Zijn er al boetes uitgedeeld (artikel 9) of is de gemeente voornemens om dit te doen?
12. Is de gemeente nu goed in staat alle (mogelijke) leegstand aan te schrijven en te handhaven waar nodig? Zo niet, wat is er nodig om dat in de toekomst wel goed te kunnen doen?

Gesteld door:

- Jantine Zwinkels, CDA Utrecht
- Rick van der Zweth, PvdA Utrecht
- David Bosch, UtrechtNu!
- Yvonne Hessel, Utrecht Solidair
- Lenno van Straalen/Rik van der Graaf, ChristenUnie Utrecht
- Meike Hellevoort, GroenLinks Utrecht
- Berdien van der Wilt, D66 Utrecht
- Gert-Jan te Hoonte, Utrechtse VVD
- Mahmut Sungur, DENK Utrecht
- Lars van Rooij, Student & Starter
- Pepijn Zwanenberg, Groep Zwanenberg