

Fractie SP

T.a.v. Quinten Braakman

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
24 juni 2022	4889820	M. van Lieshout	14 0412
Onderwerp			Aantal bijlagen
Artikel 41 vragen van de fractie SP over huurverhoging en gebreken aan woningen Wagenaar- en Van Anrooijstraat			--

Geachte heer Braakman,

U hebt het college op 16 juni 2022 artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over "huurverhoging en gebreken aan woningen Wagenaar- en Van Anrooijstraat". In deze brief ik uw vragen puntsgewijs.

1. Wat weet u over de huurverhoging bij ERESM aan de ene kant, en het gebrekkige onderhoud en gebrek aan isolatie van de woningen aan de andere kant?

Uiteraard gaan wij er van uit dat verhuurders van vastgoed zich bewust zijn van hun verantwoordelijkheden als goed verhuurder ten aanzien van onderhoud aan en verduurzaming van hun bezit.

Het echter is niet bij de gemeente bekend welke (omvang van) huurverhogingen wordt doorgevoerd, of wat de precieze staat van onderhoud en/of verduurzaming is bij woningen van particuliere verhuurders.

2. Wat vindt u van het feit dat er zulke uiteenlopende huursommen voor vergelijkbare woningen worden gevraagd? Kunt u dit toelichten?

We streven in Oss naar een gedifferentieerde woningvoorraad. De realiteit van de woningmarkt is echter dat er sociale c.q. gereguleerde huurwoningen zijn en niet gereguleerde, ofwel vrije sector huurwoningen. Of een huurwoning in de vrije sector of onder sociale huur valt, hangt af van de kale huurprijs bij de start van het huurcontract.

3. Vindt u dat de verhuurder een (morele) plicht heeft om de woningen te verduurzamen ten bate van het milieu, energiebesparing en (op lange termijn) een lastenverlichting van de huurder en bent u bereid om deze verhuurder hierop aan te spreken?

Verduurzaming van onder meer de woningvoorraad is uiteraard een speerpunt van beleid. Echter maakt een eigenaar, in dit geval een verhuurder, zelf de afweging om al dan niet de woning te verduurzamen.

In een beperkt aantal gevallen kunnen huurders van particuliere huurwoningen zich, mits dit ook is beschreven in hun huurovereenkomst, wenden tot de huurcommissie.

4. Welke mogelijkheden heeft het college om de verhuurders en huurders in Oss te ondersteunen en de verhuurder op deze tweedelige problematiek aan te spreken?

De gemeente heeft beperkte instrumenten. Er kan verzocht worden om een toetsing van de woning op het "Niveau van eisen voor bestaande bouw" uit het Bouwbesluit. Hierbij wordt gekeken naar veiligheid en gezondheid. Over het algemeen kan gesteld worden dat woningen gebouwd na de tweede wereldoorlog voldoen aan dit niveau van eisen.

Daarnaast kunnen huurders in een beperkt aantal gevallen de huurcommissie verzoeken om een uitspraak. Bij vrije sector huur gebeurt dat in de vorm van een advies. Daarnaast kan men via de rechtbank de zaak aanhangig maken.

In de sfeer van ondersteuning kan via het lokale energieloket BrabantWoontSlim en via Oss Schakelt Door, advies gegeven worden over kleine energiebesparende maatregelen die mensen in hun (huur-)woning kunnen treffen.

Het ministerie van BZK heeft tot slot in het onlangs gepresenteerde "Beleidsprogramma verduurzaming gebouwde omgeving" een aantal maatregelen aangekondigd die gericht zijn op de (versnelde) verduurzaming van de woningvoorraad, waaronder die in de particuliere verhuur.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oss.

Namens dezen,



S. van den Bergh, wethouder wonen