


 + - B . H - C . H Z K I A - 1 8 2 4 4 7 2 +

Datum 7 maart 2019
Ons kenmerk CHZ_KLA-18-24472-CDZ LOD-631

nemen wij namelijk alle panden in de gemeente Utrecht in ogenschouw.

Wij constateren dat u, voor bijna al uw panden, de vergunningen gebruikt om uit strafbare feiten verkregen voordelen te benutten. Voor de vergunningen waarover u beschikt nemen wij ook de achtergrond van de betrokken wetgeving in ogenschouw.



Juridisch kader

Het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte of het omgezet houden is in strijd met artikel 21, sub c van de Huisvestingswet 2014. Artikel 26, lid 2, van de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat de vergunning, bedoeld in artikel 21 of 22, kan worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 4.1.2, onder c, van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 (hierna: Huisvestingsverordening) bepaalt dat het verboden is om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten. Artikel 4.1.8, lid 1 onder c van de Huisvestingsverordening bepaalt dat de vergunning door burgemeester en wethouders kan worden ingetrokken als de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd. Artikel 4.1.8, lid 2, van de Huisvestingsverordening bepaalt dat de vergunning als bedoeld in artikel 4.1.2 door burgemeester en wethouders kan worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) geeft in lid 1 onder a aan dat bestuursorganen, voorzover zij bij of krachtens de wet daartoe de bevoegdheid hebben gekregen, een gegeven beschikking kunnen intrekken indien ernstig gevaar bestaat dat de beschikking mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten.

Ingevolge artikel 3, tweede lid, van de Wet Bibob wordt, voor zover het ernstig gevaar als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a, betreft, de mate van het gevaar vastgesteld op basis van:

- a. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a,
- b. ingeval van vermoeden de ernst daarvan,
- c. de aard van de relatie en
- d. de grootte van de verkregen of te verkrijgen voordelen.

Ingevolge artikel 3, vijfde lid, van de Wet Bibob vindt de weigering dan wel intrekking, bedoeld in het eerste lid, slechts plaats indien deze evenredig is met:

- a. de mate van het gevaar en
- b. voor zover het ernstig gevaar als bedoeld in het eerste lid, onder b, betreft, de ernst van de strafbare feiten.

Artikel 3 onder lid 8 van de Wet Bibob maakt duidelijk dat onder strafbaar feit mede een overtreding wordt verstaan waarvoor een bestuurlijke boete kan worden opgelegd.

Artikel 28 van de Wet Bibob geeft aan dat een ieder die krachtens de wet beschikking krijgt over gegevens met betrekking tot een derde, is verplicht tot geheimhouding daarvan, behoudens voorzover een bij deze wet gegeven voorschrift mededelingen toelaat. Artikel 33 geeft vervolgens aan dat voordat een voor de betrokkene negatieve beslissing wordt genomen de betrokkene in de gelegenheid wordt gesteld om zijn zienswijze naar voren te brengen. Artikel 28 bepaalt in lid 3 van de Wet Bibob dat bij toepassing van artikel 33 een afschrift van het advies aan betrokkene wordt verstrekt. Hierbij wordt schriftelijk gewezen op de geheimhoudingsplicht die volgt uit het eerste lid.

Onze bevoegdheid om u aan te schrijven met een last onder bestuursdwang is gebaseerd op artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 5.1, 5.2 en 5.14 tot en met 5.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5:4 en 5:21 tot en met 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht.

Beslissing op bezwaar

Op 5 maart 2019 hebben wij een beslissing op bezwaar genomen inzake coulançe omzettingsvergunningen. Wij verwijzen voor de inhoud daarvan naar dat besluit. De beslissing op bezwaar heeft tot gevolg dat acht omzettingsvergunningen van kracht zijn geworden doordat aan die vergunning de compensatie is 'toegekend'.

Voor de overige twaalf is echter nog geen sprake van compensatie. Deze vergunningen zijn dus wel verleend, maar doordat u nog geen compensatie hebt betaald zijn deze vergunningen niet van kracht geworden. U hebt aldus niet aan de opschortende voorwaarde van deze vergunningen voldaan. Om discussie hierover te voorkomen trekken wij deze alsnog in. Het alsnog voldoen van de compensatie heeft om die reden geen invloed op dit besluit.

Achtergrond Bibob advies

U bezit in de gemeente Utrecht meerdere eigendommen. Het betreft feitelijk bijna allemaal woningen. Er zijn door de jaren heen op grote schaal gebreken geconstateerd in uw panden. Daarbij gaat het om het ontbreken van de benodigde omzettingsvergunningen tot achterstallig onderhoud aan de verschillende panden. Dit heeft geleid tot een groot aantal handhavingprocedures waarbij voor enorme bedragen aan dwangsommen en bestuurlijke boetes zijn opgelegd. Wij kennen u verder als iemand die stelselmatig te hoge huur vraagt. Dit juist ook tegen de achtergrond van hetgeen u daarvoor levert.

In het kader van een civiele procedure hebben wij een aantal jaar geleden getracht om via mediation tot een oplossing te komen voor de verschillende geschillen. In het licht van de diverse overtredingen en de mediationprocedure is zoals al aangegeven een Bibob advies aangevraagd bij het Landelijke Bureau Bibob. De mediationgesprekken die wij voerden hebben wij stopgezet, omdat bleek dat er nog steeds en voortdurend sprake was van nieuwe klachten en handhaving op gebreken. Het kan niet zo zijn dat wij aan de ene kant met u in gesprek zijn om zaken voor eens en altijd goed te regelen, maar u

Datum 7 maart 2019
Ons kenmerk CHZ_KLA-18-24472-CDZ LOD-631

tegelijkertijd ervoor kiest om feitelijk niets te veranderen aan uw werkwijze en de daarmee gepaard gaande overtredingen. We hebben er dan ook voor gekozen om de Bibob procedure wel door te zetten.

[REDACTED] Het Bureau is van oordeel dat er ernstig gevaar bestaat, dat de omzettingsvergunningen mede worden gebruikt om uit strafbare feiten verkregen gelden te benutten. Gelet op artikel 28 van de Wet Bibob hebben wij u het advies verstrekt bij het voornemen tot intrekken van de vergunningen. Wij wijzen nadrukkelijk op de geheimhoudingsplicht die volgt uit artikel 28, lid 1, van de Wet Bibob.

Overwegingen

Het bestuursorgaan dient zich op grond van artikel 3:9 van de Algemene wet bestuursrecht ervan te vergewissen dat het onderzoek van het LBB op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Daarbij mag in beginsel van het advies worden uitgegaan, maar moet het bestuursorgaan wel onderzoeken of de feiten de conclusie kunnen dragen. Dat is bijvoorbeeld niet het geval als de feiten te weinig (directe) aanwijzingen voor de conclusie bieden of omdat ze in verschillende richtingen wijzen, onderling tegenstrijdig zijn of niet stroken met hetgeen overigens bekend is.

De bestuurlijke boete is in het verleden in de Huisvestingswet opgenomen om het onrechtmatig gebruik van woningen tegen te gaan. Er zijn diverse redenen om onrechtmatige bewoning tegen te gaan, zo is ook in de Memorie van Toelichting op dit wetsvoorstel opgenomen (Memorie van Toelichting, Kamerstukken II 2007/2008, 31 556, nr. 3). Eén van de genoemde redenen is het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, omdat dit kan leiden tot overbewoning. Overbewoning kan lawaai-, huisvuil- of andere vormen van overlast met zich meebrengen. Wanneer overbewoning gepaard gaat met slecht aangelegde voorzieningen en achterstallig onderhoud kan de (brand)veiligheid van bewoners of omwonenden op het spel staan. De bestuurlijke boete is daarbij voornamelijk gericht op de verhuurder om juist de malafide verhuurders, zogenaamde huisjesmelkers, aan te pakken. Dit mede omdat in sommige steden de situatie op de woningmarkt inmiddels zodanig is, dat de woningzoekende op illegale wijze vaak sneller aan een woning kan komen dan langs officiële kanalen, waarbij dikwijls een te hoge huur moet worden betaald. Het financieel voordeel van degene die zonder vergunning woonruimte in gebruik geeft en van degene die woonruimte onttrekt aan de woningmarkt, samenvoegt of omzet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte kan aanzienlijk zijn. Vandaar dat is gekozen voor hoge boetes.

Tegen deze achtergrond merken wij op dat het inmiddels algemeen bekend is dat wij met u al jaren strijden om een juiste toepassing van de regels. Een korte zoektocht op internet vertelt dit verhaal. Onze conclusie is zonder meer dat u de regels niet uit uzelf naleeft, maar pas in actie komt als wij u daartoe aansporen dan wel dwingen. In het verlengde daarvan hebben wij u verschillende bestuurlijke boetes opgelegd voor het overtreden van de Huisvestingsregelgeving, omdat u maar geen verbetering van uw handelswijze laat en liet zien.

[REDACTED]

[REDACTED]

De wetgever verbindt hier niet voor niks de conclusie aan dat vergunningen op deze basis kunnen worden ingetrokken. Wanneer wij op basis van die conclusie niet zouden acteren, geven wij u een vrijbrief om overtredingen te blijven begaan. Dit past ook niet bij het doel van de opgelegde boetes. Doel is immers, overigens net als bij de andere handhavingsacties, om bij u effect te sorteren als het

Datum 7 maart 2019
Ons kenmerk CHZ_KLA-18-24472-CDZ_LOD-631

gaat om uw gedrag op de woningmarkt. Kennelijk hebben deze boetes u echter niet kunnen dwingen tot het naleven van de regels. Nog steeds leggen wij u boetes op.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Dat maakt ook dat wij niet van handhavend optreden kunnen afzien. U laat keer op keer zien dat het naleven van de regels door u niet mogelijk is. Slechts wanneer wij u daartoe dwingen *kan* het zo zijn dat u de regels (even) volgt ten aanzien van dat betreffende pand. Maar zelfs dat wordt niet bereikt zonder dat wij daar veel procedures tegenover stellen. Dit betekent, dat wij u slechts in een meewerkende en legale stand krijgen na handhavend optreden. U weigert uit zichzelf u te verbinden aan de geldende wet- en regelgeving. Een houding die wij niet passend vinden bij personen die over een grote vastgoedportefeuille beschikken en zonder meer als professioneel moeten worden aangemerkt. Dit terwijl na alle procedures waarin u op naleving daarvan bent aangeschreven, die wet- en regelgeving u inmiddels toch helder moet zijn. Nog daar gelaten dat u geacht wordt de wet te kennen. Juist u, als professioneel vastgoedverhuurder, die permanent de regelgeving overtreedt en een (te) hoge huur vraagt voor de kamers die u verhuurt heeft een enorm financieel voordeel behaald over al uw panden. Dit terwijl er ook met regelmaat sprake is van slecht aangelegde voorzieningen en achterstallig onderhoud. Dit zorgt weer voor de onveilige situaties en maakt dat u met recht een huisjesmelker kan worden genoemd.

De huisvestingsregels zijn er mede voor het in bepaalde mate reguleren van de woningmarkt. De woonruimte kan door deze wetgeving eerlijk worden verdeeld. Feitelijk worden onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste, op die woningmarkt, bestreden. Eén van de markten die schaars is, temeer in de huidige tijd, is die van de goedkope (starters)woningen. In Utrecht is die schaarste groot. Zo mag algemeen bekend worden geacht, dat starters moeilijk de beschikking krijgen over betaalbare woningen op de woningmarkt in Utrecht. Wij verwijzen ook naar de al genoemde memorie van toelichting waarin het gaat over de doorstroming. Gelet op de bedrijfsmatige verhuur van woningen waar bij u sprake van is, mag deze problematiek in ieder geval bekend bij u verondersteld worden geacht. Vanwege de genoemde schaarste is niet alleen een vergunning vereist voor het onttrekken of omzetten van een woning naar bijvoorbeeld kamerverhuur, maar geldt daarbij ook een compensatieplicht. Dat dit sinds enige jaren slechts geldt voor woningen met een WOZ-waarde onder de € 376.803 geeft aan dat het voornamelijk om de schaarste in woningen voor starters gaat. Gelet op deze regelgeving en de beleidsplannen die zijn gevormd om het belang van deze doelgroep op de woningmarkt te beschermen, mag duidelijk zijn dat wij zeer veel waarde aan dit belang hechten. Er moeten (financieel) bereikbare woningen zijn voor een ieder. Door uw bedrijfsvoering, waarbij er keer op keer sprake is van overtredingen van verschillende regelgeving, zorgt u voor een nog grotere schaarste en draagt u er nadrukkelijk aan bij dat bijvoorbeeld starters geen geschikte woningen kunnen vinden. U frustreert het door ons gewenste woningbeheer door uw handelswijze en u bent hier keer op keer al op gewezen. En met uw handelswijze bereikt u voor uzelf een groot financieel voordeel.

De woningen waar het in dit geval om gaat, en die zich in uw eigendom bevinden, zijn over het algemeen namelijk onderdeel van die schaarse markt. Het geeft u als eigenaar dan ook een extra zorgplicht. Wij zijn van mening dat, ook al is er sprake van enige marktwerking, u als eigenaar niet ten koste van bijvoorbeeld huurders, al dan niet studenten, op onredelijke wijze mag profiteren van die schaarste. En dat is juist wat u wel doet. Door geen onderhoud te plegen en zoveel mogelijk kamers per woning te verhuren voor een hoge huurprijs probeert u een maximale winst te halen. Weinig

Datum 7 maart 2019
Ons kenmerk CHZ_KLA-18-24472-CDZ_LOD-631

kosten, veel baten. Uitspraken bij de huurcommissie, die voor een ieder te lezen zijn, bevestigen dit beeld. Hierboven zijn wij al ingegaan op de overbewoning en de gevolgen die dit heeft voor de leefomgeving. Uw bedrijfsvoering heeft niet alleen gevolgen voor uw huurders, maar dus ook voor zoekende personen op een schaarse woningmarkt. Het is niet zo dat wij het behalen van winst niet toestaan, maar wij zijn er wel op tegen wanneer dit gebeurt door derden daarvan slachtoffer te laten zijn en wanneer dit gebeurt door regels te overtreden. Niet voor niets heeft de gemeenteraad hoge boetes op- en vastgesteld in de Huisvestingsverordening.

[redacted]
[redacted] compensatie zou kunnen betalen, een vergunning kan aanvragen, achterstallig onderhoud kunt verhelpen of andere overtredingen kunt beëindigen wanneer wij u daartoe dwingen en zelfs nieuwe panden kunt kopen. [redacted]

[redacted] Wij willen dat systeem niet laten bestaan. Het betreft een systeem waarbij u de ene overtreding met de andere financiert en dit vervolgens probeert te legaliseren. Een systeem waarbij wij als overheid veel capaciteit moeten inzetten om tot een legale situatie te komen. Een systeem waarbij u zelf feitelijk achterover kan zitten en wachten tot u eerst geld verdient en pas als wij u aanspreken middels handhavingsmiddelen er misschien iets gaat veranderen als het gaat om vergunningen. Een systeem waarbij u die vergunningen financiert met gelden verkregen uit illegale situaties. Het betreft een systeem waarbij u een betere positie heeft dan huurders en andere (potentiële) eigenaren van vastgoed in Utrecht die wel uit zichzelf zaken op orde houden. U veroorzaakt mede schaarste op de woningmarkt en wil dat kennelijk met alle middelen in stand houden. U benut die schaarste met hoge huurprijzen en kennelijk het verschaffen van verblijf voor personen door niet de reguliere wegen te bewandelen. Ook dat werkt hoge huurprijzen in de hand. Dit alles kennelijk slechts voor uw financiële gewin. Het profiteren van dat onwenselijke systeem willen wij niet langer accepteren. [redacted] de wetgever steunen ons daarin.

Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat de gegevens de bevindingen niet kunnen dragen of dat het advies van het LBB anderszins onzorgvuldig tot stand gekomen is. [redacted]

[redacted] Na [redacted] is er immers niets gewijzigd in uw handelen, zo blijkt uit de handhavingsacties die wij ook op dit moment nog tegen u voeren. [redacted]

[redacted] Dit is te staven met alle onderliggende dossiers als het gaat om uw panden. Dat accepteren wij niet langer en wij treden daar tegenop.

Het intrekken van de vergunningen heeft direct tot gevolg dat er sprake is van een illegale kamerverhuursituatie. Dat kunnen wij niet laten bestaan. Niet alleen omdat wij al jaren tegen dergelijke situaties optreden, maar ook omdat wanneer wij dat laten bestaan het intrekken van de vergunningen geen enkel doel treft. Het zou ook meer strafbare feiten opleveren. Wij willen alle woningen na intrekking van de vergunning 'terugbrengen' naar een legale situatie en daarmee op de woningmarkt.

Datum 7 maart 2019
Ons kenmerk CHZ_KLA-18-24472-CDZ_LOD-631

Wij treden dan ook tevens op middels een last onder bestuursdwang, omdat in het verleden al voldoende is gebleken dat een last onder dwangsom geen enkel effect heeft op uw handelen. Wij willen ook voorkomen dat er nog allerlei procedures volgen terwijl de illegale situaties blijven bestaan. Middels een last onder bestuursdwang voor alle hieronder genoemde adressen kunnen wij dat bereiken. U kunt er overigens voor kiezen om vóór het verlopen van de termijn een huurcontract aan te gaan met één huishouden zodat er sprake is van rechtmatig gebruik.

Zienswijze

Met een brief van 15 oktober 2018 hebben wij u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze in te dienen over ons voornemen tot het intrekken van de vergunningen en het opleggen van een last onder bestuursdwang. Van deze gelegenheid heeft de heer [REDACTED] van Clairfort Advocaten, gebruik gemaakt middels een brief van 4 december 2018. In de bijlage bij deze brief (*Bijlage: Zienswijze* [REDACTED]) treft u een samenvatting van uw zienswijze met onze reactie op die zienswijze.

Op grond van wat in uw zienswijze en de reactie daarop naar voren komt geeft uw zienswijze geen reden om het voorgenomen besluit te wijzigen.

Belangenafweging

Ingevolge artikel 3, eerste lid, van de Wet Bibob is het onze bevoegdheid een gegeven beschikking in te trekken. Wij hebben hierin een discretionaire bevoegdheid en dienen de verschillende belangen tegen elkaar af te wegen. Uiteraard betrekken wij bij deze afweging het advies van het LBB.

In dit geval is er enerzijds het algemeen zwaarwegende belang dat is gediend met het tegengaan van overtredingen in welke vorm dan ook. En het belang dat is gericht op bescherming van onze integriteit als betrouwbare overheid. Wij willen voorkomen dat illegaal verkregen gelden worden gebruikt om vergunningen te verkrijgen, dat financieel voordeel uit strafbare feiten wordt benut bij verkregen vergunningen en dat vergunningen worden gebruikt om malafide praktijken te faciliteren. Feitelijk wordt daarmee een illegaal systeem legaal gemaakt. Hiermee wordt onze integriteit aangetast. Wij willen dat voorkomen. Wij willen voorkomen dat illegaal verkregen gelden, [REDACTED] gebruikt worden voor legale vergunningen. Wij willen dat de vastgoedeigenaren in Utrecht de regels naleven, net zoals ieder ander dat moet doen. Praktijken van zogenaamde huisjesmelkers willen wij bestrijden. Wij kunnen niet accepteren dat u over de rug van uw huurders en gebruikers van het pand, die doorgaans ook nog in een ongezonde situatie moeten wonen voor hoge huurprijzen, de dupe worden van uw handelen. Deze meerdere algemene belangen, die uiteindelijk uitstralen naar heel Utrecht maar dus ook op ons handelen, wegen zeer zwaar voor ons.

Dit belang moeten wij afwegen tegen uw belang. Dit belang bestaat eruit dat u inkomsten kunt verwerven door het kamergewijs verhuren van uw panden. Wij concluderen dat u dat echter al jaren heeft kunnen doen en dat u veel geld heeft verdiend, [REDACTED] met het systematisch ontduiken van de geldende regelgeving.

[REDACTED] Wij wijzen er in dit kader ook op dat u weliswaar twintig vergunningen heeft aangevraagd in 2007, maar dat nu na jarenlange procedures in bezwaar is besloten op de aanvraag. En die beslissing maakt dat in ieder geval 12 vergunningen nooit in werking zijn getreden. Allemaal illegaal verkregen gelden dus. [REDACTED]

[REDACTED] Uw eigendom representeert nog een grote economische waarde. Ons handhavend optreden wil dus niet zeggen dat u daarmee in het geheel geen inkomsten meer kunt verwerven. Verhuur is nog steeds mogelijk, alleen slechts zonder dat er sprake is

Datum 7 maart 2019
Ons kenmerk CHZ_KLA-18-24472-CDZ_LOD-631

van kamerverhuur. Feitelijk zullen uw inkomsten slechts minder worden dan u gewend was de afgelopen jaren.

Tegelijkertijd is er nog een belang, dat van de huurders die nu in uw panden wonen. Aangezien u uw panden nog steeds kunt verhuren, zullen niet alle huurders hoeven te vertrekken. Daarnaast is ons optreden, bij alle besluiten, juist ook gericht op het belang van de huurders. Wij zijn er ook van overtuigd, dat dit optreden ook bijdraagt aan het belang van de huurders. Zij zijn gebaat bij goede woonruimte voor een redelijke prijs, als zij een kamer bewonen maar ook als zij willen doorstromen naar de startersmarkt. Zij zijn niet gebaat bij illegale zaken. Wij scharen dit belang dan ook onder het algemeen belang.

Wij kennen een groter gewicht toe aan het algemeen belang dat met handhavend optreden is gediend dan aan uw belang. In uw zienswijze komt uw belang ook goed naar voren. Gelet op onze reactie op uw zienswijze onder punt 25 moge duidelijk zijn dat wij het algemeen belang voorrang geven boven uw belang. Wij wensen niet langer te accepteren dat er sprake is van een continue stroom van overtredingen als het gaat om de verschillende regelgeving. Wij moeten dan ook handhavend optreden.

Adressen

In de loop der jaren is aan u een aantal omzettingsvergunningen verleend op grond van de Huisvestingswet. Los van de beslissing op bezwaar van 5 maart 2019, inzake de in 2007 aangevraagde vergunningen, [redacted] Wij kunnen een dergelijk advies niet negeren, zoals aangegeven. Om geen onduidelijkheid te laten bestaan over de vergunningen waar het om gaat treft u hier de adressen waarvoor wij de vergunningen intrekken:

1. [redacted] (kenmerk OW2052537).
2. [redacted] (kenmerk OW2072799).
3. [redacted] (kenmerk OW2042639).
4. [redacted] (kenmerk OW2072793).
5. [redacted] (kenmerk OW2072793).
6. [redacted] (kenmerk OW2062134).
7. [redacted] (kenmerk OW2043577).
8. [redacted] (kenmerk OW2072801).
9. [redacted] (kenmerk OW2072805).
10. [redacted] (kenmerk OW2072802).
11. [redacted] (kenmerk OW2042625).
12. [redacted] (kenmerk OW2042642).
13. [redacted] (kenmerk OW2042445).
14. [redacted] (kenmerk OW2072808).
15. [redacted] (kenmerk OW2072792).
16. [redacted] (kenmerk OW2072794).
17. [redacted] (kenmerk OW2042641).
18. [redacted] (kenmerk OW2042628).
19. [redacted] (kenmerk OW2072807).
20. [redacted] (kenmerk OW2072804).
21. [redacted] (kenmerk OW2042635).
22. [redacted] (kenmerk OW2072811).
23. [redacted] (kenmerk OW2042637).
24. [redacted] (kenmerk OW2065820).
25. [redacted] (kenmerk OW2072803).

Datum 7 maart 2019
Ons kenmerk CHZ_KLA-18-24472-CDZ_LOD-631

- 26. [redacted] (kenmerk OW2044224).
- 27. [redacted] (kenmerk OW2072809).
- 28. [redacted] (kenmerk OW2072806).
- 29. [redacted] (kenmerk OW2072796).
- 30. [redacted] (kenmerk OW2072800).
- 31. [redacted] (kenmerk OW2042448).
- 32. [redacted] (kenmerk OW2042631).
- 33. [redacted] (kenmerk OW2072798).
- 34. [redacted] (kenmerk OW2072795).
- 35. [redacted] (kenmerk OW2072797).

Intrekken vergunningen

[redacted] Het Bureau is van oordeel dat er een ernstig gevaar is dat u de verleende omzettingsvergunningen zal gebruiken om uit strafbare feiten verkregen voordelen te benutten [redacted]

Het advies met de door het LBB opgestelde stukken en de daaruit getrokken conclusie wordt door ons onderschreven en onverkort overgenomen en dient mede als grondslag voor dit besluit. Niet gebleken is, dat het advies onzorgvuldig tot stand gekomen is dan wel op andere gronden niet deugdelijk zou zijn.

Gelet op voorgaande en de genoemde belangen hebben wij besloten, op grond van artikel 4.1.8, lid 1 onder c en lid 2, van de Huisvestingsverordening en artikel 3, lid 1, van de Wet Bibob, de aan u verleende omzettingsvergunningen, voor de adressen zoals die zijn genoemd onder het kopje 'Adressen', zes weken na de verzenddatum van dit besluit in te trekken. Dit betekent dat de kamergewijze verhuur van die panden zes weken na besluitvorming illegaal is en gestaakt dient te worden. Onderstaand besluit tot uitvoering van bestuursdwang ziet hier op.

Last onder bestuursdwang

Zes weken na het intrekken van de vergunningen is er sprake van kamerverhuur in de woningen met de adressen, zoals die zijn genoemd onder het kopje 'Adressen', zonder dat er sprake is van een vergunning voor die kamergewijze verhuur. Het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte of het omgezet houden is in strijd met artikel 21, sub c van de Huisvestingswet 2014 en artikel 4.1.2, onder c, van de Huisvestingsverordening.

Omdat na intrekking van de vergunningen, zoals verwoord in het voorgaande, er sprake is van een illegale situatie hebben wij besloten om u, middels een last onder bestuursdwang, te gelasten de kamergewijze verhuur van al deze panden te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden.
Dit alles per 1 maart 2020.

De last onder bestuursdwang betekent dat indien u de kamergewijze verhuur van de panden niet heeft beëindigd per 1 maart 2020 wij dit op uw kosten zullen doen. Onder deze kosten vallen onder meer de ambtelijke kosten die gemaakt moeten worden voor het uitvoeren van dit besluit bij al deze panden, maar ook de mogelijke tijdelijke opvang van bewoners wanneer daar geen andere mogelijkheid voor is. Al deze kosten zullen op u worden verhaald.

Datum 7 maart 2019
Ons kenmerk CHZ_KLA-18-24472-CDZ_LOD-631

Hierbij merken we op dat wanneer u de kamergewijze verhuur van de panden zelf beëindigt u de woning kunt verhuren conform de huisvestingsregelgeving. Wanneer wij dat moeten doen middels deze last onder bestuursdwang dan zullen wij alle bewoners per pand uit een woning zetten of ze bijvoorbeeld moeten huisvesten op uw kosten nu het niet aan ons is om een nieuw huurcontract (voor de gehele woning) af te sluiten.

Bezwaar

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht.

Het adres is:
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens burgemeester en wethouders,

Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

