

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 28 september 2018 14:09
Aan: IB Juridische Zaken
Onderwerp: administratief in behandeling nemen in zaakstelsel

Hoi,

Zouden jullie de onderstaande zaken administratief in behandeling kunnen nemen?

- [5534233](#)
- [5507218](#)
- [5504213](#)

Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch medewerker bezwaar

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven
Juridische Zaken & Inkoop

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Bezoekadres Stads Kantoor, Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Telefoon 030 - 286 [REDACTED] **Fax** 030 - 286 [REDACTED]

E-mail [REDACTED]@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig maandag t/m donderdag en vrijdagochtend



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: woensdag 17 oktober 2018 13:57
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Beschikbare datums hoorzitting [REDACTED] Oasedreef [REDACTED] te Utrecht

Geachte mevrouw [REDACTED],

Zoals zojuist telefonisch besproken mail ik hierbij mijn beschikbare datum voor de hoorzitting over Oasedreef [REDACTED] te Utrecht:

Donderdag 25 oktober 2018.

Vrijdag 26 oktober 2018.

Donderdag 08 november 2018.

Vrijdag 09 november 2018.

Ik hoop, dat op een van deze datums de hoorzitting kan worden gepland. Ik wacht op uw respons.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: zondag 2 december 2018 22:22
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Zaaknummer: 5507218 - Kenmerk: CHZ_PANDSL-18-22267-CDZ_LOB-13167 - Sluiting Woning
Bijlagen: WhatsApp Chat with [REDACTED] 2de Huurder (2).txt; Reactie bezwaarschrift.docx; Voorstel huurders_ Oasedreef, Utrecht.pdf; WhatsApp Chat with [REDACTED] 2de Huurder (1).txt

Geachte mevrouw [REDACTED],

Mijn reactie op de bezwaarschrift met bijlages heb ik toegevoegd als bijlage.

Ik hoop het besluitgroep te hebben overtuigd tot een kortere afsluitingsduur van mijn huis.
In afwachting van het besluit.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] Stichtse Vecht
[REDACTED]@gmail.com
BSN: [REDACTED]

Aan
Mevrouw [REDACTED]
Afdeling Bezwaar en beroep
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Maarssenbroek, 02-12-2018

Onderwerp: reactie bezwaarschrift

Geachte mevrouw [REDACTED],

De afgelopen periode van november 2016 tot juli 2018 m.b.t. huis Oasedreef [REDACTED] te Utrecht:

In november 2016 had ik een energie contract afgesloten van 3 jaar.

De eerste huurders bewoonde het huis van 1 april 2017 tot 30 november 2017, De eerste huurders hielden zich niet aan de afspraken, omdat zij meer mensen in het huis toe lieten dan in het contract was opgesteld.

Ook de tweede huurders werden door het Nederlandse bemiddelingsbureau [REDACTED] voorgesteld, gezien dat deze personen door [REDACTED] worden gecheckt, ging ik ervan uit dat het vertrouwelijke mensen waren.

Deze 2 jonge vrouwen [REDACTED] en [REDACTED] zijn op 8 december 2017 gaan wonen op de Oasedreef [REDACTED] en de bedoeling was tot 31 mei 2019.
Niet wetende dat deze vervelende situatie zou gaan afspelen.

[REDACTED] regelde de bezichtigingen, contract en sleuteloverdracht.

Ik kreeg nauwelijks nog post en hoefde mijn post niet elke maand op te halen.

De huurders hebben het post in de tuin op de tuinset gelegd, omdat zij toen niet thuis waren. En op 27 maart 2018 heb ik via de tuindeur het post opgehaald.

Op 19 mei 2018 heb ik samen met de buurt asbest platen van de schuurdaken vervangen. Ik heb toen met mensen in de buurt gesproken en niemand had het vermoeden of iets opgevallen dat er iets verkeers in het huis gebeurde.

Op 7 juni begon ik te appen dat ik het huis wou controleren, zie bijlage WhatsApp. Vaak waren ze niet thuis en telefonisch moeilijk te bereiken.

Op 3 juli voordat ik het zelf kon ontdekken werd ik plotseling gebeld door de gemeente medewerker dat er een wiet kwekerij in mijn huis zou kunnen zitten. Ik ben toen direct gekomen en heb aan alles meegewerkt zo ver ik kon. Ik heb zelfs de sleutel die ik had meegenomen afgeven aan de gemeente medewerkers die mij hadden gebeld.

Mijn mobiele nummer had ik aan de overburen gegeven als er iets met mijn huis zou zijn. De gemeente medewerkers mochten het huis niet zomaar betreden en moesten wachten op een officieel bevel.

De volgende dag 4 juli 2018 was er een officieel bevel en is er geconstateerd dat er een wiet kwekerij in mijn huis zat. En mijn huis is per direct afgesloten.

Mijn huis is inmiddels 6 maanden gesloten en ik heb veel ellende moeten meemaken. Het zit ook niet mee met de instanties die mij moeten helpen.

Ik hoop dat ik u tot een kortere afsluitingsduur van mijn woning heb kunnen brengen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

From: "Juridische Zaken - VTH" <VTHMBJuridische@utrecht.nl>
Sent: Fri, 1 Mar 2019 11:43:50 +0200
To: [redacted]@utrecht.nl
Cc: [redacted]@utrecht.nl; "Secretariaatburgemeester" <secretariaatburgemeester@utrecht.nl>
Subject: FW: Herinnering: Verzoek intrekking besluit sluiting woning Oasedreef [redacted], Utrecht

Dag [redacted]

Zie onderstaande.

Ik neem aan dat we die beslissing op bezwaar binnen twee weken dan ook hebben. Anders moeten we echt wat uitleggen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur

T 030 - [redacted]
[redacted]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Vergunningen
Stadsplateau 1
14e etage Zuid
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: Adriaansen Adviescentrum [mailto:[redacted]@gmail.com]

Verzonden: donderdag 28 februari 2019 15:32

Aan: Juridische Zaken - VTH

Onderwerp: Re: Herinnering: Verzoek intrekking besluit sluiting woning Oasedreef [redacted] Utrecht

Geachte heer [redacted],

Clïënt gaat akkoord met uw toezegging dat er binnen twee weken een beslissing op bezwaar is.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



Eigenaar | Adriaansen Juridisch & Fiscaal Adviesbureau | 0317 - 785289 | 06-57785236 | KvK 58675183
www.uwzakengoedqeregeld.com | adriaansen.adviescentrum@gmail.com | Plantsoenstraat 49, 3911 KA Rhenen
NL15666443.B.01

Disclaimer: Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. Adriaansen Adviescentrum staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Voor informatie over Adriaansen Adviescentrum raadpleegt u www.uwzakengoedqeregeld.com.



Op do 28 feb. 2019 om 13:13 schreef Juridische Zaken - VTH <VTHMBJuridische@utrecht.nl>:

Geachte heer [REDACTED]

Ik heb navraag gedaan bij de afdeling die het bezwaar afhandelt. Binnen 2 weken is er een beslissing op bezwaar waarin uw verzoek expliciet zal worden meegenomen.

Het is mij niet duidelijk wie u gebeld zou hebben. Ik denk ook niet dat een gesprek met de burgemeester aan de orde is, hij zal normaliter ook niet in gesprek gaan over de inhoud als er nog een lopende zaak is. Dat schiet dus niet op. Aangezien de beslissing op bezwaar ook via de burgemeester gaat zijn uw belangen daarmee voldoende gedekt verwacht ik.

Kunnen wij dit met de toezegging dat er binnen twee weken een beslissing op bezwaar is afhandelen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch adviseur

T 030 - [REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Vergunningen
Stadsplateau 1
14e etage Zuid
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: Adriaansen Adviescentrum [mailto: [REDACTED]@gmail.com]

Verzonden: donderdag 28 februari 2019 11:49

Aan: Juridische Zaken - VTH

CC: Secretariaatburgemeester; [REDACTED]

Onderwerp: Re: Herinnering: Verzoek intrekking besluit sluiting woning Oasedreef [REDACTED], Utrecht

Geachte heer [REDACTED]

Bedankt voor uw bericht.

Voor de goede orde:

- Op 5 februari jl. werd ik gebeld door een vrouwelijke collega van u, die aangaf dat het college van B&W op de eerstvolgende raadsvergadering (woensdag) het verzoek intrekking besluit sluiting woning Oasedreef [REDACTED] Utrecht zou behandelen. Het zou nog sneller kunnen, voegde zij er aan toe, als ik rechtstreeks contact zou opnemen met het secretariaat van de Burgemeester zelf, omdat hij beslist. Dat laatste achtte ik op dat moment niet noodzakelijk, omdat het verzoek toch binnen zeer korte termijn behandeld zou worden. Omdat het verzoek kennelijk tot op heden niet is behandeld, wens ik nu toch graag rechtstreeks contact met de Burgemeester. Ik heb dit bericht daarom CC verzonden naar zijn secretariaat.

- U geeft aan dat u mijn verzoek behandelt in het kader van het eerder in 2018 door cliënt zelf ingediende bezwaar. De redelijke beslistermijn van acht weken (art. 4:13 Awb) op dit bezwaar is inmiddels ruimschoots verstreken. U heeft binnen deze termijn geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verlengen. De dwangsom van artikel 4:17 van de Algemene wet bestuursrecht begint dan gewoon te lopen wanneer u niet alsnog binnen twee weken na heden een voor bezwaar vatbare beslissing op het bezwaar neemt en bekend maakt.

Cliënt vindt het jammer dat het zo moet gaan.

Met vriendelijke groet,
Adriaansen Adviescentrum



Eigenaar | Adriaansen Juridisch & Fiscaal Adviesbureau | 0317 - 785289 | 06-57785236 | KvK 58675183
www.uwzakengoedgeregeld.com | adriaansen.adviescentrum@gmail.com | Plantsoenstraat 49, 3911 KA Rhenen
NL156666443.B.01

Disclaimer: Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. Adriaansen Adviescentrum staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Voor informatie over Adriaansen Adviescentrum raadpleegt u www.uwzakengoedgeregeld.com.

 Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!



Op do 28 feb. 2019 om 08:39 schreef Juridische Zaken - VTH <VTHMBJuridische@utrecht.nl>:

Geachte heer [REDACTED]

Uw verzoek wordt meegenomen in de afhandeling van het bezwaarschrift. Als u zich daarmee niet kan verenigen dan wil ik als eerste bestrijden dat de redelijke termijn zeker nog niet verstreken is. Dat hangt mijns inziens niet af een spoedeisend belang. Daarvoor zijn andere rechtsmiddelen. Los daarvan, als u binnen twee weken een reactie wil los van het bezwaarschrift dan zullen wij het verzoek afwijzen.

Ik hoor graag of u de brief in de afhandeling van het bezwaar wil meenemen of separaat een reactie wil.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

T 030 - [redacted]
[redacted]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Vergunningen
Stadsplateau 1
14e etage Zuid
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Gemeente Utrecht

Van: Adriaansen Adviescentrum [mailto:[redacted]@gmail.com]

Verzonden: woensdag 27 februari 2019 7:57

Aan: Juridische Zaken - VTH

CC: [redacted]

Onderwerp: Herinnering: Verzoek intrekking besluit sluiting woning Oasedreef [redacted], Utrecht

Aan de Raad en het College van B & W van de gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Geachte heer, mevrouw,

Bij schrijven van d.d. 2 februari jl. heeft ondergetekende u verzocht om uw beschikking van d.d 6 juli 2018 met kenmerk CHZ_PANDSL-18-22267-CDZ_LOB-13167 te herzien.

Door middel van deze brief stel ik u in gebreke wegens het niet tijdig beslissen op deze aanvraag. U diende binnen een redelijke termijn na ontvangst van deze aanvraag te beslissen (artikel 4:13, eerste lid Algemene wet bestuursrecht). Ik wijs u er op dat deze redelijke termijn inmiddels is verstreken, gezien het spoedeisend belang van cliënt om zo snel mogelijk weer over zijn woning aan de Oasedreef [redacted] Utrecht te beschikken.

Wanneer u niet alsnog binnen twee weken een beslissing op deze aanvraag neemt en bekend maakt, bent u, gelet op het bepaalde in artikel 4:17 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf de dag waarop twee weken zijn verstreken na de dag waarop u deze ingebrekestelling heeft ontvangen, een dwangsom verschuldigd voor elke dag dat u in gebreke blijft. Daarenboven staat alsdan voor mij de mogelijkheid open van beroep bij niet tijdig beslissen.

Hoogachtend,

Met vriendelijke groot,
Adriaansen Adviescentrum



Eigenaar | Adriaansen Juridisch & Fiscaal Adviesbureau | 0317 - 785289 | 06-57785236 | KvK 58675183
www.uwzakengoedgeregeld.com | adriaansen.adviescentrum@gmail.com | Plantsoenstraat 49, 3911 KA Rhenen
NL15666443.B.01

Disclaimer: Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. Adriaansen Adviescentrum staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Voor informatie over Adriaansen Adviescentrum raadpleegt u www.uwzakengoedgeregeld.com.

 Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!



From: "[REDACTED]" [REDACTED]<[REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Thu, 9 May 2019 14:44:57 +0200
To: "IB Juridische Zaken" <ibjuridischezaken@utrecht.nl>
Subject: nagestuurde stukken bezwaar 5507218
Attachments: hoorzitting verslag pandsluiting hennep 8-11 5507218.docx, FW: Herinnering: Verzoek intrekking besluit sluiting woning Oasedreef [REDACTED], Utrecht

LS

Onderhavige zaak is gesloten. Kunnen deze 2 stukken daar nog in worden gevoegd, onder beperkt openbaar?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Jurist bezwaar en beroep

T 030-[REDACTED]
F 030-[REDACTED]
[REDACTED]<[REDACTED]@utrecht.nl>
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Interne Bedrijven
Juridische Zaken & Inkoop
Stadskantoor / Stadsplateau 1 Utrecht
16e Noord
Maandag tot en met donderdag (woensdag thuis)

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Gemeente Utrecht

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer 286 [REDACTED]

E-mail
Bijlage(n) geen

Uw kenmerk
Uw brief van 16 juli 2018

Datum 12 maart 2019
Ons kenmerk 5507218

Onderwerp Beslissing op bezwaarschrift inzake
sluiting woning Oasedreef [REDACTED]

12 MAART 2019
Verzonden
Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp
vermelden

Geachte heer [REDACTED]

Op 18 juli 2018 ontving ik uw bezwaarschrift van 16 juli 2018 tegen het besluit van 6 juli 2018, kenmerk [REDACTED] tot het onmiddellijk toepassen van bestuursdwang op 4 juli 2018 door sluiting van uw woning Oasedreef [REDACTED] en de sluitingsduur op 12 maanden te bepalen. Dit besluit is gebaseerd op artikel 13b van de Opiumwet en is op 9 juli 2018 op het door u opgegeven woonadres uitgereikt.

Op 2 oktober 2018 en 17 oktober 2018 is er telefonisch contact met u geweest. U heeft verzocht om een hoorzitting.

In de hoorzitting van 8 november 2018 heeft u het bezwaarschrift nader mondeling toegelicht in aanwezigheid van uw vader.

Op 14 november 2018 is u een stuk toegestuurd en is er telefonisch contact met u geweest. Ook op 22 november 2018 is er telefonisch contact met u geweest.

Bij e-mail van 2 december 2018 heeft u het bezwaarschrift aangevuld onder insluiting van nadere stukken met het verzoek de sluitingsduur te verkorten.

Op 2 februari 2019 is namens u om intrekking van het besluit gevraagd.

Op 28 februari 2019 is namens u een ingebrekestelling gestuurd.

Na kennisneming van het bezwaarschrift, het verslag van de hoorzitting en de overige stukken, heb ik besloten het bestreden besluit in stand te laten.

Ik heb hierbij het volgende overwogen.

Wettelijk kader

Voor het wettelijk kader verwijs ik naar het bestreden besluit.

Samenvatting bezwaren

in de woning Oasedreef (hierna: de woning). heeft u de woning verhuurd. De eerste verhuur was in april 2017. Dit verliep aanvankelijk goed. Toen u bemerkte dat er meer mensen woonden dan afgesproken, is die verhuur beëindigd. De woning is in december 2017 opnieuw voor een bepaalde duur verhuurd aan . Het gaat hier om de verhuur aan deze huurders, zij zijn verantwoordelijk voor de hennepkwekerij in de woning. U heeft de woning verhuurd met inschakeling van een bemiddelingsbureau om onder meer risico's zoals nu het geval is te voorkomen. De screening vond plaats voordat de huurders in uw woning mochten wonen en u heeft vooraf kennis met ze gemaakt. U dacht dat waren. Volgens het bemiddelingsbureau was het geen probleem als u ingeschreven bleef staan. U wist niet dat de huurders zich niet hadden ingeschreven. In de huurovereenkomst is specifiek bepaald dat huurders geen activiteiten in uw woning mogen plegen in strijd met de wet. Gelet op de verhuur mag u niet onaangekondigd de woning betreden, alleen op afspraak. Hierop bent u specifiek gewezen door het verhuurbedrijf. Ondanks de door u getroffen voorzorgsmaatregelen, zoals de inschakeling van het gespecialiseerde bemiddelingsbureau en specifieke bepalingen in het huurcontract, is de woning buiten uw medeweten gebruikt als hennepkwekerij. Dit is u niet aan te rekenen. U kon niet weten dat er een hennepkwekerij in de woning aanwezig was. U bent geen overtreder. De huurders zijn overtreder. U heeft een driejarig contract met de energiemaatschappij, dat u niet tussentijds kon ontbinden of op naam van de huurders kon zetten. Het energiebedrijf heeft u ook een flinke boete opgelegd. Het bevreemdt u dat het energiebedrijf u niet vergewist heeft toen zij bemerkten dat er iets loos was. Blijkens de door u overgelegde Whatsappberichten wilde u in juni de woning controleren en wou u een afspraak maken met de huurders om persoonlijke spullen op te halen. U heeft meerdere malen post bij de woning opgehaald. Er was niets aan de hand. Er was van buitenaf niets te zien. De burens kennen u. De overburen hebben uw telefoonnummer voor het geval er iets mis is met de woning. Op 19 mei 2018 heeft u . U heeft met mensen in de buurt gesproken. Niemand had het vermoeden dat er iets verkeers in de woning gebeurde. Er is hen niets verkeers opgevallen. Op 3 juli 2018 bent u door van de gemeente gebeld over een vermoeden van een hennepkwekerij in de woning. heeft uw telefoonnummer van de overburen gekregen. Hij mocht de woning niet zomaar betreden en moest wachten op een bevel tot binnentreden. U bent direct naar de woning gekomen en u heeft hem alle medewerking verleend, waaronder het overhandigen van de sleutels van de woning. De volgende dag was er een bevel tot binnentreden en is geconstateerd dat er een hennepkwekerij in de woning zat. Het is aan de gemeente te wijten dat de bewoners / huurders gevlucht zijn. Uw hypotheekkosten van de woning en overige kosten lopen door en u kunt de boete en kosten niet verhalen op de bewoners, nu zij zijn vertrokken. U heeft de gemeente meerdere malen verzocht om toegang tot uw woning. Dat is niet gelukt. U wenst de woning te betreden om op te kunnen ruimen en weer geschikt te maken voor bewoning, post op te halen. U verzoekt primair om de sluiting onrechtmatig ten opzichte van u te achten, omdat u niet verantwoordelijk gehouden kan worden voor de hennepkwekerij. Secundair verzoekt u om een kortere sluitingsduur dan wel opheffing van de sluiting, nu de sluiting lang genoeg heeft geduurd en u onevenredig zwaar wordt getroffen gelet op uw goede wil en alles wat u is overkomen.

Op 2 februari 2019 is door uw belastingadviseur namens u om onmiddellijke intrekking van het besluit gevraagd onder toezending van nadere stukken. Hierbij is gesteld dat volgens vaste rechtspraak in situaties als de uwe de makelaar de schuldige is en aansprakelijk jegens de verhuurder onder verwijzing naar een uitspraak van 8 februari 2017 van de Afdeling Civielrecht van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Zaaknummer C/02/320518 / HA ZA 16-650, ECLI:NL:RBZWB:2017:689. Hij heeft inmiddels namens u als verhuurder de makelaar aansprakelijk gesteld. Gesteld is dat de sluiting van uw woning gelet op die uitspraak buitenproportioneel en onrechtmatig is.

Overwegingen

Voor de uitvoering van mijn bevoegdheid krachtens artikel 13b, eerste lid, van de Opiumwet heb ik aansluiting gezocht bij de Beleidsregel sluiting woningen op grond van artikel 13b Opiumwet (hierna: de Beleidsregel).

In de Beleidsregel staat onder het kopje 'Ultimum remedium en doel van de maatregel' vermeld dat de bevoegdheid om middels oplegging van een last onder bestuursdwang een woning te sluiten – gelet op de daarmee gepaard gaande grondrechten – ingrijpend is en daarom een uiterst middel van de Beleidsregel is.

De maatregel wordt alleen ingezet als ultimum remedium in ernstige situaties in het kader van de bestuurlijke aanpak van de georganiseerde criminaliteit (georganiseerde drugshandel). In de Beleidsregel wordt – voor zover hier van belang – bepaald dat er in ieder geval sprake is van een ernstige situatie als het aannemelijk is dat drugshandel in georganiseerd verband in of vanuit een woning plaatsvindt of als aanwezigheid van drugs hierop duidt. Er is in ieder geval sprake van een ernstig vermoeden van handel indien sprake is van één of meer van de in de Beleidsregel onder a tot en met m genoemde indicatoren.

In de Beleidsregel staat voorts onder het kopje 'Sluitingstermijn: 6 maanden tot maximaal 12 maanden' dat een sluitingstermijn dient te passen bij het ultimum remedium karakter van het instrument en de ernst van de situatie. Nu de maatregel alleen wordt ingezet bij ernstige situaties is een sluitingstermijn van minimaal zes maanden tot maximaal twaalf maanden redelijk. Hiermee kan maatwerk geleverd worden die past bij de ernst van de situatie. Zo kan bijvoorbeeld bij verzwarende omstandigheden de termijn opgehoogd worden, met dien verstande dat niet langer dan twaalf maanden gesloten kan worden.

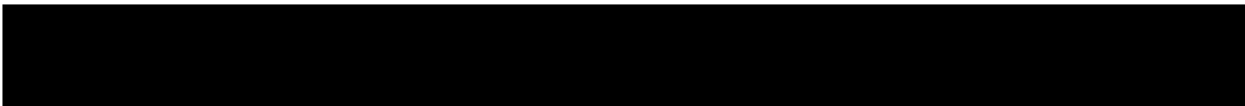
Tegen de achtergrond van de Beleidsregel overweeg ik het volgende.

In het bestreden besluit zijn de feiten weergegeven, de overwegingen voor sluiting van deze woning en is geconcludeerd dat in dit geval de volgende indicatoren uit de Beleidsregel van toepassing zijn:

- a. (de hoeveelheid aangetroffen middelen als bedoeld in de lijst II van de Opiumwet waaruit de bedrijfsmatigheid blijkt);
- b. (de mate waarin de woning betrokken is bij de drugshandel in georganiseerd verband);
- e. (er is een vermoeden van verwijtbaarheid);
- i. (de mate van gevaar voor de omgeving, mate van risico voor omwonenden);
- k. (aannemelijkheid dat de woning niet overeenkomstig de woonfunctie wordt gebruikt).
- m. (overige feiten of omstandigheden die duiden op drugshandel in georganiseerd verband).

U betwist dat u verwijtbaar heeft gehandeld. U betwist dat u enige aanwijzing kon en moest hebben dat de door u verhuurde woning als hennepkwekerij in gebruik was. U meent dat de makelaar in deze verwijtbaar is.

Ik concludeer dat u slechts de toepasselijkheid van indicator e betwist. Daarbij neem ik nog het volgende in aanmerking.



De politie heeft het team Bijzondere handhaving van de Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving en Stedin (de energiemaatschappij) ingelicht. Zij zijn tezamen een onderzoek naar de woning gestart.

In dit verband hebben inspecteurs van het team Bijzondere handhaving vastgesteld dat het om uw (koop)woning gaat en dat u als enige persoon daar ingeschreven staat. Uit informatie bij buurtbewoners hebben ze vastgesteld dat er een vermoeden was van een hennepkwekerij. Uit privacyoverwegingen kan niet worden gezegd van wie die informatie afkomstig is.

Op 3 juli 2018 hebben 2 inspecteurs van het team Bijzondere handhaving, waaronder [REDACTED] (hierna: inspecteur [REDACTED]) aangebeld bij de woning. [REDACTED]

Op diezelfde dag heeft inspecteur [REDACTED] uw telefoonnummer van de overburen verkregen en u gebeld over het vermoeden van een hennepkwekerij in de woning. U bent gelijk naar de inspecteurs gekomen. U heeft zelf ook aangebeld. De deur werd niet voor u geopend. U heeft de sleutels aan inspecteurs [REDACTED] overhandigt.

Op 4 juli 2018 is een machtiging tot binnentreden van de woning verkregen en is de woning met gebruikmaking daarvan betreden.

Een van die inspecteurs (hierna: verbalisant) heeft proces-verbaal opgemaakt van zijn bevindingen, waaronder van de aanleiding tot het vooronderzoek, het vooronderzoek, het buurtonderzoek, het bezoek bij de woning op 3 juli 2018, het binnentreden op 4 juli 2018. Hij heeft hierbij een plattegrond gemaakt en foto's.

Ik constateer het volgende uit dat proces-verbaal, bijbehorende plattegrond en foto's ten aanzien van de bevindingen van het binnentreden op 4 juli 2018.

[REDACTED] De achterdeur was niet afgesloten. De woning is betreden door de voor- en achterdeur. In de gang bij de voordeur is er een toilet, een trap naar boven en een meterkast. [REDACTED]

[REDACTED] Ten behoeve van de kwekerij was er een illegale stroomvoorzieningsinstallatie aangelegd. Er lagen elektriciteitskabels over de vloeren die levensgevaarlijk waren aangesloten. Er was minimale loopruimte. Er was sprake van een zeer gevaarlijke situatie. De stroombeheerder heeft de stroomvoorzieningsinstallatie dan ook afgesloten en ook het gas. In het pand zijn geen bewoners aangetroffen. In de woning werden geen persoonlijke spullen aangetroffen. Niets duidde op bewoning. [REDACTED]

Gelet op de aangetroffen situatie is de conclusie gerechtvaardigd dat er grote hoeveelheden hennep als bedoeld op lijst 2 van de Opiumwet aanwezig waren voor drugshandel (indicator a) en dat de woning noch geschikt noch in gebruik was als woning (indicator k).

Gelet op de aangetroffen situatie, de grote hoeveelheden hennep en de oogsten is ook de conclusie gerechtvaardigd dat de woning betrokken is bij georganiseerde drugshandel (indicator b). Op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak mag bij aanwezigheid van een hoeveelheid drugs die duidt op beroeps- of bedrijfsmatige handel uitgegaan worden van handel in drugs en hoeft er geen sprake te zijn van daadwerkelijke verkoop, aflevering of verstrekking. Bij de handel in drugs wordt aantasting van de openbare orde zonder meer aangenomen.

Het is daarbij algemeen bekend dat het vaak criminelen zijn die zich bezighouden met illegale hennepteelt. In het criminele milieu wordt geweld niet geschuwd, hetgeen risico's kan opleveren voor derden c.q. de woonomgeving (indicator i). De illegale stroomvoorziening was brandgevaarlijk en leverde daardoor risico's op voor derden c.q. de omgeving (indicator i).

Zoals eerder opgemerkt is slechts de toepasselijkheid van indicator e (vermoeden van verwijtbaarheid) door u betwist. Ik overweeg het volgende daarover.

Uw beroep op de uitspraak van 8 februari 2017 van de Afdeling Civielrecht van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Zaaknummer C/02/320518 / HA ZA 16-650, ECLI:NL:RBZWB:2017:689 gaat hier niet op. Het gaat hier immers niet om civiel recht, maar om bestuursrechtelijke handhaving. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State komen de gevolgen die drugsactiviteiten vanuit een huurpand hebben, wanneer het aankomt op bestuurlijke handhaving, voor rekening van de verhuurder. Daarbij mag van een eigenaar die een woning verhuurd worden verwacht dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van de door hem verhuurde woning wordt gemaakt. Hij dient daartoe concreet toezicht te (doen) houden op het daadwerkelijke gebruik van het pand, bijvoorbeeld door het gebruik in de woning te (doen) controleren. Dat u buiten post heeft opgehaald en van de buitenkant niet zichtbaar was dat zich in de woning een hennepkwekerij bevond, maakt dit niet anders. Het recht op privacy van de huurders gaat niet zover dat een eigenaar of verhuurder geen controle kan uitoefenen op het daadwerkelijke gebruik van zijn pand. In dit verband wijs ik nog op het volgende.

[redacted] In de hoorzitting gaf u aan dat u in het begin eenmaal in de woning bent geweest en wel alleen in de gang. Op 4 juli 2018 is de hennepkwekerij aangetroffen. [redacted] Ik heb ook geen reden om hier niet van uit te gaan. [redacted]

[redacted] Uit de door u aangehaalde feiten en omstandigheden, waaronder de whatsappberichten en [redacted] blijkt niet dat u in de woning bent geweest om het gebruik daarvan te controleren of dat u een ander dat namens u heeft laten doen. U heeft in ieder geval niet aannemelijk gemaakt dat u in de woning bent geweest om het gebruik daarvan te controleren. Dat u onkosten heeft gemaakt om een gespecialiseerd bemiddelingsbureau in te schakelen om huurders vooraf te screenen c.q. om goede huurders aan te doen trekken en een goed huurcontract af te sluiten ter voorkoming van het gebruik van de woning in strijd met de wet, betekent niet dat u feitelijk toezicht op het gebruik heeft uitgeoefend. [redacted]

[redacted] Dat u geen klachten heeft ontvangen van de burens over het gebruik van de woning door de huurders en dat de energiemaatschappij u niet vergewist heeft dat er iets loos was met het energieverbruik, ontslaat u evenmin van die toezichtstaak. Omstandigheden als dat u op 3 juli 2018 op verzoek van mijn inspecteur naar de woning bent gekomen en dat u toen alle medewerking heeft verleend, waaronder het zelf aanbellen aan de deur en het overhandigen van de sleutels aan de inspecteur toen de deur niet werd opengedaan, betekenen niet dat u daarvoor feitelijk toezicht op het gebruik van de woning heeft uitgeoefend.

Ik concludeer uit al het vorenstaande dat u de woning niet heeft bezocht teneinde het gebruik ervan te controleren. U kunt zich er dan ook niet op beroepen dat u niet kon weten dat de woning illegaal als hennepkwekerij in gebruik was. Uw verwijtbaarheid in de zin van de Beleidsregel is hiermee gegeven.

Gelet op alle vorenstaande conclusies is het duidelijk dat hier sprake is van een ernstige situatie in de zin van de Beleidsregel waarbij er sprake is van verwijtbaar handelen. Dit rechtvaardigt een sluiting voor de duur van 12 maanden.

Daarbij is het doel van artikel 13b van de Opiumwet de preventie en beheersing van de uit drugsgebruik voortvloeiende risico's voor de volksgezondheid en het voorkomen van nadelige effecten van de handel in en het gebruik van drugs op het openbare leven en andere lokale omstandigheden.

Ik mag bij de vaststelling van de sluitingstermijn de noodzaak betrekken om bekendheid van de betreffende woning in het drugscircuit teniet te doen, herhaling van ernstige verstoring van de openbare orde te voorkomen evenals een verdere aantasting van het woon- en leefklimaat te voorkomen. [REDACTED] en de hoeveelheid aangetroffen hennepplanten maken het voldoende aannemelijk dat de woning bekend is in het drugscircuit en geeft daarmee voldoende de samenhangende gevaren voor de woonomgeving en de openbare orde weer.

De woonomgeving in de wijk Overvecht, waarin uw woning is gelegen, is al zeer kwetsbaar. Het belang van de openbare orde en de woonomgeving en het wegnemen van de naamsbekendheid in het illegale drugscircuit door een sluiting voor de duur van 12 maanden, mag ik zwaarder laten wegen dan uw belangen. Van disproportionaliteit of een onrechtmatig besluit is geen sprake. Hetgeen u heeft aangevoerd over de financiële gevolgen van de sluiting, uw hypotheekkosten, overige kosten, de boete die u door de energimaatschappij is opgelegd of kosten die u niet kunt verhalen op de huurders of makelaar, de aansprakelijkstelling van de makelaar, uw goede wil, en ook het overigens door u aangevoerde zijn geen bijzondere omstandigheden om af te wijken van de beleidsregel noch om een sluiting voor de duur van 12 maanden onevenredig te achten, gelet op de met de beleidsregel te dienen doelen.

Ik concludeer dat de woning terecht gesloten is voor de duur van 12 maanden.

Ten aanzien van het door uw belastingadviseur ingediende intrekingsverzoek

Hetgeen uw belastingadviseur heeft aangevoerd over uw (financiële) omstandigheden, de aansprakelijkstelling, etc. geven mij geen aanleiding om de sluiting voor de duur van 12 maanden onrechtmatig dan wel disproportioneel te achten.

Inmiddels zijn 8 maanden verstreken sinds de sluiting. Ik heb rond uw woning verder geen meldingen ontvangen. Het feit dat u de makelaar aansprakelijk stelt geeft mij voldoende vertrouwen dat u, wanneer wederom sprake zal zijn van verhuur, meer waarborgen zal inbouwen bij een nieuw te selecteren tussenpersoon. Ik verwacht daarbij ook dat u op enige wijze een controle uitvoert in uw woning op het feitelijk gebruik. Gelet op de doelstelling van eerdergenoemd beleid en de gemaakte overwegingen zie ik aanleiding om de termijn in het bestreden besluit terug te brengen tot de dag van de beslissing op dit bezwaar.

Ik wijs er uitdrukkelijk op dat dit niet betekent dat ik niet terecht tot sluiting voor de duur van 12 maanden had besloten en dat u er rekening mee moet houden dat u – ook als u de woning weer verhuurt – verantwoordelijk bent voor het gebruik daarvan en de controle daarop. Indien onverhoopt toch weer blijkt van onrechtmatig gebruik van uw woning, moet u er rekening mee houden dat er wederom handhavingsmaatregelen (mogen) worden opgelegd.

U kunt gebruikmaken van de mailbox: VTHMBJuridische@utrecht.nl om een afspraak te maken om de sleutels van uw woning op te halen.

Beslissing

1. De bezwaren geven geen aanleiding om het bestreden besluit te herroepen.
2. Ik zie om de redenen zoals hiervoor weergegeven over het ingediende intrekingsverzoek, aanleiding om het besluit tot sluiting terug te brengen tot een termijn eindigend op de dag van de beslissing op uw bezwaar.

Deze beslissing op bezwaar is, met inachtneming van artikel 168 Gemeentewet in samenhang met de artikelen 10:1 tot en met 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht, namens mij in mandaat genomen door een op grond van het mandaatregister bevoegde medewerker.

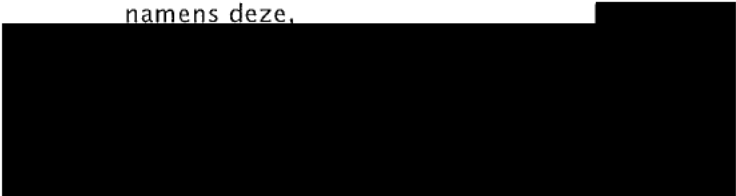
Indien u vragen en/of opmerkingen heeft over deze beslissing, kunt u contact opnemen met de behandelaar. Het telefoonnummer staat boven aan deze brief vermeld.

Binnen zes weken na de datum van verzending van deze beslissing op bezwaar staat schriftelijk beroep open bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht (o.v.v. bodemzaken *of* voorlopige voorzieningen), Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

U dient er rekening mee te houden dat hiervoor griffierecht verschuldigd is.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Hoogachtend,
De Burgemeester van Utrecht,
namens deze,



AANGETEKEND, PER E-MAIL EN GEWONE POST

0asedreer [REDACTED]
[REDACTED] te Utrecht
[REDACTED]@gmail.com
BSN: [REDACTED]

Ingekomen PLC d.d.

18 JUL 2018

Aan

Hoogedelachtbare Heer J.H.C. van Zanen
Afdeling Bezwaar en beroep
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Maarssenbroek, 17-07-2018

Onderwerp: bezwaarschrift

Geachte Burgemeester J.H.C. van Zanen,

Ik teken bezwaar aan tegen uw beslissing van artikel 13b Opiumwet beleid sluiting woning op 06-07-2018. Het kenmerk van de beslissing is: CHZ_PANDSL-18-22267-CDZ_LOB-13167. Ik stuur een kopie van de beslissing met dit bezwaarschrift mee (bijlage 1).

Ik ben het niet eens met de beslissing, omdat ik niet heb kunnen weten dat er een hennepkwekerij in mijn verhuurde huis aanwezig was.

Ik vind dat de beslissing moet zijn, dat de huurders die mijn huis huurde aansprakelijk zijn voor alle kosten en sancties.

Ik heb juist om dit soort vervelende situaties te voorkomen speciaal een [REDACTED] [REDACTED] in de arm genomen, zodat het expats bedrijf de huurders screent alvorens huurders in mijn huis mogen betreden.

In het contract (bijlage 2 Huurovereenkomst) is een regel opgenomen dat huurders nooit en te nimmer verboden activiteiten in mijn huis mogen plegen tegen het Nederlandse grondwet (bijlage 2 hfst 1.2 en extra benadrukt in hfst. 10.2 punt 10). In hetzelfde contract heb ik ook een plicht te vervullen dat ik niet onaangekondigd mijn huis mag betreden, alleen op afspraak. Hierover ben ik door de [REDACTED] nog specifiek op gewezen. In juni wilde ik het huis controleren en wou een afspraak maken door de huurder aan te geven dat ik persoonlijke spullen wilde ophalen, zie bijlage 3 Whatsapp berichten.

Ondanks dat ik al deze risico's, maatregel en voorzorg had genomen, zijn er toch nog personen die slecht van karakter zijn en andermans bezittingen misbruiken. Ik vind "dat ik buitensporig zwaar wordt gestraft" ik weet niet welke onkosten mij nog boven het hoofd hangen en zal door uw besluit mijn inkomen missen om mijn hypotheekkosten te kunnen voldoen!

Ik wil mijn bezwaren indien nodig graag mondeling toelichten in een hoorzitting.

Hoogedelachtbare Heer, graag wil ik mijn eigen huis betreden, zodat ik kan zien wat de schade is aan mijn huis en dat ik mijn huis zo snel mogelijk bewoonbaar kan maken.

Hoogachtend,

[REDACTED]
Eigenaar woning

De heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] MAARSSSEN

Behandeld door VTH-Juridische zaken
Doorkiesnummer 030 - 286 [REDACTED]
E-mail VTHMBJuridische@utrecht.nl
Bijlage(n) Geen
Uw kenmerk
Uw brief van

[REDACTED]

Datum 6 juli 2018
Ons kenmerk CHZ_PANDSL-18-22267-CDZ_LOB-13167
Onderwerp Sluiten woning
Verzonden **09 JULI 2018**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer [REDACTED]

Op woensdag 4 juli 2018 hebben inspecteurs van Vergunningen, Toezicht en Handhaving een inspectie uitgevoerd in uw woning aan de **Oasedreef** [REDACTED] te Utrecht. De controle heeft plaatsgevonden naar aanleiding van een melding die is ontvangen en het feit dat het vermoeden rees dat het pand niet conform de bestemming en de Huisvestingsregelgeving werd gebruikt.

Uit de constatering van mijn inspecteurs blijkt dat de woning in gebruik is genomen ten behoeve van een hennepkwekerij. Hierop is de zaak overgedragen aan de politie.

In de woning zijn **446 hennepplanten** aangetroffen. Op 1 kamer na was de gehele woning in gebruik ten behoeve van de kwekerij. Er is gezien de staat en inrichting van de woning geen sprake meer van een woning nu nagenoeg het gehele pand feitelijk in gebruik was als hennepkwekerij. Van bewoning was geen sprake meer. De woning is geheel onttrokken aan de woningvoorraad ten behoeve van de kwekerij. Hiervoor kan door het college van burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete worden opgelegd. U zult hierover via een andere brief namens het college worden geïnformeerd. Als laatste was er sprake van een zeer gevaarlijke situatie. Ten behoeve van de kwekerij was er een illegale stroomvoorzieningsinstallatie aangelegd. De stroombeheerder heeft deze afgesloten en ook het gas afgesloten.

Nu het pand in gebruik was genomen als hennepkwekerij en er geen sprake meer is van een woning heb ik direct besloten om het pand voor de duur van 12 maanden te sluiten. Deze brief is de schriftelijke bevestiging daarvan. De sloten van het pand zijn direct vervangen. Ik heb deze bevoegdheid op grond van artikel 13b van de Opiumwet. U bent eigenaar van het pand. De sluiting betekent dat niemand gedurende deze twaalf maanden het pand zal mogen betreden. Hieronder treft u de motivering van mijn besluit.

Feiten

In het pand aan het Oasedreef 13 zijn de volgende feiten vastgesteld:

- In het pand is een kwekerij aangetroffen. Het gehele pand werd gebruikt voor het telen van hennep. In totaal werden ongeveer **446 hennepplanten** aangetroffen.
- Wij hebben een anonieme melding ontvangen over het gebruik van het pand. Een korte indicerende controle van de inspecteurs gaf voldoende aanleiding om een controle in de woning uit te voeren. Ook omdat u ter plaatse staat ingeschreven, maar daar niet woonachtig bent zo bleek op dinsdag 3 juli. Uit onderzoek in de buurt bleek dat ook omwonenden het vermoeden hebben dat zaken niet op orde waren in het pand. Zij zagen af en toe mensen met koffers naar binnen gaan, maar ook met bigshoppers. Ambtshalve ben ik bekend met het feit dat geoogste hennep vaak in bigshoppers wordt vervoerd.
- In de woning werden geen persoonlijke spullen aangetroffen. Er stond slechts een bed met een dekbedovertrek. Voor het overige was er niets aanwezig wat duidt op bewoning. Ik ga er dan ook vanuit dat de vrouw die dinsdagavond nog in de woning aanwezig was, daar slechts was om de kwekerij te bewaken en de planten te verzorgen. Om die reden is er sprake van een pension. De vrouw, of andere personen die daar eventueel verbleven, hebben hun hoofdverblijf elders.
- Er was sprake van diefstal van stroom ten behoeve van de hennepkwekerij door middel van een illegale aansluiting in de meterkast. Als gevolg hiervan was er sprake van een gevaarlijke situatie.
- U stond ter plaatse ingeschreven, maar u woont feitelijk elders. U verklaarde te wonen in Maarssen.
- Het feit dat de woning is onttrokken is een overtreding van de Huisvestingswet / de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015.

Wettelijk Kader

In artikel 13b Opiumwet is bepaald dat de burgemeester bevoegd is tot oplegging van een last onder bestuursdwang indien in woningen of lokalen dan wel in of op bij woningen of zodanige lokalen behorende erven een middel als bedoeld in lijst I of II wordt verkocht, afgeleverd of verstrekt dan wel daartoe aanwezig is. De lijsten I en II behorende bij de Opiumwet bevatten respectievelijk harddrugs (lijst I) en softdrugs (lijst II).

In de Aanwijzing Opiumwet van het Openbaar Ministerie (2011A021) wordt ten aanzien van harddrugs (lijst I) gesteld dat een hoeveelheid van 0,5 gram of meer wordt gezien als een handelshoeveelheid verdovende middelen. Ten aanzien van softdrugs is gesteld dat een hoeveelheid van 5,0 gram of meer wordt gezien als een handelshoeveelheid verdovende middelen.

In de 'Beleidsregel sluiting woningen op grond van artikel 13b Opiumwet' is met betrekking tot de gemeente Utrecht bepaald dat het doel van een Opiumsluiting is om;

- de bekendheid van de woning als drugspand te doorbreken;
- de bekendheid van de woning in het drugscircuit te doorbreken;
- te verhinderen dat de woning (weer) wordt gebruikt ten behoeve van het drugscircuit en de georganiseerde drugshandel.

De maatregel wordt ingezet als ultimum remedium *in ernstige situaties* in het kader van de bestuurlijke aanpak van georganiseerde criminaliteit. Van een ernstige situatie is sprake als het aannemelijk is dat drugshandel in georganiseerd verband in of vanuit een woning plaatsvindt of als aanwezigheid van drugs hierop duidt. Om te kunnen nagaan of sprake is van een dergelijke aannemelijkheid is een

indicatorenlijst samengesteld. Dat betekent dat als er (meerdere) indicatoren van toepassing zijn, het aannemelijk is dat er sprake is van drugshandel. Het sluiten van het pand voldoet daarmee tegelijk aan de doelstelling van de beleidsregel.

Aan de hand van een niet cumulatieve indicatorenlijst wordt bepaald of er sprake is van die aannemelijkheid. Het gaat om de volgende indicatoren (samengevat):

- a) de hoeveelheid aangetroffen middelen als bedoeld in de lijsten I en/of II waaruit de bedrijfsmatigheid blijkt. De bedrijfsmatigheid wordt mede aangetoond door de aanwezigheid van verpakkingsmateriaal, grote sommen geld etc.;
- b) de mate waarin de woning betrokken is bij de drugshandel in georganiseerd verband;
- c) er is sprake van gewelds- of andere openbare orde delicten;
- d) er is sprake van één of meer (vuur)wapen(s) / verboden wapenbezit als bedoeld in de Wet wapens en munitie;
- e) er is een vermoeden van verwijtbaarheid van de bewoners;
- f) er is een vermoeden dat bewoners/betrokkenen verkeren in kringen van personen met antecedenten;
- g) er is sprake van recidive;
- h) er is sprake van een combinatie van middelen als bedoeld in lijst I en lijst II van de Opiumwet;
- i) de mate van gevaar voor de omgeving, mate van risico voor omwonenden;
- j) de mate van overlast;
- k) aannemelijkheid dat de woning niet overeenkomstig de woonfunctie wordt gebruikt;
- l) aannemelijkheid dat behalve de woning nog één of meer locaties betrokken zijn bij drugshandel in georganiseerd verband of als aanwezigheid van drugs hierop duidt;
- m) overige feiten of omstandigheden die duiden op drugshandel in georganiseerd verband;

Het betreden van een op grond van artikel 13b Opiumwet gesloten woning is verboden op grond van artikel 2:23 lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

Het onttrekken van een woning is een overtreding van artikel 21, onder a van de Huisvestingswet en artikel 4.1.2. lid a van de Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Overvecht – Noordelijke stadsrand' van toepassing is. Hierin valt de woning aan de Oasedreef [REDACTED] binnen de bestemming 'Wonen'.

Artikel 30 van de planvoorschriften geven de gebruiksregels voor de hiervoor bestemde gronden. Het pand dient gebruikt te worden voor woondoeleinden. Een hennepkwekerij, dan wel een pension, past niet binnen deze bestemming.

Het gebruik van de woning ten behoeve van een kwekerij is in strijd met het geldende bestemmingsplan. U bent eigenaar van de woning en daarmee aan te merken als overtreder van artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Overwegingen woningsluiting

Uit de constatering van mijn inspecteurs komt naar voren dat in uw pand aan de Oasedreef een grote hoeveelheid drugs (hennep) aanwezig was. Het feit dat het gehele pand in gebruik was ten behoeve van de kwekerij geeft aan dat het niet om slechts een kleine kwekerij gaat. Ook de hoeveelheid aangetroffen planten geeft dit duidelijk aan. Vaststaat dan ook dat er een middel in uw pand aanwezig was dat vermeld is op de Lijst II van de Opiumwet. Het betrof een zodanige hoeveelheid dat niet anders geconcludeerd kan worden dan dat het pand onderdeel is geworden van het drugsircuit en de georganiseerde criminaliteit.

Achtergrond van de bevoegdheid op grond van de Opiumwet is om burgemeesters in staat te stellen om op te treden tegen de handel in drugs. Een burgemeester heeft hiermee rechtstreeks de bevoegdheid in handen om direct op te treden naar aanleiding van strafbare feiten op grond van de Opiumwet. Hierdoor kan bijvoorbeeld het woon- en leefklimaat worden hersteld en verdere drugshandel worden voorkomen.

U bent als eigenaar van de woning verantwoordelijk te houden voor hetgeen er in de woning heeft plaatsgevonden. De verantwoordelijkheid van een eigenaar van een pand gaat ver. Ik verwijs u in dit kader bijvoorbeeld naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 januari 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:BY7996). De afdeling overwoog hier het volgende:

"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 7 december 2011 in zaak nr. 201104223/1/H4), mag van de eigenaar van een pand worden gevergd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het door hem verhuurde pand wordt gemaakt. De eigenaar dient aannemelijk te maken dat hij niet wist en niet kon weten dat de woning als hennepkwekerij werd gebruikt. Dat in het huurcontract tussen De Poort van Weesp en [huurder] een verbod is opgenomen om een hennepkwekerij aan te leggen en andere met de Opiumwet strijdige activiteiten te ontplooiën, maakt dat niet anders."

De woning is onttrokken aan de woningvoorraad. Deze activiteiten zorgen voor druk op de openbare orde en de woon- en leefomgeving. Hennepkwekerijen zorgen door de illegale afname van elektriciteit bovendien voor een gevaarlijke situatie. De ter plaatse aangetroffen situatie bevestigt dit zonder meer. Door de wijze van het aanbrengen van de stroomvoorziening was er sprake van een gevaarlijke situatie. Het is niet mogelijk om het pand wederom zomaar als woning in gebruik te nemen. Daarvoor zal de stroomleverancier eerst werkzaamheden moeten uitvoeren. De gevaarlijke situatie zorgt voor een druk op en een gevaar voor de omgeving van de woning. Dit alles brengt mij tot het besluit om, middels de bevoegdheid die mij toekomt op grond van artikel 13b van de Opiumwet, handhavend op te treden.

Ik reken u dit alles nog ernstiger aan omdat het Overvecht betreft. Dit betreft een kwetsbare wijk. In dit kader is er een heel plan opgesteld om te komen tot een betere situatie voor Overvecht. Dit mede op aandringen van de gemeenteraad. Dit alles is bijvoorbeeld te lezen in het document "Overvecht, een aanpak tot focus en versnelling". Om te komen tot een verbetering zijn er verschillende pijlers ingericht, waaronder de pijler "Veiligheid". Daarin zijn verschillende prioriteiten gesteld, waaronder criminaliteit en georganiseerde ondermijnende criminaliteit. Doel is onder andere te komen tot minder criminaliteit, en het creëren van een ongunstig klimaat voor criminelen en een verbeterd gevoel van veiligheid. Uitgangspunten om dit te bereiken zijn onder andere hard optreden waar het moet, maatregelen en activiteiten die zichtbaar zijn en misdaad mag niet lonen. In feite is ook deze situatie één van de zaken waarom bewoners een gevoel van onveiligheid hebben in Overvecht. Dit naast het feit dat de aanwezigheid van zoveel drugs vanuit zijn aard ook een gevaar voor de openbare orde oplevert.

Gelet op de doelstellingen van het gemeentelijk beleid past een sluiting binnen deze doelstellingen en de genoemde uitgangspunten.

De bevoegdheid tot het sluiten van een (voormalige) woning komt mij toe op grond van artikel 13b van de Opiumwet. Uit de wetgeschiedenis en vaste jurisprudentie blijkt dat bij drugs in een pand die groter is dan een hoeveelheid voor eigen gebruik, in beginsel aannemelijk is dat die drugs bestemd zijn voor verkoop, aflevering of verstrekking. Bij deze hoeveelheid planten is dat uiteraard en zonder meer het geval. Dat er kennelijk op sommige momenten iemand aanwezig was om de kwekerij te verzorgen cq te bewaken zegt hierover voldoende. Ik verwijs u onder andere naar de uitspraak van 11 december 2013 van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2013:2362). In deze uitspraak overwoog de afdeling als volgt: *"Om te beoordelen of de hoeveelheid erop wijst dat de drugs voor verkoop, aflevering of verstrekking bestemd zijn, kan in redelijkheid worden aangesloten bij de door het openbaar ministerie toegepaste criteria, waarbij een hoeveelheid harddrugs van maximaal 0,5 gram en een hoeveelheid softdrugs van maximaal 5 gram als hoeveelheden voor eigen gebruik worden aangemerkt. Bij de aanwezigheid van een hoeveelheid drugs in een pand die groter is dan een hoeveelheid voor eigen gebruik, is in beginsel aannemelijk dat die drugs bestemd zijn voor verkoop, aflevering of verstrekking"*. De Raad van State heeft dit meerdere malen bevestigd zoals bijvoorbeeld in de uitspraak van 30 januari 2014 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2014:371.

Conclusie

Gelet op al het bovenstaande is het voor mij duidelijk dat het pand in gebruik was ten behoeve van een hennepkwekerij. Er is in het geheel geen sprake meer van een woning. De indicatoren uit het beleid genoemd onder a, b, e, i, k en m zijn in dit geval in ieder geval van toepassing. Meerdere indicatoren kunnen door onderzoek nog naar voren komen.

Door het gebruik van het pand mag ik, gezien de jurisprudentie, aannemen dat er een loop is ontstaan naar uw pand en uw pand ook een naamsbekendheid heeft gekregen die ik niet wenselijk acht. Dit maakt dan ook dat ik heb besloten direct gebruik te maken van de bevoegdheid die mij toekomt op grond van artikel 13b van de Opiumwet. Juist mede omdat er sprake was van een gevaarlijke situatie. Hierdoor kan ik ook voorkomen dat het pand nog langer wordt gebruikt ten behoeve van het drugscircuit en de georganiseerde drugshandel.

Vereiste spoed/ afzien inwinnen zienswijze

Op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) dient een bestuursorgaan een belanghebbende in principe in de gelegenheid te stellen om zijn of haar zienswijzen op het voorgenomen besluit naar voren te brengen. In artikel 4:1 van de Awb is echter bepaald dat die zienswijze gelegenheid achterwege kan blijven voor zover de vereiste spoed zich daartegen verzet. Ik ben van mening dat deze uitzondering zich in dit geval voordoet.

Ik heb u niet eerst schriftelijk in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze in te dienen en ben direct tot sluiting van het pand overgegaan. Ik ben tot direct sluiting overgaan gezien alle bovengenoemde feiten. Bovendien stel ik vast dat geen enkele door u ingediende zienswijze invloed kan hebben op de feiten die door politie en mijn inspecteur zijn vastgesteld in het pand waarvoor u verantwoordelijk was. Ook het feit dat artikel 4:8 van de Awb ziet op een juiste vaststelling van de feiten en niet op rechtsbescherming (zie hiervoor onder andere een uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant, ECLI:NL:RBOBR:2013:2857).

Los van dit alles speelt de feitelijke situatie in mijn overwegingen om geen formele schriftelijke zienswijze in te winnen een grote rol. Uit de constatering blijkt dat er door de wijze van elektriciteitsvoorziening sprake was van een groot gevaar als het gaat om bijvoorbeeld de brandveiligheid. Het pand kan dan ook niet zomaar weer in gebruik worden genomen als woning nu het niet aan de eisen voldoet. Hierdoor, en door het feitelijk gebruik, is er naar mijn mening ook geen sprake meer van een woning, dit terwijl u ter plaatse wel nog staat ingeschreven. Ik wil voorkomen dat tijdens een eventuele procedure voor het inwinnen van een zienswijze een verder gevaar ontstaat voor de omgeving. Ik denk daarbij bijvoorbeeld aan de naastgelegen woningen die ook geraakt zullen worden wanneer er brand ontstaat door bijvoorbeeld kortsluiting. Dat zou kunnen gebeuren als het pand nu zomaar weer in gebruik zou worden genomen. Nu er niemand in het pand woonachtig is, heb ik ervoor gekozen om direct tot sluiting over te gaan en geen zienswijze in te winnen. Van de pandsluiting wordt overigens melding gemaakt bij de afdeling burgerzaken, zodat de oneigenlijke situatie, waarbij u ingeschreven staat op een locatie waar u niet feitelijk woont, wordt beëindigd.

Belangenafweging

De enige vraag die nu nog rest is of er zwaarwegende belangen zijn die maken dat ik af moet zien (dan wel had moeten afzien) van deze sluiting. Het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder dwangsom of bestuursdwang op te treden, moet in de regel gebruik maken van deze bevoegdheid. Dit komt voort uit het algemene belang dat met de handhaving is gediend. Alleen onder bijzondere omstandigheden, dan wel op grond van artikel 4:84 van de Awb, mag van het bestuursorgaan worden verlangd dit niet te doen.

Uit de feiten komt naar voren dat er in uw eigendom een grote hoeveelheid drugs is aangetroffen. Als eigenaar bent u hiervoor verantwoordelijk. U heeft weet gehad van de kwekerij of had dit moeten hebben als u uw verantwoordelijkheid om enige mate van toezicht te houden had genomen. Er woonde feitelijk niemand in de door u verhuurde woning. Er wordt dus niemand direct in zijn of haar woonbelang geraakt.

Uw belang heb ik afgewogen tegen het grote openbare belang bij sluiting van het pand. Ik wijs u alleen al op de gevaarlijke (gebruiks)situatie. Er is geen sprake van feiten of omstandigheden die mij dwingen af te zien van handhavend optreden.

Gelet op het bovenstaande en na afweging van alle betrokken belangen ben ik van mening dat het sluiten van het pand met adres Oasedreef [REDACTED] in dit geval de juiste maatregel is. Dit alles temeer nu het Overvecht betreft. Ik ken een overwegende betekenis toe aan het algemeen belang dat is gediend met de handhaving van de regelgeving die is overtreden ten nadele van uw belangen bij voortzetting van het gebruik van het pand. Het doel van deze sluiting is om de bekendheid van het pand als drugspand te doorbreken, de bekendheid van het pand in het drugscircuit te doorbreken en te verhinderen dat het pand (weer) wordt gebruikt ten behoeve van het drugscircuit en de georganiseerde drugshandel.

Besluit

De geconstateerde overtredingen brengen mij tot de conclusie dat er vanuit het pand aan het Oasedreef [REDACTED] een ernstig gevaar ontstaat voor de openbare orde en het woon- en leefklimaat nadelig wordt beïnvloedt. Dit kan ik niet tolereren.

Samengevat en gelet op het bovenstaande is er sprake van een overtreding van artikel 13b van de Opiumwet. Geconstateerd is dat er in uw pand aan genoemd adres een hennepkwekerij was gevestigd. Er was sprake van een grote kwekerij met **446 planten**. Deze 446 planten vertegenwoordig(d)en een grote handelshoeveelheid softdrugs. Dit kan ik niet tolereren. Dit, drugs, zorgt vanuit zijn aard voor een gevaar voor de openbare orde en veiligheid en is tevens een inbreuk op de samenleving en het woon- en leefklimaat in de omgeving van het pand. Daarbij komt dat er sprake was van een gevaarlijke situatie door de wijze van aftappen van stroom. Er was ook geen sprake meer van een woning. Er was slechts sprake van een kwekerij. Gelet op de feiten die naar voren zijn gekomen is dit u alles te verwijten.

Ik heb om die reden en op grond van artikel 13b lid 1 van de Opiumwet, op woensdag 4 juli 2018 besloten om het pand aan het Oasedreef [REDACTED] per direct en gedurende twaalf maanden in zijn geheel te (laten) sluiten.

Gelet op de vereiste spoed zoals die hierboven uitgebreid is gemotiveerd ben ik op grond van artikel 5:31 van de Algemene wet bestuursrecht op 4 juli 2018 hiertoe direct overgegaan. De sloten van het pand zijn vervangen. Dit besluit is de schriftelijke bevestiging hiervan. Ik heb dit besluit mede genomen wegens overtreding van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo, artikel 4.1.2 van de Huisvestingsverordening en artikel 1b, lid 3, van de Woningwet.

Termijn

Ik wens de komende twaalf maanden geen activiteiten toe te staan in dit pand. Ik heb voor deze termijn gekozen omdat ik meen dat met deze termijn het gevaar voor de openbare orde weggenomen kan worden en de gang naar het bedrijf en de bekendheid van het pand als drugspand doorbroken kan worden. Een kortere termijn acht ik daarvoor niet geschikt, mede vanwege de kwetsbaarheid van de omgeving en uw verwijtbaarheid in deze.

Zoals bekend heb ik direct na de vondst van de hennepkwekerij het pand laten sluiten vanwege het spoedeisende karakter van de situatie.

Deze brief is aan u uitgereikt op het adres waar u aangaf te wonen, omdat het adres waar u formeel staat ingeschreven de Oasedreef [REDACTED] betreft en deze woning is gesloten.

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 de Burgemeester 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.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

De burgemeester,



J.H.C. van Zanen

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE VOOR BEPAALDE TIJD (MAX. TWEE JAAR)

ONDERGETEKENDEN:

GEGEVENS VERHUURDER

Naam: [REDACTED]
Adres : Oasedreef [REDACTED]
Postcode : [REDACTED]
Telefoon : 06 [REDACTED]
E-mailadres : [REDACTED]@gmail.com

hierna te noemen 'verhuurder(s)',

EN

GEGEVENS HUURDER

Naam: [REDACTED]
Adres : [REDACTED]
Postcode : [REDACTED]
Telefoon : [REDACTED]
E-mailadres : [REDACTED]@outlook.com

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder(s)',

IN AANMERKING NEMENDE:

- Dat verhuurder eigenaar is van de woonruimte gelegen Oasedreef [REDACTED], Utrecht, hierna te noemen "het gehuurde";
- Dat verhuurder het gehuurde wenst te verhuren voor bepaalde tijd en wel voor de duur van 17 maanden en 24 dagen.
- Dat huurder de onder a bedoelde woonruimte van verhuurder wenst te huren voor bepaalde tijd en wel voor de onder b genoemde periode;
- Dat dit een huurovereenkomst is voor bepaalde tijd ex artikel 7: 271 tweede volzin en artikel 228 lid 1 BW. Deze huurovereenkomst eindigt derhalve van rechtswege op de overeengekomen einddatum, zonder dat opzegging van de huurovereenkomst is vereist en zonder dat huurder recht heeft op huurbescherming;
- De huurder voor het verstrijken van de overeengekomen bepaalde tijd de huurovereenkomst kan opzeggen tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag;
- Dat verhuurder niet eerder dan drie maanden, maar uiterlijk een maand voordat de onder b genoemde bepaalde tijd is verstreken, de huurder schriftelijk informeert over de overeengekomen datum waarop de huurovereenkomst van rechtswege eindigt.
- Dat partijen hun afspraken dienaangaande in deze overeenkomst willen vastleggen.

Paraaf huurder

Huurovereenkomst woonruimte

Paraaf verhuurder

[REDACTED]

[REDACTED]

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de gemeubileerde woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: Oasedreef [REDACTED], Utrecht, zijnde: een hoekwoning met voor- en achtertuin inclusief berging.
- 1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

2. Voorwaarden

Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponneerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'Algemene Bepalingen'. Deze Algemene Bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De Algemene Bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3. Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 17 maanden en 24 dagen ingaande op 8 december 2017 en lopende tot en met 31 mei 2019.
- 3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.
- 3.3 Verhuurder zal niet eerder dan drie maanden, maar uiterlijk één maand voordat de huurovereenkomst eindigt, de huurder schriftelijk informeren over de overeengekomen datum waarop de huurovereenkomst van rechtswege eindigt.
- 3.4 Indien de verhuurder huurder niet binnen de onder artikel 3.3 gestelde termijn schriftelijke informeert, wordt de overeenkomst na het verstrijken van de in artikel 3.1 bepaalde tijd voor onbepaalde tijd verlengd.
- 3.5 De huurder kan voor het verstrijken van de overeengekomen bepaalde tijd de huurovereenkomst opzeggen tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag.
- 3.6 Verhuurder bedingt uitdrukkelijk en huurder neemt op zich om het gehuurde aan het einde van de huurperiode, doch uiterlijk op 1 juni, met al de daarin vanwege huurder aanwezige personen en zaken te verlaten en ontruimd ter vrije en algehele beschikking te stellen van verhuurder.

4. Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit
- de huurprijs
 - vergoeding stoffering/meubilering
 - voorschot voor gas, water en energie

Paraaf huurder

Huurovereenkomst woonruimte

Paraaf verhuurder

4.2 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen uiterlijk op de 27^e van de maand voorafgaande aan de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

- 4.3 Per betaalperiode van één maand bedraagt
- de huurprijs
 - vergoeding stoffering/meubilering
 - voorschot voor gas, water en energie

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 8 december 2017 tot en met 31 december 2017 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € [redacted]. Huurder zal dit bedrag voldoen uiterlijk 7 dagen vóór de sleuteloverdracht.

4.6 Huurder betaalt uiterlijk 7 dagen vóór sleuteloverdracht een waarborgsom van [redacted]. Voor het overige wordt verwezen naar artikel 10 van deze huurovereenkomst.

4.7 De maandelijkse huur dient vooraf op uiterlijk de 27^e van de maand (huurder verplicht zich tot het instellen van een automatische incasso) overgemaakt te worden op [redacted] o.v.v. huur Oasedreef [redacted] te Utrecht de desbetreffende maand. [redacted] zal zorg dragen voor doorbetaling van de 1^e huur en borg aan verhuurder, daarna zal de huurder de huur rechtstreeks overmaken aan de verhuurder.

5. Huurprijswijziging

Wijziging van de huurprijs op voorstel van verhuurder

- 5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder jaarlijks per 1 juli, voor het eerst per 1 juli 2018, worden verhoogd met inachtneming van de desbetreffende wettelijke bepalingen, geldende voor woonruimte met een niet-geliberalseerde huurprijs.
- 5.2 Indien en zodra de in 5.1 bedoelde wettelijke bepalingen geen maximering van het percentage of het bedrag van de verhoging van de huurprijs meer behelzen, zal het in 5.1 bepaalde niet langer toepassing vinden en zal het in 5.4 bepaalde voortaan toepassing vinden.
- 5.3 Indien het huurobject een huurprijs geliberaliseerde woonruimte is als bedoeld in artikel 7:247 Burgerlijk Wetboek, en dus bestaat uit een zelfstandige woning met bij de aanvang van deze huurovereenkomst een huurprijs die hoger is dan het krachtens artikel 3 lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, blijft het in 5.1 en 5.2 bepaalde buiten toepassing en vindt het in 5.4 bepaalde toepassing.

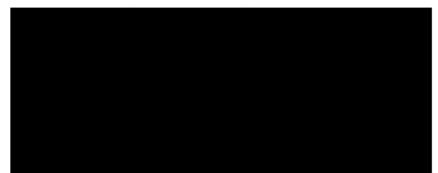
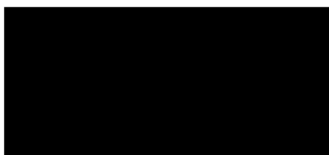
Eventuele indexering van de huurprijs

- 5.4 De huurprijs zal – automatisch en dus zonder dat daarvoor enige aanzegging nodig is – jaarlijks per 1 juli, voor het eerst per 1 juli 2018, worden aangepast aan de hand van de Consumentenprijsindexcijfers (CPI), Alle Huishoudens, op basis van 2015 = 100, als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)18) te vermeerderen met een opslagpercentage. Huurprijsverhoging vindt jaarlijks plaats door telkens de tot de datum van aanpassing geldende huurprijs te vermenigvuldigen met een breukgetal, waarvan de teller is het jaarprijsindexcijfer, geldende voor het laatst verstreken kalenderjaar voor de datum van ingang van de aangepaste huurprijs, en de noemer is het jaarprijsindexcijfer, geldende voor het aan dat laatst verstreken kalenderjaar voorafgegaane kalenderjaar, vermeerderd met een opslagpercentage van 2,5%.

Paraaf huurder

Huurovereenkomst woonruimte

Paraaf verhuurder



- [REDACTED]
- 5.5 Aanpassing van de huurprijs als hiervoor bedoeld vindt echter niet plaats, indien zij zou leiden tot verlaging van de geldende huurprijs. Doet zich dit geval voor, dan vindt eerst weer aanpassing van de huurprijs plaats, indien en zodra het jaarprijsindexcijfer voor het laatst verstreken kalenderjaar voor een aanpassingsdatum hoger ligt dan het bij de laatste geëffectueerde aanpassing als teller gebruikte jaarprijsindexcijfer, en wel enkel in dat geval door hantering van het eerstbedoelde jaarprijsindexcijfer als teller en het laatstbedoelde jaarprijsindexcijfer als noemer; hierna wordt het hiervoor bepaalde dan weer van toepassing. Telkens zodra de hiervoor bedoelde CPI op een meer recente tijdbasis gepubliceerd worden, zullen de CPI op deze meer recente tijdbasis hiervoor in de plaats treden en gehanteerd worden.
- 5.6 Artikel 16 Algemene bepalingen blijft buiten toepassing.

6. Leveringen en diensten

- 6.1 De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende: nvt.
- 6.2 In de huurprijs zijn wel begrepen de kosten van het verbruik van gas, water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Verhuurder zal zelf met de betreffende leveranciers overeenkomsten tot levering van genoemde diensten dienen af te sluiten en op te zeggen. Niet in de huurprijs begrepen zijn de kosten voor abonnement van telefoon/internet en televisie. Voor deze diensten sluit de huurder de betreffende overeenkomsten zelf, en huurder zegt zelf deze overeenkomsten op.
- 6.3 Indien partijen onder punt 6.2 zijn overeengekomen dat de kosten van het verbruik van water en energie in de huurprijs zijn begrepen, worden kosten op voorschotbasis in rekening gebracht.

7. Belastingen en andere heffingen

- 7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
 - b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
 - c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
 - d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van huurder,
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.
- 7.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Paraaf huurder

Huurovereenkomst woonruimte

[REDACTED]

Paraaf verhuurder

[REDACTED]



8. Woonplaats

Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.

Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

9. Beheerder

Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: verhuurder.

10. Bijzondere bepalingen

10.1 Waarborgsom

Huurder zal aan verhuurder de waarborgsom voldoen tot zekerheid van al hetgeen huurder ingevolge deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd zal zijn. Deze waarborgsom dient tot zekerheid voor al hetgeen huurder ingevolge deze overeenkomst of een eventuele verlenging hiervan aan verhuurder of diens rechtverkrijgende(n) verschuldigd is of zal zijn. Tijdens de looptijd van de overeenkomst zal huurder niet kunnen verlangen dat enig aan verhuurder toekomend bedrag met de waarborgsom wordt verrekend. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Na het einde van de huur, de ontruiming en de oplevering, zal verhuurder zo spoedig mogelijk het bedrag van zijn vorderingen vaststellen en, voor zover mogelijk, na verrekening met de waarborgsom, dan wel na de betaling van dit bedrag, het restant van de waarborgsom afdragen.

10.2 Verhuurder en huurder komen het navolgende nader overeen:

- Verhuurder zal – overeenkomstig de geldende wetgeving – voor zijn rekening en risico zorgen voor het verstrekken aan huurder van een afschrift van een geldig energielabel met betrekking tot het gehuurde uit de onderhavige huurovereenkomst. Dit afschrift zal verhuurder binnen drie maanden na ingangsdatum van de onderhavige huurovereenkomst door verhuurder aan huurder worden verstrekt.
- De huurder dient het gehuurde zelf te gebruiken overeenkomstig de aard en bestemming van het gehuurde.
- Huisdieren zijn niet toegestaan en dienen bij constatering van wanprestatie per ommegaand binnen 24 uren te worden verwijderd.
- Roken in de woning is niet toegestaan.
- Indien verhuurder het nodig oordeelt gedurende de huurtijd aan het gehuurde reparaties of andere werkzaamheden te doen verrichten, zal huurder de personen nodig voor het verrichten van de werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die reparaties en werkzaamheden gedogen, zonder daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van betalingsverplichtingen te vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van uitvoering der werkzaamheden zo mogelijk overleg met huurder plegen. Het is verhuurder, diens beheerder en alle door hen aan te wijzen personen toegestaan inspecties uit te voeren. Verhuurder dient uiterlijk 48 uren voorafgaand aan de afspraak, huurder hiervan op de hoogte te stellen.
- Door of namens partijen moet bij het einde van de huur en/of het gebruik een gezamenlijke inspectie van het gehuurde plaatsvinden en moet schriftelijk overeengekomen worden op welke wijze de bij die

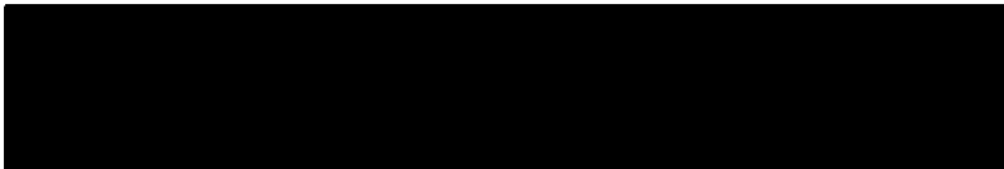
Paraaf huurder

Huurovereenkomst woonruimte



Paraaf verhuurder



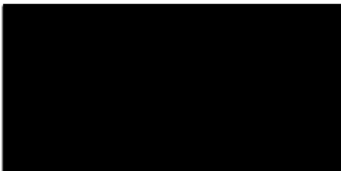


inspectie eventueel nodig blijvende reparaties en het achterstallige onderhoud, voor zover die voor rekening van huurder komen, zullen worden verricht. Indien die schriftelijke overeenkomst niet binnen een redelijke tijd tot stand komt, alsmede indien huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan zijn uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd de desbetreffende werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren.

- Huurder is verplicht een AVP (WA) en inboedelverzekering te hebben of af te sluiten.
- Voor rekening van huurder zijn alle kosten voor herstel van schade -niets uitgezonderd- ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze reinigen door huurder zelf of door hem aangewezen personen. Huurder dient er rekening mee te houden dat de volgende zaken in ieder geval voor rekening van de huurder komen indien deze zich voordoen voor zover dit zich binnen het gehuurde bevindt en voor zover aantoonbaar door schuld van huurder:
 - schade ten gevolge van bevrozing van leidingen;
 - schade door verkeerd gebruik schoorsteen;
 - verstoppingen van binnenroering;
 - schoonmaken van woning bij vertrek.
- Huurder is verplicht verhuurder zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen van ontstane of geconstateerde gebreken. Huurder dient de benodigde maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde. De huurder dient de verhuurder of beheerder onverwijld en schriftelijk op de hoogte te brengen van eventuele schade die kan ontstaan of is ontstaan.
- Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om hennep en/of aanverwante gewassen te telen dan wel om andere activiteiten te ontplooiën in het gehuurde die in strijd zijn met de Opiumwet.
- Huurder geeft medewerking aan bezichtigingen tijdens de kalendermaanden van de opzegtermijn.
- Bij overmatig drankgebruik, drugsgebruik en/of geluidsoverlast en/of het niet onderhouden van de woning/het toebrengen van schade aan de woning wordt de huurovereenkomst direct ontbonden en dient de woning onverwijld ontruimd te worden.
- Huurder dient zich als goed huisvader te gedragen en daarbij geen directe of indirecte overlast voor burens en/of omwonenden te bezorgen. Tevens zal huurder niet handelen in strijd met de artikelen als bedoeld in de Algemene Bepalingen woonruimte.
- Indien huurder:
 - surseance van betaling aanvraagt;
 - in staat van faillissement wordt verklaard;
 - het gehuurde onbewoond achterlaat;heeft verhuurder het recht de huurovereenkomst onmiddellijk beëindigd te verklaren zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist.
- Huurder zal aan verhuurder alle schade vergoeden, door de laatste te lijden als gevolg van de in het vorige lid bedoelde nalatigheid en/of tussentijdse beëindiging van de huur.
- Alle goederen die door huurder na het einde van de huur in het gehuurde zijn achtergelaten, kunnen door verhuurder zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds op kosten van huurder worden verwijderd.
- Verhuurder zal – overeenkomstig de geldende wetgeving – voor zijn rekening en risico zorgen voor het verstrekken aan huurder van een afschrift van een geldig energielabel met betrekking tot het gehuurde uit de onderhavige huurovereenkomst.
- Verhuurder en huurder zijn overeengekomen dat wanneer huurder de huur wenst te beëindigen binnen de eerste 12 maanden van deze huurovereenkomst, huurder eenmalig een vergoeding van 1 maand huur (EUR [REDACTED]) verschuldigd is aan verhuurder ter compensatie van de makelaarskosten.

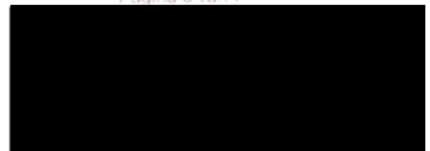
Paraaf huurder

Huurovereenkomst woonruimte



Paraaf verhuurder

Pagina 6 van 7





- Indien verhuurder constateert dat huurder zich niet als goede huisvader gedraagt, behoudt verhuurder zich het recht voor de huur per direct te ontbinden met een opzegtermijn van 1 maand.

10.3 Domicilie/forum en rechts keuze

1. Huurder kiest gedurende de looptijd van de huurovereenkomst uitdrukkelijk domicilie op het adres van het gehuurde;
2. Eventuele uit deze overeenkomst en daaraan gerelateerde overeenkomsten voortvloeiende geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter en zijn onderworpen aan het Nederlands recht.

10.4 Voorbehouden & aansprakelijkheden

Deze overeenkomst komt pas tot stand na finale goedkeuring door zowel huurder als verhuurder. Dit betekent dat de overeenkomst pas tot stand komt na rechtsgeldige ondertekening door zowel huurder als verhuurder. Indien één van de partijen haar goedkeuring niet geeft door het niet ondertekenen van onderhavige overeenkomst, dan kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Het beroepen op dit voorbehoud leidt tot het vervallen van iedere intentie of afspraak. In dat geval kan door zowel huurder als verhuurder geen enkele aanspraak gemaakt worden op schadevergoeding of anderszins.

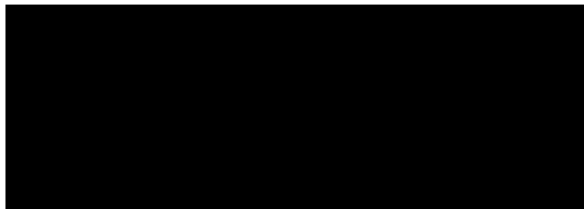
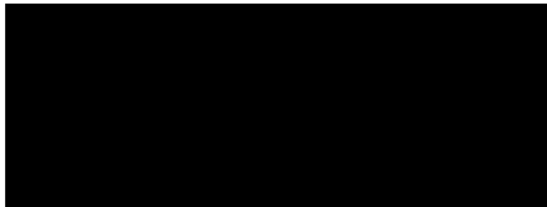
Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats


datum

plaats

datum



Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van:

- Een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.
- Onderhoudswijzer 
- Inspectierapport (bij oplevering te ontvangen).

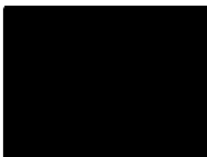
handtekening huurder(s):



Huurder(s)

Paraaf huurder

Huurovereenkomst woonruimte



Paraaf verhuurder



Bijlage 2 - WhatsApp Chat with [REDACTED] 2de Huurder

2/15/18, 13:56 - Messages to this chat and calls are now secured with end-to-end encryption. Tap for more info.

2/15/18, 13:56 - [REDACTED] 2de Huurder: Hi. This is [REDACTED] I use now what's app to contact you.

2/15/18, 13:56 - [REDACTED] 2de Huurder: So next time you can just send what's app

2/15/18, 13:57 - [REDACTED] 2de Huurder: One question : the rent I need to transfer this month should be [REDACTED] right?

2/15/18, 15:03 - [REDACTED] Every month is [REDACTED]

2/15/18, 15:49 - [REDACTED] 2de Huurder: Ok!

3/13/18, 11:28 - [REDACTED] Hi [REDACTED]
How you doing? I would like to pick my letters Thursday at 13.00 o'clock. Is that oke?

3/15/18, 22:42 - [REDACTED] 2de Huurder: Hi sorry I just saw your message

3/15/18, 22:44 - [REDACTED] 2de Huurder: I was busy recently. Sorry didn't see your message to let you take the letter . When would you like to come again to pick it up? Just let me know

3/16/18, 00:07 - [REDACTED] Oké.

Saturday around 15.00 o'clock.
It that Oké

3/16/18, 04:58 - [REDACTED] 2de Huurder: I am going to Germany for my brother on Saturday .

3/16/18, 04:58 - [REDACTED] 2de Huurder: I will leave the letter same place with last time (at the storage room back door) . Then you can take it.

3/16/18, 04:59 - [REDACTED] 2de Huurder: Just remember to close the door after you take it. Thank you . I will be back on Sunday afternoon or evening .

3/16/18, 05:00 - [REDACTED] 2de Huurder: Let me know after everything is ok.:)

3/16/18, 07:43 - [REDACTED] It is oke.

3/24/18, 00:23 - [REDACTED] Hi [REDACTED]

Can you let me know when we can talk together?

3/24/18, 18:30 - [REDACTED] 2de Huurder: Hi what do you want to talk about

3/24/18, 18:30 - [REDACTED] 2de Huurder: I can call u

3/24/18, 18:30 - [REDACTED] 2de Huurder: If you want

Bijlage 2 - WhatsApp Chat with [REDACTED] 2de Huurder

3/24/18, 18:38 - [REDACTED]: It's better to talk face to face, because the municipal tax is not payed

3/24/18, 18:39 - [REDACTED] And I have to share the payment

3/24/18, 18:39 - [REDACTED] To give the payment

3/24/18, 18:39 - [REDACTED] Invoice

3/24/18, 18:41 - [REDACTED] 2de Huurder: How much it is

3/24/18, 18:41 - [REDACTED] 2de Huurder: Can you take a picture of it

3/24/18, 18:44 - [REDACTED] IMG-20180324-WA0012.jpg (file attached)

3/24/18, 18:46 - [REDACTED] 2de Huurder: Connection is not good

3/24/18, 18:46 - [REDACTED] 2de Huurder: Is this for one year?

3/24/18, 18:46 - [REDACTED] 2de Huurder: How much do u want us to pay

3/24/18, 18:46 - [REDACTED] 2de Huurder: For this bill

3/24/18, 18:47 - [REDACTED] This bill is for the whole year

3/24/18, 18:47 - [REDACTED] 2de Huurder: How much u want us to pay

3/24/18, 18:48 - [REDACTED] You do not have pay this in 1 time

3/24/18, 18:49 - [REDACTED] 2de Huurder: How much you want us to pay? Everything or part of it

3/24/18, 18:50 - [REDACTED] Everything

3/24/18, 18:50 - [REDACTED] 2de Huurder: How do I pay

3/24/18, 18:50 - [REDACTED] 2de Huurder: Pay you?

3/24/18, 18:50 - [REDACTED] That is an option

3/24/18, 18:51 - [REDACTED] you can pay by yourself if you want

3/24/18, 18:52 - [REDACTED] 2de Huurder: Ok. I see. I will get back to you

3/24/18, 18:53 - [REDACTED] Do you pay me?
Or do you will pay by your own

3/24/18, 18:54 - [REDACTED] 2de Huurder: Probably pay you

3/24/18, 19:08 - [REDACTED] 2de Huurder: I need to check

Bijlage 2 - WhatsApp Chat with [REDACTED] 2de Huurder

3/24/18, 19:08 - [REDACTED] 2de Huurder: If I really need to pay this

3/24/18, 19:08 - [REDACTED] 2de Huurder: What I need to pay

3

/24/18, 20:19 - [REDACTED] 2de Huurder: Some of the tax not for us to pay

3/24/18, 20:19 - [REDACTED] 2de Huurder: Is for you

3/24/18, 20:19 - [REDACTED] 2de Huurder: The landlord

3/24/18, 21:13 - [REDACTED] True I have to pay the owner cost [REDACTED] euro.

Invoice total price is € [REDACTED]

The price you should pay € [REDACTED]

3/25/18, 13:28 - [REDACTED] 2de Huurder: Ok

3/25/18, 13:29 - [REDACTED] 2de Huurder: I will transfer the [REDACTED] to you

3/25/18, 13:29 - [REDACTED] 2de Huurder: I think at the end of this month. Ok?

3/25/18, 13:31 - [REDACTED] That is oke.

3/25/18, 20:19 - [REDACTED] 2de Huurder: You have a letter from city hall. I can ask my sister leave it at the back door

3/25/18, 20:19 - [REDACTED] 2de Huurder: When would you like to take it ?

3/25/18, 20:22 - [REDACTED] I will pick it up tomorrow in the evening

3/25/18, 20:22 - [REDACTED] Yes let me pick it up tomorrow evening

3/25/18, 21:08 - [REDACTED] 2de Huurder: Ok I will transfer you the tax

3/27/18, 00:02 - [REDACTED] 2de Huurder: Hi

3/27/18, 00:02 - [REDACTED] 2de Huurder: Did you take the letter?

3/27/18, 00:02 - [REDACTED] 2de Huurder: When will you take it

3/27/18, 06:57 - [REDACTED] Oh sorry I forgotten

3/27/18, 06:58 - [REDACTED] I will take today round 17.30 o clock

3/27/18, 13:09 - [REDACTED] 2de Huurder: Ok no problem

3/27/18, 14:48 - [REDACTED] 🙌

3/27/18, 18:28 - [REDACTED] 2de Huurder: Let me know after you see the letter

3/27/18, 18:29 - [REDACTED] 2de Huurder: I will transfer you in total [REDACTED] today

Bijlage 2 - WhatsApp Chat with [REDACTED] 2de Huurder

3/27/18, 18:42 - [REDACTED] Ok

3/27/18, 18:43 - [REDACTED] I in a traffic jam I am underway to pickup the letters

3/27/18, 19:36 - [REDACTED] 2de Huurder: ?

3/27/18, 20:10 - [REDACTED] I have picked up the letters. And have closed the door by key

3/27/18, 20:22 - [REDACTED] 2de Huurder: Thank u

4/7/18, 10:17 - [REDACTED] Good morning [REDACTED]

I have received a letter that I have to remove asbestos. There will be an inspector on Monday at 4.30 pm to see if these plates have to be removed.

I would like to have access to the house if necessary.

So Monday, April 9, 2018 at 16.30.

4/7/18, 10:22 - [REDACTED] 2de Huurder: In the first floor ?

4/7/18, 10:22 - [REDACTED] 2de Huurder: Or bedroom?

4/7/18, 11:33 - [REDACTED] At the first floor

4/7/18, 12:01 - [REDACTED] 2de Huurder: You mean the floor at first floor?

4/7/18, 12:35 - [REDACTED] No base floor

4/7/18, 12:35 - [REDACTED] I don't need to go upstairs

4/7/18, 12:36 - [REDACTED] 2de Huurder: Ohh ok

4/9/18, 11:37 - [REDACTED] 2de Huurder: HI i have work today in the afternoon . So won't be at home

4/9/18, 11:38 - [REDACTED] 2de Huurder: My sister will open the door for you . Is ok?

4/9/18, 12:52 - [REDACTED] That is Oke.
Thanks for letting me know

4/9/18, 16:48 - [REDACTED] 2de Huurder: Are you still coming ?

4/9/18, 16:51 - [REDACTED] 2de Huurder: Hi

4/22/18, 15:00 - [REDACTED] Hi [REDACTED]

I will let you know:

In this week my neighbor will replace the fence.

Bijlage 2 - WhatsApp Chat with [REDACTED] 2de Huurder

Second:

12 May will will remove the roof plates from the storage box in de garden

4/28/18, 05:32 - [REDACTED] 2de Huurder: Ok. No problem. Just let me know .

5/12/18, 10:09 - [REDACTED] 2de Huurder: Do you know what time the come to remove the roof plate?

5/12/18, 11:02 - [REDACTED] Ah I forgotten to say

5/12/18, 11:02 - [REDACTED] May bad

5/12/18, 11:03 - [REDACTED] The neighbor said a few days ago to remove the roof plates next week

5/12/18, 11:04 - [REDACTED] So I will come next week around 10.00 o clock

5/12/18, 15:10 - [REDACTED] 2de Huurder: Which day next week ?

5/12/18, 15:30 - [REDACTED] Saturday

5/12/18, 15:31 - [REDACTED] 19th

5/12/18, 15:31 - [REDACTED] At 10.30 o'clock

5/18/18, 22:28 - [REDACTED] Just for your info:
Tomorrow I will be there round 10.30 o'clock. You will be there also

5/20/18, 01:53 - [REDACTED] 2de Huurder: Sorry I just saw the message

5/20/18, 01:53 - [REDACTED] 2de Huurder: Wasn't there

5/20/18, 01:53 - [REDACTED] 2de Huurder: I saw you already done with the roof

5/20/18, 01:53 - [REDACTED] 2de Huurder: Did you also take the letter !

5/20/18, 01:53 - [REDACTED] 2de Huurder: Is everything finished ?

5/20/18, 08:52 - [REDACTED] Hi [REDACTED]

Not everything is done. I need to replace a little part of the roof, but a new plate should be ordered.

Futher I have another things:

Neighborhood had complained the gardens are not clean, so I have random the house remove the plants. Would you clean up and remove in the plants in de gardens.

Every month I missing [REDACTED] euro in the house rent payments. Could you pay enough rent. And pay the at least [REDACTED] euro of every payed rent months?

Bijlage 2 - WhatsApp Chat with [REDACTED] 2de Huurder

5/20/18, 22:01 - [REDACTED] 2de Huurder: Ok

5/20/18, 22:01 - [REDACTED] 2de Huurder: I will clean the garden no problem

5/20/18, 22:01 - [REDACTED] 2de Huurder: Do you know when your new roof will arrive ?

5/20/18, 22:01 - [REDACTED] 2de Huurder: When will you replace it?

5/20/18, 22:06 - [REDACTED] 2de Huurder: Also you mean you already clean the plate in the garden? I will clean the garden no problem

5/20/18, 22:33 - [REDACTED] The roof plate need to order. I do not know when it will deliver. When I know I will let you know

5/21/18, 12:06 - [REDACTED] 2de Huurder: Sure just let me know

5/26/18, 01:26 - [REDACTED] 2de Huurder: Hi did you order the roof already . Let me know when it will be delivered . Thank you .

5/26/18, 02:24 - [REDACTED] I will let you know. It is ordered but i didnt know the deliver time

5/26/18, 14:08 - [REDACTED] Hello [REDACTED]

Tomorrow around 14.00 o'clock I will pickup something from the storage box in the garden.

Cheers,
[REDACTED]

5/27/18, 06:38 - [REDACTED] 2de Huurder: Ummm what thing do you need? I'm afraid I won't be at home around that time

5/27/18, 08:59 - [REDACTED] It is in the garden storage box. So it isn't a problem if you at home or not home.

Cheers,
[REDACTED]

6/7/18, 12:26 - [REDACTED] Dear [REDACTED]

The roof plate is delivered. Saturday at 10.00 o clock I will replace the roof plate.

Also I have to pick up some clothes in the box at the top level in the house.

Maybe someone can came.

Cheers,
[REDACTED]

Bijlage 2 - WhatsApp Chat with [REDACTED] 2de Huurder - 6 juni

6/30/18, 12:29 - Messages to this chat and calls are now secured with end-to-end encryption. Tap for more info.

6/30/18, 12:29 - [REDACTED] 2de Huurder: Hi, i am the girl living in your house at oasedreef. The rental of next month is been paid. Please check.:)

6/30/18, 12:32 - [REDACTED] Yes it's payed. Thank you.

6/30/18, 12:34 - [REDACTED] Could I pick up some stuff in the house?

6/30/18, 13:04 - [REDACTED] 2de Huurder: What stuff? Where is it ?

6/30/18, 13:04 - [REDACTED] 2de Huurder: Or your mean the letters?

6/30/18, 14:18 - [REDACTED] I want to pick up in de closet on the top level of the house.

And want to pick up some letters

6/30/18, 15:32 - [REDACTED] 2de Huurder: How urgent do you need the stuff in the closet? What is that?

6/30/18, 16:14 - [REDACTED] Can I come tomorrow at 14.30 o clock

6/30/18, 16:33 - [REDACTED] 2de Huurder: Because we are currently not home., so that is why I am asking how important it is. And what is that ?i am seeing if someone can help if it is really urgent

6/30/18, 16:44 - [REDACTED] It isn't very important.
Let me know when I can come to pick it up

6/30/18, 17:02 - [REDACTED] 2de Huurder: Ok

Proces Verbaal van bevindingen

Zaak	Hennep in een woning
Adres	Oasedreef ■■■
Plaats	Utrecht
Betrokken personen	■■■■■
Inspecteur	■■■■■
Kenmerk	CHZ_PANDSL-18-22267
Afdeling	Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VHT), Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving
Rapporteur	■■■■■, Inspecteur. Belast met toezicht op onder andere de APV, huisvestingverordening en hennep.
Betreffende	Onderzoek hennep in een woning
Datum	04-07-2017

Aanleidingonderzoek

Op zaterdag 2 juni 2018 kwam er bij de Politie Midden Nederland een melding binnen van een vermoeden van een hennep kwekerij op de Oasedreef ■■■ te Utrecht. Hieruit voortkomend zijn meerdere partijen, namelijk: de Gemeente, Stedin en de Politie een onderzoek gestart.

Stedin had een warmte scan gemaakt, hieruit bleek dat er een piek temperatuur was aan de achterzijde op zolder. Dit was in samenwerking met de politie. De politie heeft aan de buitenzijde geen bijzonderheden geconstateerd.

De Gemeente is op zijn beurt aan de deur geweest voor een GBA controle volgens de Woningwet. Er stond namelijk 1 persoon ingeschreven op het adres en dit zou een manspersoon zijn. Daar Bij deze

controle is er vastgesteld dat er een mevrouw aanwezig was van Chinese komaf. Zij gaf op, met een geldig chineespaspoort, te zijn:

Naam: [REDACTED]

Voornaam: [REDACTED]

Geboren: [REDACTED]

Ik, verbalisant [REDACTED], was samen met mijn collega [REDACTED] ter plaatse en stelde vast dat [REDACTED] niet op het adres stond ingeschreven. Wij konden moeilijk communiceren met [REDACTED]. Met het gebruik van een Chinese tolk hadden wij getracht vragen te stellen aan [REDACTED].

Wij konden niet op de juiste wijze overbrengen aan [REDACTED] dat wij de woning wilde betreden voor controle op de Woningwet. Hierop zijn wij vertrokken.

Wij hebben contact gelegd met de pand eigenaar, meneer [REDACTED]. Wij hoorden hem verklaren dat hij niet zeker wist hoeveel mensen er wonen. Hij was in de veronderstelling dat er 2 zussen woonde. Wij verklaarde aan [REDACTED] dat wij een machtiging gingen aanvragen om te controleren wie er in het pand woonde. Hierop overhandigde [REDACTED] vrijwillig de huissleutels en verleende hierin alle medewerking.

BRP

Op het adres Oasedreef [REDACTED] te Utrecht staan de volgende personen ingeschreven:

<i>Vestiging</i>	<i>Geslachtsnaam</i>	<i>Voorletters</i>	<i>Geslacht</i>	<i>Geboortedatum</i>	<i>Relatie</i>
10-02-2015	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

Kadaster

De eigenaar van de woning betreft:

Naam: De heer [REDACTED]

Wonende: [REDACTED], Maarssen

Dossieronderzoek

Er is geen dossier aanwezig op het adres Oasedreef [REDACTED]

Huisbezoek 04-07-2018

Ik, verbalisant [REDACTED], samen met mijn collega [REDACTED], bevond mij , op woensdag 4 juli 2018 omstreeks 10.25 uur op de Oasedreef [REDACTED] te Utrecht. Wij waren hier naar aanleiding van een controle op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Woningwet en de Huisvestingwet. Wij waren in het bezit van een machtiging, afgeven door de burgemeester en ondertekend door een gemachtigde van de burgemeester [REDACTED].

Wij verbalisanten, [REDACTED] en [REDACTED], zijn samen met de collega's van de Politie de woning binnen getreden. Wij deden dit door de achterdeur te openen. Dit is zonder schade aan te brengen aan het kozijn gebeurd. De achterdeur was niet op slot. Bij binnenkomst maakte wij ons bekend.

De woning is als volgt ingedeeld.

De woning betreft een hoekwoning, bestaat uit 3 verdiepingen en heeft een achtertuin. De woning heeft aan de linkerkzijde een afgesloten brandgang, een brandgang aan de achterzijde en een schuur. De woning is te betreden door de voordeur en achterdeur.

Bij binnenkomst, door de voordeur, bevond ik mij in de gang. Ik zag dat er links een kastje was gesitueerd met daarop wat poststukken. Aan de linkerzijde was een toilet gesitueerd.

Ik zag dat er naast het toilet een trap was gesitueerd. Deze trap verschaftte toegang naar de 1^{ste} verdieping.

Ik zag dat er links naast de trap een toilet was gesitueerd. Ik zag dat er rechts van de trap een meterkast was gesitueerd. Ik zag dat er een dikke kabel uit de meterkast kwam. Ik zag dat de kabel verbonden stond aan de hoofdkabel. Ik zag dat hierdoor de meter werd ontlopen. Ik zag dat er jerrycans stonden met voedingssupplementen voor de planten.

Ik zag dat je rechts de gang kon verlaten naar de woonkamer. Ik zag dat er aan de voorzijde een bank en tv meubel was gesitueerd. Ik zag dat er aan de achterzijde, links, een keuken was gesitueerd. Ik zag dat er geen etenswaren aanwezig waren. Ik zag dat de koelkast leeg was, op wat knoflook na. Ik zag dat er een laag stof zat op de keukenkastjes en afzuigkap.

Bij het opgaan van de trap naar de 1^{ste} etage, zag ik dat de kabel, afkomstig uit de meterkast, verbonden was aan een andere kabel. Ik zag dat dit een open verbinding betrof. Ik zag dat de koperdraadjes los waren verbonden.

op de gang, van de 1^{ste} etage, zag ik dat er veel zwarte zeilen hingen tegen de ingangen van de kamers. Ik zag dat er 5 kamers waren gesitueerd op de etage. Ik zag dat er aan de wanden schakelborden met transformators hingen.

Kamer 1

Ik zag dat er links een kamer was gesitueerd. Ik zag dat hier een afzuig-installatie was gemonteerd. Ik zag dat er lampen, met kappen, boven de hennepplanten hingen. Ik zag bij de ingang een tijdschakelkast. Ik zag dat er in deze ruimte: 15 lampen van 600 watt hingen, 2 koolstoffilters, 3 ventilatoren en **91 hennepplanten** aanwezig waren.

Kamer 2

Naast kamer 1 was er aan de achterzijde een soortgelijke kamer gesitueerd. Ik zag dat hier een afzuig-installatie was gemonteerd. Ik zag dat er lampen, met kappen, boven de hennepplanten hingen. Ik zag

bij de ingang een tijdschakelkast. Ik zag dat er in deze ruimte: 16 lampen van 600 watt hingen, 2 koolstoffilters, 2 ventilatoren en **110 hennepplanten** aanwezig waren.

Badkamer

Ik zag dat er in het midden van de gang een badkamer was gesitueerd. Ik zag dat er in de badkamer een dompelbad was gesitueerd. In dit dompelbad zag ik een pomp. Dit wordt gebruikt voor de automatische water toevoer van de planten.

Kamer 3

Naast de badkamer, aan de voorzijde, zag ik dat er nog een kamer was gesitueerd. Ik zag dat deze kamer beschikte over een bed en een kleine kast. Ik zag dat er in de kamer geen persoonlijke eigendommen aanwezig waren, waaronder kleding en of sieraden en dergelijken.

Overloop

Ik zag dat er op de overloop 3 snelheidsschakelaar hingen, 1 schakelpaneel hing en 59 trafotorren waren gemonteerd.

Kamer 4

Naast kamer 3 was kamer 4 gesitueerd, aan de voorzijde. Ik zag dat dit een kleine kamer betrof. Ik zag dat er in deze ruimte: 8 lampen van 600 watt hingen, 2 koolstoffilters, 1 ventilator en **54 hennepplanten** aanwezig waren.

Ik zag dat er naast kamer 4 een trap was gesitueerd. Ik zag dat deze trap toegang verschaft naar de 2^{de} etage/zolder.

Zolder.

Ik zag dat er op zolder een kleine kamer was gesitueerd. Ik zag dat deze voorzien was van een slot , maar was open gebroken. De pandeigenaar had ons verklaard een ruimte te hebben op de zolder. Dit betrof deze ruimte. In deze ruimte zijn geen benoemd waardige goederen aangetroffen.

Ik zag dat de rest van de zolder was ingericht als hennepplantage.

Ik zag dat er in deze ruimte: 8 lampen van 600 watt hingen, 2 koolstoffilters, 1 ventilator en **211 hennepplanten** aanwezig waren.

De woning was niet geschikt voor bewoning, er lagen elektriciteitskabels over de vloeren die levensgevaarlijk waren aangesloten. Er was minimale loop ruimte, waren geen etenswaren en geen persoonlijke spullen aanwezig.

De stroomvoorziening is door een fraude inspecteur van Stedin onderzocht. Volgens het rapport van de fraude inspecteur leverde de aangelegde installatie gevaar op voor personen. Er was een grote kans op brand door kortsluiting en elektrocutie, bij in contact komen met de open liggende kabels. De fraude inspecteur van Stedin heeft ter plaatse het gas en de stroom afgesloten.

Buurtonderzoek

De inspecteurs hebben een buurtonderzoek verricht. Hieruit kwam informatie voort dat er weinig tot geen beweging bij het pand werd gezien. Bewoners wisten te vertellen dat zij dachten dat er een 2 Chinese vrouwen zouden wonen, dit zouden zussen van elkaar zijn. Ook zouden de bewoners Chinese mannen hebben gezien, die met koffers en bigshoppers in de nachtelijke uren, naar binnen waren gegaan en zonder deze koffers en bigshoppers terug kwamen.

Bigshoppers worden veelal gebruikt bij hennepplantages. Dit soort artikelen worden gebruikt voor het vervoeren van de aarde en andere attributen.

Feiten en omstandigheden

Bijna de gehele ruimte van de woning werd gebruikt voor het telen en/of opslag van hennep. In totaal werden **466 hennepplanten** aangetroffen.

Ook werden er in elke ruimte, hennepplanten, koolstoffilters, lampen met kappen en ventilatoren aangetroffen.

Het politierapport gaat uit, na onderzoek, van minimaal 2 oogsten.

Dit houdt in min. 24 weken. Waarin er wordt opgebouwd, geoogst en opnieuw wordt geplant.

In de douche en meterkast werden de chemicaliën aangetroffen die benodigd zijn voor dergelijke kwekerijen.

De hennepkwekerij brengt het risico van brandgevaar met zich mee in verband met de aangebrachte illegale stroomaansluiting in de meterkast ten behoeve van de hennepkwekerij alsmede gevaar voor kortsluiting in verband met de combinatie water en stroom in de hennepkwekerij. Ook de wijze waarop de transformatoren aangebracht zijn op de houten plaat met open liggende kabels.

Conclusie

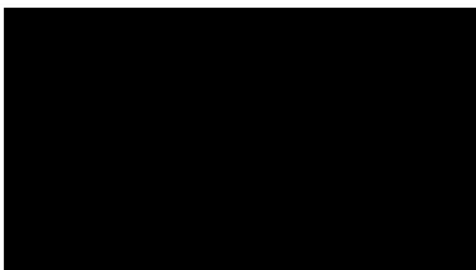
- De politie Midden Nederland heeft op woensdag 4 juli 2018, samenwerking met de Gemeente Utrecht in een woning aan de Oasedreef [REDACTED] te Utrecht een hennepkwekerij aangetroffen. Daarmee is een misdrijf op heterdaad ontdekt. Al het materiaal bestemd voor kweken van hennep, en/of de hennep(planten) werden in beslaggenomen en vernietigd.
- De volledige woning was bewoond en voor 80 procent ingericht als hennepkwekerij.
- Uit een buurtonderzoek bleek dat buurtbewoners weinig mensen bij de woning zagen en niet precies wisten wie in de woning verbleven.
- In het GBA stond sinds 10-02-2015 [REDACTED] geboren op [REDACTED] ingeschreven en de woning is in eigendom van dezelfde persoon.
- Hieruit kan geconcludeerd worden dat de woning word onttrokken aan de woningvoorraad wat een overtreding is van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening.

Op grond van artikel 35 Huisvestingswet en artikel 5.2. van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Utrecht is dit een overtreding die wij kunnen beboeten met een boete van maximaal € 18.500,-.

Advies

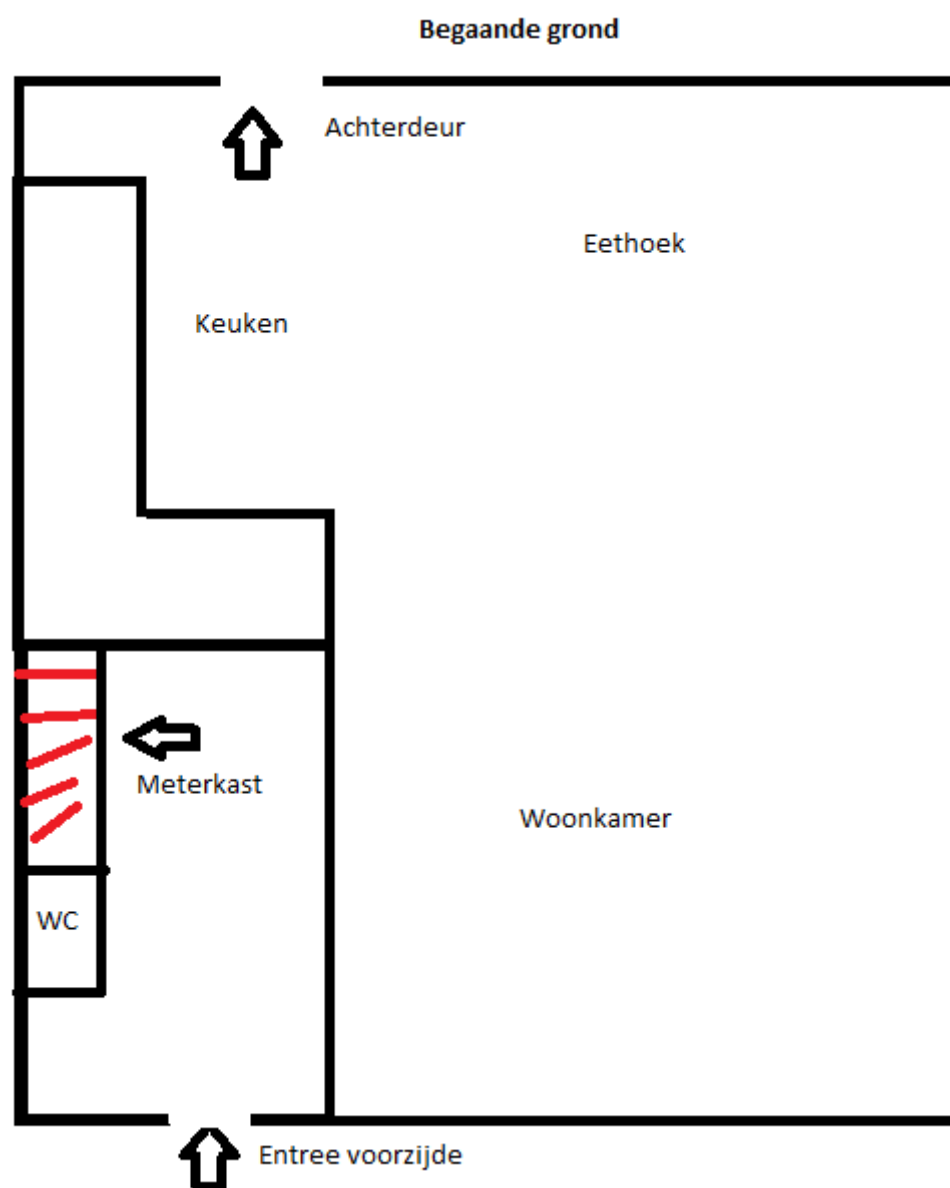
Gelet op het feit dat de woning is onttrokken aan de woningvoorraad door het gebruik als kwekerij en de professionele wijze waarop dit is gedaan is er genoeg aanleiding om in te grijpen en over te gaan tot het sluiten van de woning op grond van artikel 13b van de Opiumwet en een bestuurlijke boete op te leggen vanwege het feit dat de woning is onttrokken aan de woningvoorraad.

Waarvan door mij op ambtseed dit proces-verbaal van bevindingen is opgemaakt en is ondertekend te Utrecht op woensdag 4 juli 2018.

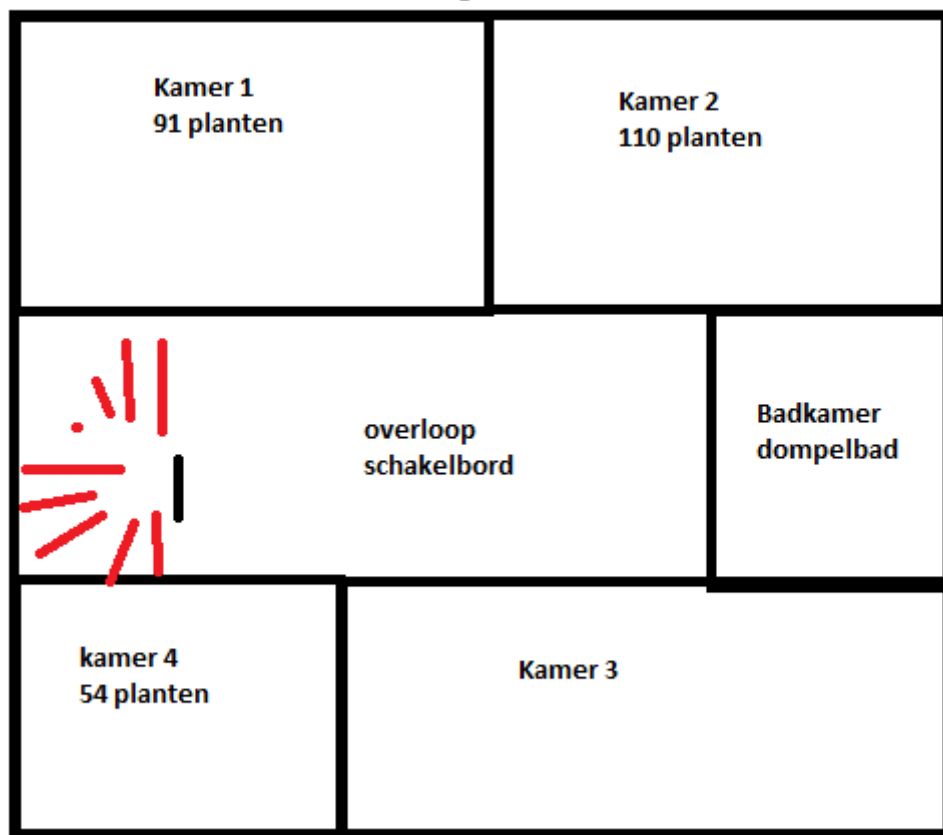


Verbalisant [REDACTED]

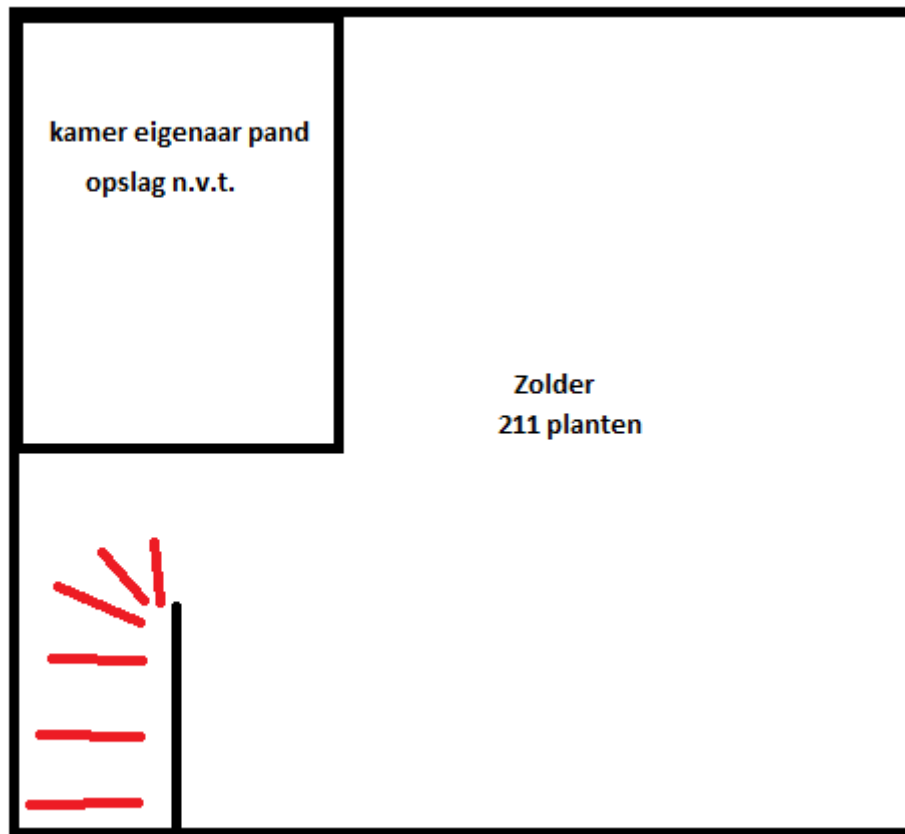
Bijlage 1 Plattegronden woning



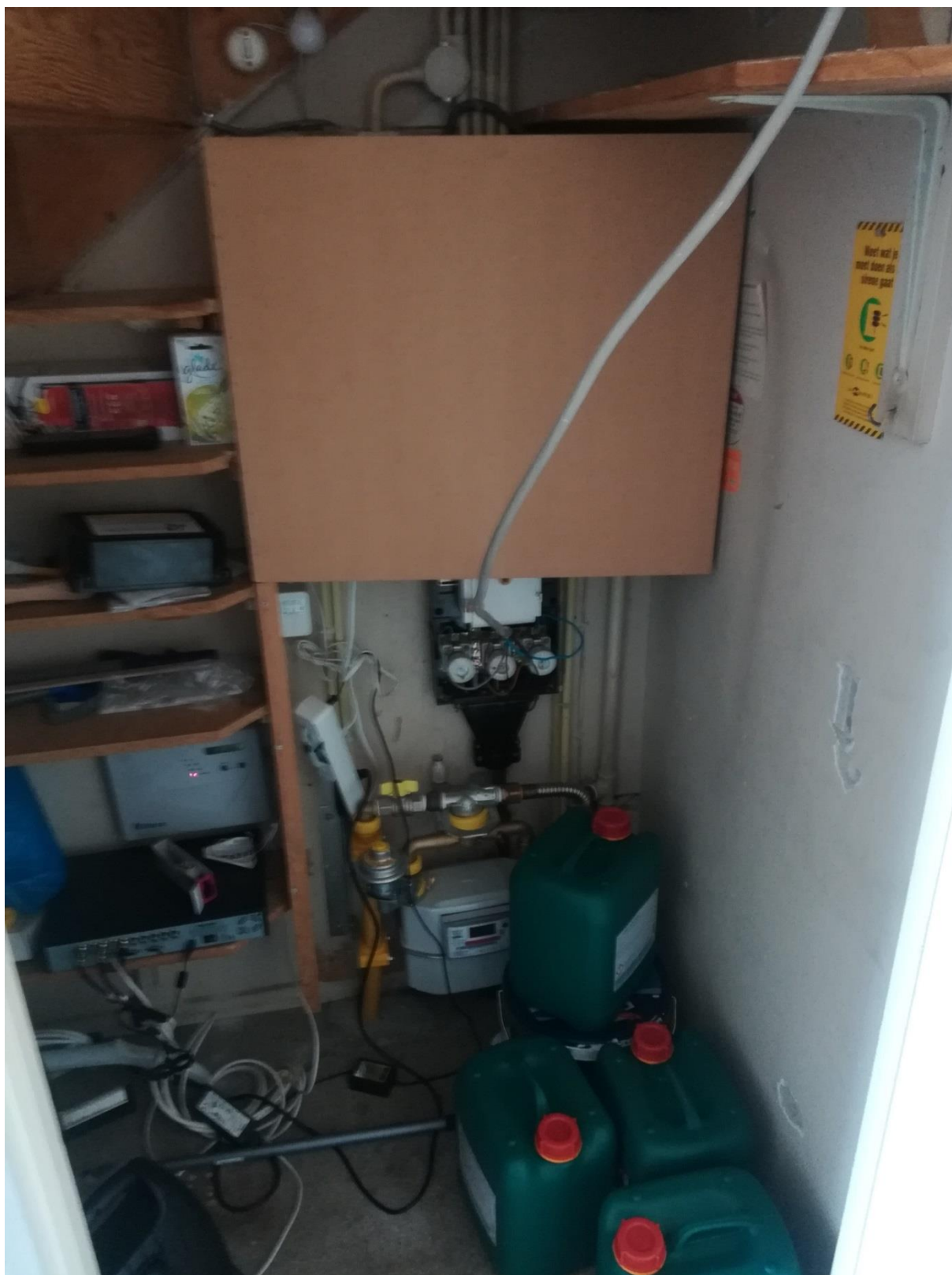
1ste etage



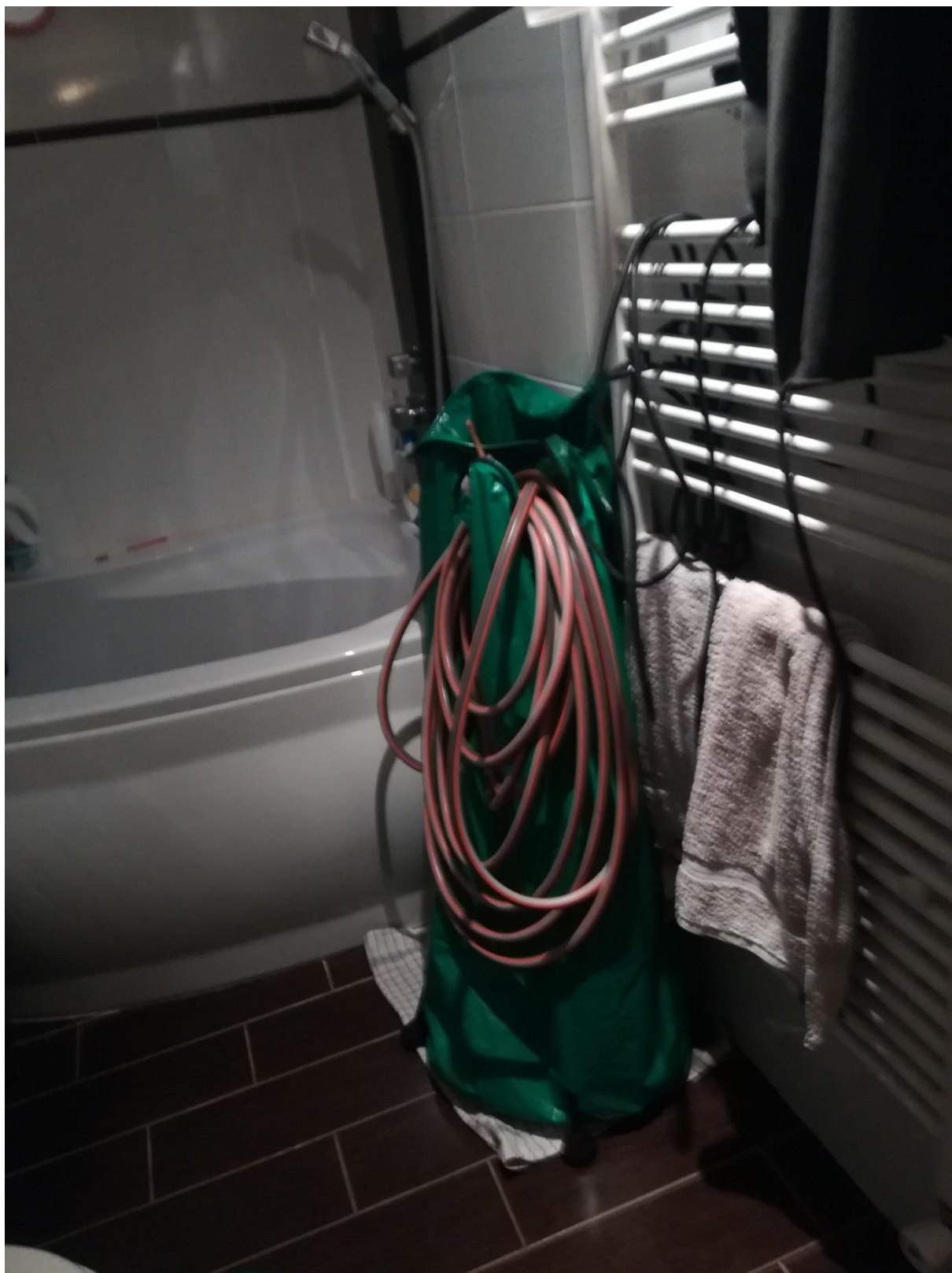
Zolder



Bijlage 2 Foto's ter illustratie

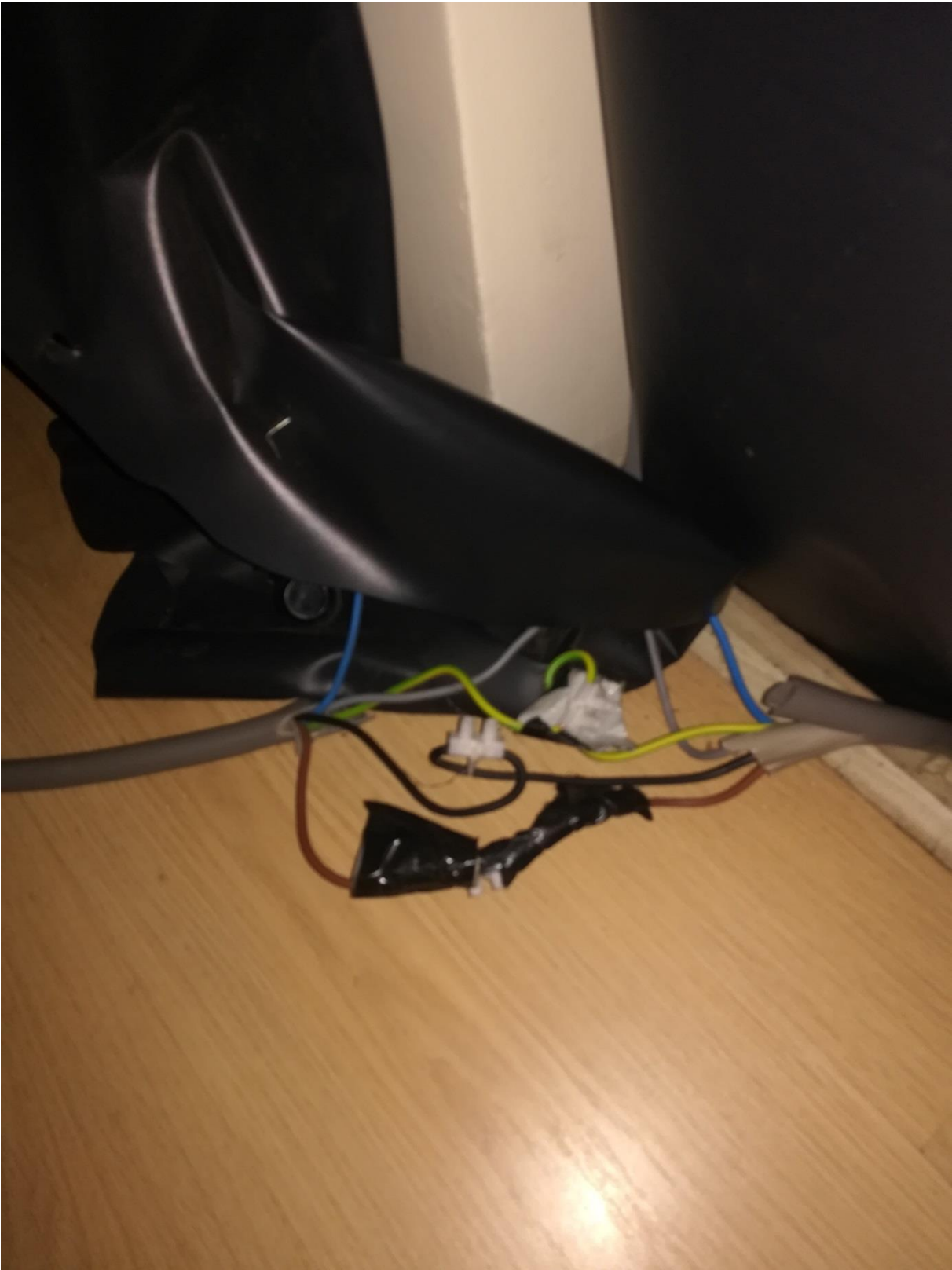






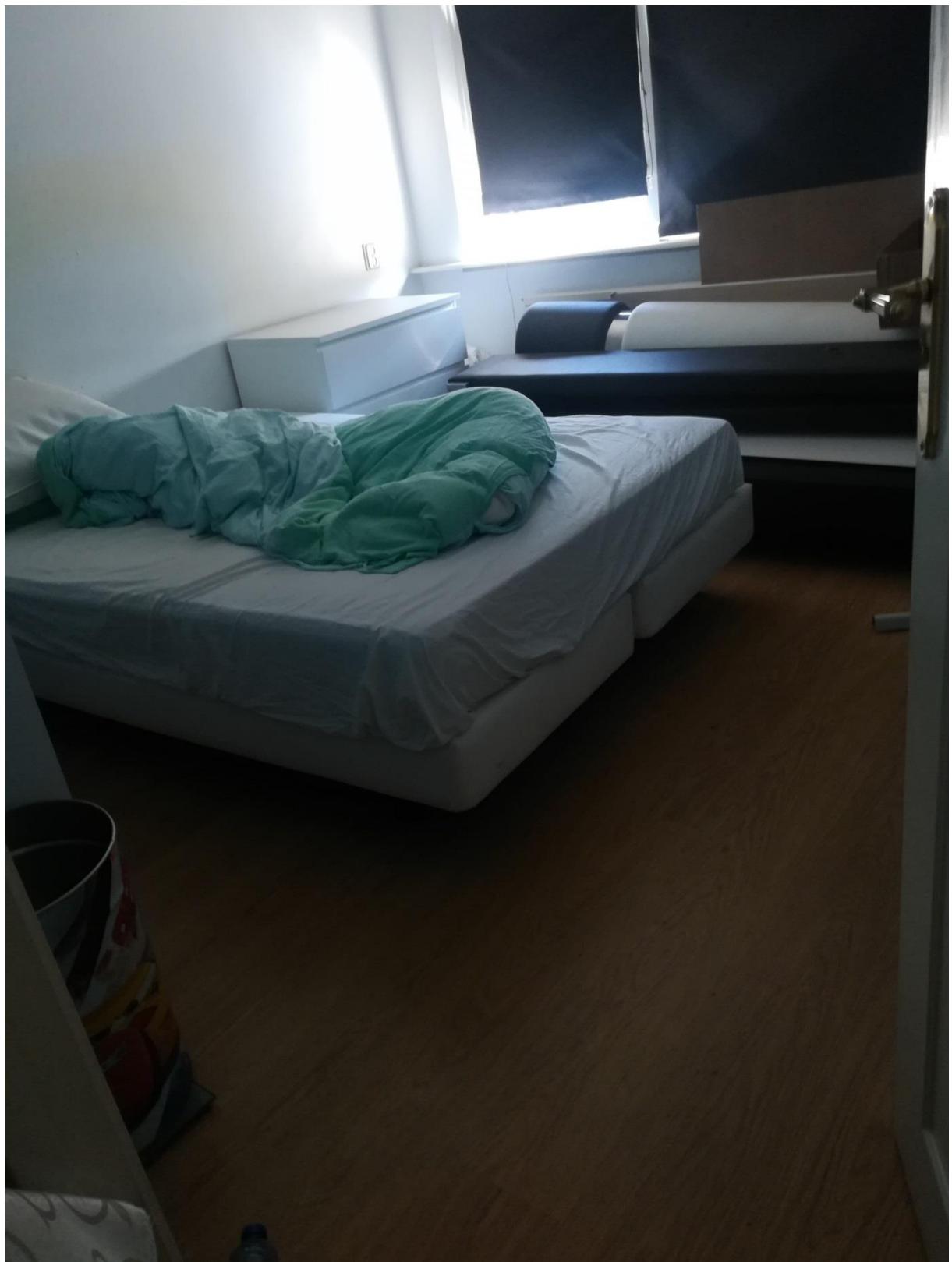














Interne Bedrijven
Juridische Zaken & Inkoop

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Bezoekadres: Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 030 – 286 10 96 **Fax** 030 – 286 10 22
www.utrecht.nl

AGENDA HOORZITTING

Utrecht, 15 mei 2019

Op **8 november 2018** vindt in **kamer S3** van het Stadskantoor, Stadsplateau 1 te Utrecht een hoorzitting plaats over het hieronder vermelde bezwaarschrift.

Leden belast met het horen: [REDACTED] voorzitter / secretaris nog niet bekend

Naam cliënt	Zaaknummer	Tijd	reg.nr. dienst	regeling
1. [REDACTED]	5507218	14.00 – 14.45	CHZ_PANDSL- 18-22267- CDZ_LOB- 13167	Onmiddellijke sluiting woning ingevolge de Opiumwet (bestuursdwang)

U wordt in de gelegenheid gesteld het standpunt van uw organisatieonderdeel ten aanzien van de ingebrachte bezwaren toe te lichten.

U dient er rekening mee te houden dat de behandelingstijd enigszins kan afwijken.

Hoogachtend,
Hoofd Intern Bedrijf Juridische Zaken

Registratienummer: 5507218

KORT ZAKELIJK VERSLAG VAN DE HOORZITTING, gehouden op 8 november 2018 om 14:00 uur, kamer S3 6^e verdieping.

Betreft: het bezwaarschrift van de heer [REDACTED]

Inzake: Sluiting woning art. 13b Opiumwet CHZ_PANDSL-18-22267-CDZ_LOB-13167

Het horen geschiedt door mevrouw [REDACTED] (voorzitter) en de heer [REDACTED] (secretaris), beiden werkzaam voor de afdeling Juridische Zaken van Interne Bedrijven.

Het hoofd van de afdeling Juridische Zaken en door hem aangewezen medewerkers zijn ingevolge artikel 9 van de Verordening inzake de behandeling van bezwaar- en beroepschriften belast met het horen van belanghebbenden namens het college van Burgemeester en Wethouders en de Burgemeester.

Voorts aanwezig:

De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED]

De voorzitter

Zij heet de aanwezigen welkom en legt de te volgen procedure uit. Zij geeft aan dat de bij het besluit betrokken afdeling vandaag niet vertegenwoordigd is. Desgevraagd licht zij toe wat haar rol is en wie het besluit neemt. Vervolgens wordt bezwaarmaker in de gelegenheid gesteld het bezwaarschrift mondeling toe te lichten.

De heer [REDACTED]

Hij heeft het huis samen met zijn ex gekocht. Zij zijn uit elkaar gegaan en hebben het huis verhuurd. Hiervoor hebben zij bewust een bemiddelingsbureau ingeschakeld om vervelende situaties zoals deze te voorkomen. Sinds april 2017 wordt de woning verhuurd. Met de eerste huurders ging het aanvankelijk goed. Toen bleek dat er meer personen woonden dan afgesproken, is de overeenkomst ontbonden. In december 2017 kwamen twee nieuwe huurders. Het bemiddelingsbureau heeft vooraf de contracten opgesteld en de huurders gescreend. Hij heeft ze ook vooraf ontmoet. Het leken hem aardige mensen. Niet dus. Hij was de afgelopen tijd druk bezig met zijn werk en verschillende projecten.

Hij heeft in mei dit jaar ingestemd met de buurt om de daken van de schuren te vervangen vanwege asbest. Hierover heeft hij afspraken gemaakt met de huurders. Hij kan dit middels de overgelegde WhatsApp berichten aantonen. Hij is altijd van goede wil. Vervolgens kreeg hij een maand later een belletje van de gemeente over een hennepkwekerij in zijn woning. Hij wordt daar nu voor verantwoordelijk gehouden. Hij vraagt zich af hoe en wanneer hij dit had moeten inzien.

De voorzitter.

U bent als eigenaar verantwoordelijk voor het gebruik van uw woning, ook al verhuurt u uw woning via een derde. Bent u in de woning geweest?

De heer [REDACTED]

Hij gaat aan het einde van de maand de post ophalen. De eerste keer was hij in de woning, daarna nam hij de post aan de deur in ontvangst. Later pakte hij de post in de tuin. Desgevraagd zegt hij dat het een hoekwoning is met twee etages, een soort eengezinswoning. Je hebt een voordeur, gang en halverwege de gang een trap naar boven. Aan het einde van de gang kun je rechts de woonkamer in. Die eerste keer is hij in de gang geweest. Het contact met de huurders verliep via WhatsApp. Er was niets vreemds te zien aan het huis.

De voorzitter

Uit de stukken haalt zij het volgende. Er is twee keer een oogst geweest, hier is een bepaalde tijd overheen gegaan. Bovendien zijn er 446 planten aangetroffen in de woning. Aan de hand van een anonieme melding is een onderzoek gestart. U staat wel ingeschreven op het adres maar woont hier niet en de huurders staan niet ingeschreven.

De heer [REDACTED]

Hij woont sinds april 2017 niet meer in de woning. Volgens de bemiddelaar mogen twee huurders het huis huren en mag hij ingeschreven blijven staan. Hij weet niet of de huurders ook ingeschreven stonden in de Gemeentelijke Basis Administratie.

De voorzitter

Blijkens het bestreden besluit zagen buurtbewoners mensen met grote tassen de woning in- en uit gaan. Er werd in de woning niet echt gewoond.

De heer [REDACTED].

De intentie was om het huis te verhuren en om alles in goede banen te leiden. Op een gegeven moment blijkt er onrechtmatig gebruik te zijn gemaakt van de woning. Zijn zoon heeft niets verkeerd gedaan. Toch komen alle kosten voor zijn rekening. Hij is de dupe. Hij vraagt zich af waarom de verdachte personen niet gelijk zijn aangehouden.

De voorzitter

Er is iemand anders in de woning aangetroffen, als ik naar de naam in het proces-verbaal kijk. Wie betaalt de elektriciteitskosten, heeft u niets vreemds opgemerkt?

De heer [REDACTED]

De huurders zijn [REDACTED] en [REDACTED]. Deze twee vrouwen zijn hem toen ook voorgesteld. Hij heeft steeds dezelfde mensen gezien en gesproken, de vrouwen met wie het contract is aangegaan. Toen hij daar nog woonde is hij een drie jarig contract aangegaan met de energiemaatschappij. Hij zat hier aan vast en kon dit niet ontbinden. Het was niet mogelijk om het contract tussentijds op naam van de huurders te zetten.

De heer [REDACTED]

Zij waren voor een lange periode op vakantie in India. Hun zoon is druk bezig met zijn carrière. Hij wordt onevenredig zwaar gestraft voor iets waar hij niets aan kon doen.

De voorzitter.

Uit de meterkast in de gang hing een witte kabel. Dit duidde er op dat er iets niet klopt bij het binnenkomen van de woning.

De heer [REDACTED]

Hij heeft een speciale App gedownload voor het elektriciteitsverbruik, maar daar kon je niets opmerkelijks in zien. Waarom heeft dat bedrijf ons niet op de hoogte gesteld. Hij is in het begin in de woning geweest. Hij heeft geen witte kabel gezien. Hij is nooit boven geweest. Soms ging hij de post achter in de tuin ophalen. Ook tijdens de situatie met het asbest heeft hij de woning niet gezien van binnen. Hij heeft met de gemeente gebeld en gevraagd of hij zijn post kon op halen. Momenteel woont hij bij zijn ouders, [REDACTED] Maarssen.

De heer [REDACTED].

Wij hebben behoorlijk betaald voor het bemiddelingsbureau. Achteraf blijkt dat dit bureau haar werk niet goed doet, wij hebben de pech gehad. Wij gaan niet bij twee dames over de vloer, dat zit niet in onze cultuur. Nu moet mijn zoon meer dan 5000 euro betalen.

De voorzitter.

Is er nog contact geweest met het bemiddelingsbureau?

De heer [REDACTED]

We zijn wederom besodemieterd. Wij moesten een contract ondertekenen, pas daarna wilden zij ons helpen. Hierin stond vermeld dat ik geen zaak tegen hen kan aanspannen, dit had ik over het hoofd gezien. Ook ben ik naar het Juridisch Loket geweest, ik kom echter niet in aanmerking voor gefinancierde rechtsbijstand.

De voorzitter

De eigenaar heeft een controleplicht. Zij zal aan de heer [REDACTED] vragen of er een mogelijkheid is dat de heer [REDACTED] zijn post kan ophalen in het gesloten pand.

De heer [REDACTED]

Ik wil graag weten wat voor vragen er zijn bij de afdeling die het besluit heeft gemaakt. Waar heb ik steken laten vallen, wat kan en moet ik nog meer doen?

Desgevraagd zegt hij dat de heer [REDACTED] van de gemeente hem op dinsdagavond 3 juli belde over een vermoeden van een hennepkwekerij in zijn woning. De huurders hadden hem niet binnengelaten. De overburen waar hij goed mee is, hebben zijn nummer doorgegeven aan de gemeente. Hij is gelijk gekomen. Op die avond gaf hij ook zijn sleutels aan deze inspecteur. Hij is teleurgesteld over het feit dat de gemeente degene die in de woning was niet heeft aangehouden en heeft laten vluchten. Op woensdag 4 juli heeft hij telefonisch contact gehad met de heer [REDACTED]. De heer [REDACTED] vertelde dat de woning werd gesloten.

Desgevraagd zegt hij dat hij de stukken niet ingezien heeft. De voorzitter toont hem de foto's.

Afspraak: Maandag worden de stukken toegestuurd. Binnen acht dagen wordt een telefonische reactie gegeven.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun komst en toelichting. Gestreefd wordt naar een behandeling van de bezwaren binnen 6 weken, gerekend vanaf de datum van de hoorzitting.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de hoorzitting.

Voor akkoord:

Voorzitter:

Secretaris:

Stukken aan te leveren aan Juridische Zaken ten behoeve van behandeling bezwaar/beroepschriften.

ALTIJD aan te leveren:

- Aanvraagformulier
- Besluit omgevingsvergunning (incl. alle tekeningen)
- Besluit weigering omgevingsvergunning
- nummerbesluit + tekeningen
- (ontwerp) bestemmingsplanbepalingen
(o.a. voorschriften, afwijkmogelijkheden, begripsbepalingen, wijze van meten)
- fragment bestemmingsplankaart
- kadastrale situatietekening
- tekening
- relevante rapporten / berekeningen / ruimtelijke onderbouwing
- opname rapport(en) bij handhaafdossiers
- ondernemingsplan

Interne Adviezen:

- | | | |
|---|---------------|---------------|
| ○ Cie w/m | ○ EZ | ○ Grondzaken |
| ○ Milieu | ○ BBT | ○ P.B.L.R. |
| ○ POS | ○ Afd monum | ○ H.D.S.R |
| ○ Verkeer | ○ Brandweer | ○ Archeologie |
| ○ UC-Asbest | ○ Stedenbouw | ○ CC |
| ○ Toestteamverslag | ○ bomenparaaf | ○ |
| ○ Ophalen advies (BIJ WABO CONTROLLEREN) | | |

Alle relevante correspondentie:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ○ ontvangstbevestiging | ○ constateringsbrief |
| ○ brief verzoek om aanvulling | ○ vooraankondiging LOD |
| ○ brief in behandeling nemen | ○ aankondiging |
| ○ brief ontwerpbesluit | ○ afhandeling verzoek om handhaving |
| ○ brief verlenging | ○ Beschikking last onder dwangsom |
| ○ brieven: | ○ bestuurlijke boete |
| ■ hennipinformatie | ○ verbeuren dwangsom |
| ○ publicatie | ○ invorderingsbeschikking |
| ○ zienswijze(n) | ○ voornemen tot handhaving |
| ○ zienswijze ontvangstbevestiging | ○ overtreding |
| ○ reactie op ingediende zienswijze | ○ proces verbaal (van verhoor-van bevindingen) |
| ○ uittreksel (KVK) | ○ werkstaat |
| ○ uittreksel GBA/Piv4all | ○ melding (klacht) |
| ○ bezwaarschrift | ○ stukken oude vergunning |
| ○ beslissing op bezwaar - Uitspraak | ○ notitie |
| ○ foto's | ○ overige brieven |
| ○ machtiging | ○ compensatie |
| ○ huur -koopcontracten | ○ herstelplan - schadeopname |
| ○ vellijst | ○ gebrekenlijst |
| ○ motivatie – notitie | ○ rekening - factuur |
| ○ toelichting(en) | ○ veiligheidsplan |
| ○ verklaring(en) | ○ geo-informatie |
| ○ ID – Paspoort | ○ gegevens eigenaar |
| ○ bewijs van eigendom | ○ stroomlijn |
| ■ bolletjesformulier | ○ Beplantingsplan |

Kenmerk: CHZ_PANDSL-18-22267.....

Adres: Oasedreef ■.....

Zaak/Casenummer:55072108.....

Datum opgestuurd aan JZ:27 juli 2018..... Handtekening : ■.....



• Midden Nederland
• District Utrecht
Basisteam Utrecht Centrum

Hennepinformatiebericht

BVH-nummer : **2018190500**
Documentcode :
Adres : **Oasedreef ■ te Utrecht**

Betreft : Hennepinformatiebericht

Rapporteur : ■■■■■

Bijlage(n) :

De politie Midden Nederland heeft op het adres, van Oasedreef ■ te Utrecht, een in werking zijnde hennepkwekerij aangetroffen. Daarmee is een misdrijf op heterdaad ontdekt. Al het materiaal bestemd voor het kweken van hennep, en de hennepplanten werden inbeslaggenomen en vernietigd.

Het politieonderzoek richt zich op de volgende strafbare feiten;

- X Overtreding van artikel 3 onder b, c en d en 11 van de Opiumwet i.c. het telen, bereiden, bewerken, verwerken, verkopen, afleveren van middelen, vermeld op Lijst II van de Opiumwet dan wel het opzettelijk uitlokken van of deelnemen aan deze feiten.
- X Overtreding van artikel 161 bis van het Wetboek van Strafrecht i.c. het opzettelijk vernielen, beschadigen of onbruikbaar maken van een elektriciteitswerk, stoornis in de gang of in de werking van zodanig werk veroorzaken of een ten opzichte van zodanig werk genomen veiligheidsmaatregel verijdelen.
- X Overtreding van artikel 310 gelet op 311 van het Wetboek van Strafrecht i.c. de diefstal van elektriciteit ten laste van het energiebedrijf.

Gelet op het Regionaal Hennepconvenant Regio Midden Nederland en de Beslissing Informatieverstrekking in het kader van het samenwerkingsverband Regionaal Hennepconvenant Midden Nederland, verstrekt de politie aan u de volgende informatie:

- X Dossiernummer/mutatienummer: 2018190500
- X Datum van binnentreden: **4 juli 2018**
- X Aantal aangetroffen hennepplanten: **466**

Korte beschrijving van de aangetroffen situatie;
Woning werd niet bewoond, en was geheel in gebruik als hennepkwekerij. Er waren 4 kamers ingericht als kwekerij. Deze waren geheel met platen afgedicht tegen licht van buitenaf. Er was sprake van diefstal van stroom.
Er was tevens sprake van een acuut brandgevaar.

Indicatie over het aantal eerdere oogsten (de duur van de periode waarin de hennepkwekerij, voorafgaand aan de ontmanteling, tenminste heeft gefunctioneerd).
We gaan uit van minimaal 2 eerdere oogsten

Op dit moment is er nog geen verdachte in beeld. Het wachten is op het huurcontract van de eigenaar. Deze eigenaar staat hier echter wel GBA ingeschreven. Dit betreft:

[REDACTED]
Geboren te Utrecht op [REDACTED]

- X Het betreffende pand is een:
- X Koopwoning

Een beschrijving van de eventuele risico's voor omwonenden:
Er was een acuut brandgevaar gezien het feit, alle stroomdraden ongezeurd waren. Er werd een hoog wattage aan stroom afgenomen, en wel illegaal, ongezeurd.

Uitwisseling van informatie gebeurt door tussenkomst van de Coördinatie Eenheid hennep van de politie Midden Nederland.

Behandeld door;

Naam; [REDACTED]
District; **Utrecht Stad**
Basisteam; **Centrum**
Telefoonnummer; 06-[REDACTED]

Aan de Raad en het College van B & W van de gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT
Per e-mail vooruit: VTHMBJuridische@utrecht.nl



Rhenen, 2 februari 2019

Uw ref.: CHZ_PANDSL-18-22267-CDZ_LOB-13167

Onze ref.: [redacted]/Gemeente Utrecht

Inzake: Verzoek intrekking besluit sluiting woning Oasedreef [redacted], Utrecht

Geachte heer/mevrouw,

Tot mij wendde zich de heer [redacted], wonende aan de [redacted] Maarssen (hierna te noemen: cliënt), met het verzoek zijn belangen te behartigen en mij tot u te wenden met betrekking tot het navolgende.

Aan de orde is uw brief van 6 juli 2018, waarin u cliënt in kennis stelt van de sluiting van opgemelde woning. Cliënt is de eigenaar van deze woning. Client treft geen schuld ten aanzien van de oorzaak die tot de sluiting van zijn woning heeft geleid. Volgens vaste rechtspraak is in situaties, zoals de onderhavige, de makelaar de schuldige en aansprakelijk jegens de verhuurder¹. Heden heeft ondergetekende in opdracht van cliënt (verhuurder) de makelaar aansprakelijk gesteld. Graag verwijs ik u naar de bijlage voor verdere details. De sluiting van de woning van cliënt is in dit licht van deze rechtspraak buitenproportioneel en onrechtmatig.

Client vertrouwt er op dat u uw besluit van 6 juli 2018 per omgaande intrekt en hem hiervan gelijktijdig in kennis stelt. Ik verzoek u binnen veertien dagen een voor bezwaar vatbare beschikking af te geven aan client en mij hierover te informeren.

In afwachting van uw reactie,

Hoogachtend,

[redacted]
jurist en Register belastingadviseur

¹ <https://www.recht.nl/rechtspraak/uitspraak/?ecli=ECLI:NL:RBZWB:2017:689>

[redacted] Utrecht

UTRECHT

Per e-mail vooruit: [redacted]

Rhenen, 2 februari 2019

Onze ref.: [redacted] Utrecht

Inzake: aansprakelijkheidsstelling [redacted] Utrecht, voor schade verhuurder ten gevolge van de door de huurder opgezette hennepkwekerij. [redacted] Utrecht bij bemiddeling bij het tot stand brengen huurovereenkomst. Schending onderzoeks-, informatie-, en waarschuwingsplicht door [redacted] Utrecht.

Geachte heer [redacted]

Tot mij wendde zich de heer [redacted], wonende aan de [redacted] Maarsse (hierna te noemen: cliënt), met het verzoek zijn belangen te behartigen en mij tot u te wenden met betrekking tot het navolgende.

Op zes december 2017 heeft cliënt met een door [redacted] Utrecht geselecteerde kandidaat-huurder een huurovereenkomst woonruimte voor bepaalde tijd gesloten. Door of via deze huurder werd een hennepkwekerij opgezet in de door cliënt verhuurde woonruimte. Met deze brief stel ik u als eigenaar van [redacted] Utrecht aansprakelijk voor de door de cliënt gemaakte en nog te maken kosten als gevolg van uw wanprestatie.

Opdracht

- Clïent is eigenaar van de gemeubileerde onroerende zaak, bestemd als woonruimte, plaatselijk bekend: [redacted], Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht, [redacted] zijnde: een hoekwoning met voor- en achtertuin inclusief berging, hierna te noemen: het gehuurde of het pand.
- U bent eigenaar en exploitant van [redacted] Utrecht, hierna te noemen: u of uw makelaarskantoor (bijlage 1). Op uw website geeft u aan dat u [redacted] [redacted] en [redacted] (bijlage 2).

- c. Op 16 maart 2017 heeft cliënt aan u een opdracht tot dienstverlening voor bemiddeling bij verhuur verstrekt, uit hoofde waarvan cliënt aan u heeft opgedragen te bemiddelen bij de verhuur van de aan hem in eigendom toebehorende onroerende zaak, gelegen aan de Oasedreef [REDACTED] te Utrecht (bijlage 3). Reden van verhuur van Oasedreef [REDACTED] is verhuur aan expats. Ter zake voormeld pand is na voormelde datum tot 1 december 2017 één tijdelijk huurcontract afgesloten.
- d. Vanaf de aanvang van de dienstverlening bent u de contactpersoon/adviseur van cliënt. U controleerde de identiteit, betaalhistorie en inkomen van kandidaten (bijlage 4). U heeft cliënt zowel de eerste als de tweede huurder (expats) aangewezen.
- e. Uw makelaarskantoor heeft een huurovereenkomst woonruimte voor bepaalde tijd (max. twee jaar) opgesteld, met daarin cliënt als verhuurder vermeld en twee natuurlijke personen met de Chinese nationaliteit, [REDACTED] en [REDACTED] als huurder, voor de duur van 17 maanden en 24 dagen, ingaande op 8 december 2017 en lopende tot en met 31 mei 2019 tegen een huurprijs van € [REDACTED],- per jaar (bijlage 5). Uw makelaarskantoor heeft in voornoemde huurovereenkomst een, naar het uitziet, ongeverifieerd postadres (p/a) van de huurders vermeld. Bovendien valt ondergetekende op dat de ID-nummers van de huurder in de huurovereenkomst ontbreken. In de huurovereenkomst is verder opgenomen dat de kosten voor levering van elektra, gas en water voor rekening van de huurder komen. Voorts is in artikel 9 opgenomen dat cliënt als beheerder optreedt en in artikel 10.2 dat het de verhuurder, beheerder en alle door hen aangewezen personen toegestaan is inspecties uit te voeren. In laatstgenoemd artikel is tevens opgenomen dat het uitdrukkelijk niet is toegestaan om hennep en/of aanverwante gewassen te telen dan wel om andere activiteiten te ontplooiën in het gehuurde die in strijd zijn met de Opiumwet.
- f. De ondertekening van de huurovereenkomst heeft op 6 december 2017 plaatsgevonden, buiten uw aanwezigheid.
- g. Voor uw diensten heeft uw makelaarskantoor een factuur gestuurd aan cliënt van € [REDACTED] welke factuur door cliënt is voldaan (bijlage 6).
- h. Het bewuste pand is door de huurder op 8 december 2017 in gebruik genomen. Cliënt is vanaf voormelde datum tot de datum van inval door de politie op 4 juli 2018 één keer in het pand geweest. Dat vond plaats op 23 december 2017, in verband met het vervangen van de CV-ketel. Verder is hij nog enkele keren aan de voordeur geweest, om de post op te halen. De meterstanden werden door de huurder zelf opgetekend en bij hem afgegeven. Alles was normaal. Niets gaf aanleiding tot een nadere inspectie aan het gehuurde.
- i. Op woensdag 4 juli 2018 is - na een inval door de politie - gebleken dat de huurder in het gehuurde een hennepplantage exploiteerde. De hennepplantage is door de politie ontmanteld. Op vrijdag 6 juli 2018 heeft cliënt u per email gevraagd hoe hiermee om te gaan. Hierop antwoordde u dat u ging kijken hoe u cliënt hier mee kon helpen (bijlage 7). Echter, cliënt heeft sindsdien niet meer van u vernomen.
- j. De door u geselecteerde potentiële huurders (expats) bleken criminelen te zijn. De hennepplantage van huurders leidde tot grote problemen bij de cliënt, zoals negatieve publiciteit, boetes, ontzegging toegang tot zijn woning door de bevoegde autoriteiten en derving van huurinkomsten.

Aansprakelijkheid

- k. Volgens vaste rechtspraak behoort het (citaat) *“tot de zorgplicht van een makelaar die bemiddelt bij de verhuur van een pand dat hij zonder meer rekening dient te houden met de mogelijkheid dat het gehuurde wordt misbruikt voor de vestiging van een hennepkwekerij. Gelet hierop dient de makelaar zijn opdrachtgever over de mogelijke risico's te informeren, omdat het bij verhuur bemiddelende makelaars bekend behoort te zijn dat het gebruik van het verhuurde als hennepkwekerij veelal leidt tot veiligheidsrisico's in verband met de (vaak illegaal afgetapte) elektriciteit en aanzienlijke bouwkundige schade aan het gehuurde. Van belang hierbij is voorts dat de verhuurder van een tot hennepkwekerij ingerichte ruimte na beëindiging van de huur door het energiebedrijf aansprakelijk kan worden gehouden voor illegaal afgetapte elektriciteit indien de overeenkomst met het energiebedrijf op naam van de verhuurder is blijven staan, zodat de verhuurder voor een aanzienlijk bedrag door het elektriciteitsbedrijf kan worden aangesproken. Dit behoort aldus tot de wetenschap van een makelaar, welke wetenschap in het onderhavige geval bij [Naam C] aanwezig wordt geacht gezien het feit dat in het door haar opgestelde huurovereenkomst in artikel 8.4 is opgenomen dat het plegen van een strafbaar feit, zoals het kweken van wiet in het gehuurde, de verhuurder het recht geeft om de overeenkomst per ommegaande te ontbinden. Gezien het vorenstaande diende [Naam C] als bemiddelaar vóór de totstandkoming van de bewuste huurovereenkomst gedegen onderzoek te doen naar de (potentiële) huurder door een adequate controle te verrichten naar de (identiteits- en bedrijfs-) gegevens van de potentiële huurder. (bron: ECLI:NL:RBZWB:2017:689, Rechtsoverweging 3.4.1.)”*
- l. Op basis van uw inadequate screening van potentiële huurders is door cliënt een huurovereenkomst gesloten met huurders die bij strafwet verboden bedoelingen hadden. Als gevolg hiervan heeft cliënt extra kosten gemaakt en heeft zijn goede reputatie schade geleden. Cliënt is van mening dat voldoende causaal verband bestaat tussen uw beroepsfout en de door de hem gevorderde schade. Indien u uw zorgplicht jegens cliënt in acht had genomen en hem had geïnformeerd over de mogelijke risico's, zou cliënt de bewuste huurder redelijkerwijs niet als huurder hebben geaccepteerd, zodat de vestiging van een hennepplantage in het gehuurde - met dientengevolge diverse schadeposten - achterwege zou zijn gebleven. Op grond van artikel 6:74 en 75 in verbinding met artikel 7:401 BW van het Burgerlijk Wetboek stel ik u aansprakelijk voor de door cliënt geleden gevolgschade.

Schade

- m. U bent u er niet in geslaagd een goede verhuur aan expats voor cliënt te realiseren. Cliënt heeft hierdoor schade geleden en zal mogelijk in de toekomst aanvullende schade lijden, zowel materiaal als immaterieel. Deze schade wordt door cliënt in kaart gebracht met behulp van een schade-specialist.



- n. Ik raad u aan om contact op te nemen met uw verzekeraar of assurantietussenpersoon voor het geval u beschikt over een aansprakelijkheidsverzekering.
- o. U wordt vriendelijk doch dringend verzocht binnen zeven dagen na dagtekening van deze brief de ontvangst van deze brief te bevestigen en mij gelijktijdig te laten weten of u deze aansprakelijkheid erkent. In dat geval kunnen wij tot afwikkeling van de schade overgaan.
- p. Mocht u de aansprakelijkheid onverhoopt niet erkennen, dan ziet cliënt zich genoodzaakt om verdere juridische stappen te ondernemen. U zult dan in rechte worden betrokken. Cliënt vertrouwt erop dat het zover niet hoeft te komen.
- q. Cliënt behoudt zich alle rechten voor de rechtsgronden later aan te vullen en het schadebedrag later te specificeren. Deze brief is, voor zover nodig, ook bedoeld om de (eventuele) verjaring van het recht op schadevergoeding te stuiten.

Met deze brief heb ik u aansprakelijk gesteld voor de door cliënt gemaakte en nog te maken kosten als gevolg van het niet deugdelijk nakomen van de door u toegezegde prestatie. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

In afwachting van uw reactie,

Hoogachtend,

Adviescentrum

jurist en Register belastingadviseur



[redacted]@gmail.com>

Fwd: Oasedreef, Utrecht

6 berichten

[redacted] Utrecht >
Aan: [redacted]@gmail.com>

14 november 2017 om 09:48

Goedemorgen [redacted]

Deze heb ik net ontvangen.

Met vriendelijke groet, with kind regards,

[redacted]

[redacted]
[redacted]
030-[redacted]
[redacted]

**DISCLAIMER**

De informatie verzonden in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van [redacted] niet toegestaan. [redacted] staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. [redacted] kan niet garanderen dat een verzonden e-mailbericht vrij is van virussen, noch dat e-mailberichten worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden. Indien het e-mailbericht niet aan u is gericht, verzoeken wij u vriendelijk doch dringend het e-mailbericht te retourneren aan de verzender en het origineel en eventuele kopieën te verwijderen en te vernietigen. Op onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Lees onze voorwaarden op onze website door op de link [redacted] te klikken. Toepasselijkheid van andere algemene voorwaarden wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.

----- Doorgestuurd bericht -----

Van: [redacted] <[redacted]>
Datum: 14 november 2017 om 09:32
Onderwerp: Re: Oasedreef, Utrecht
Aan: [redacted] Utrecht <[redacted]>

Naam: [redacted]
Geboortedatum: [redacted]
Adres: [redacted]
Postcode + plaats: [redacted] Waddinxveen
Telefoonnummer: [redacted]

Waarom zoekt u woonruimte? Werkplaats in Utrecht
Wat is uw nationaliteit? Nederlands
Wat is uw beroep? Zelfstandig Metaal
Wat is uw bruto inkomen? Ik factureer per 2 weken 2650 euro netto
Met hoeveel personen wilt u de woning gaan bewonen? : 5 (gezin)
Heeft u huisdieren? 2 katten
Rookt u? Nee
Voor welke periode bent u voornemens om te gaan huren? Onbepaald
Per wanneer? Snel

Wanneer schikt het om te bezichtigen? Snel

Met vriendelijke groet

Waddinxveen

T: 06-

I:

E:

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan

Op 14 nov. 2017 om 09:12 heeft [REDACTED] Utrecht [REDACTED] > het volgende geschreven:

Geachte heer/ mevrouw,

Dank voor uw reactie. U heeft aangegeven interesse te hebben in een woning van ons. Om met u als kandidaat verder te gaan vragen wij u eerst om onderstaande vragenlijst in te vullen. Aan de hand hiervan maken wij een profiel op welke wij voorleggen aan de verhuurder.

Hieronder de vragen. Indien u met meerdere mensen gaat samenwonen gelieve dit mee te nemen in de vragenlijst. Wij verzoeken u vriendelijk deze te beantwoorden:

Naam:

Geboortedatum:

Adres:

Postcode + plaats:

Telefoonnummer:

Waarom zoekt u woonruimte?

Wat is uw nationaliteit?

Wat is uw beroep?

Wat is uw bruto inkomen?

Met hoeveel personen wilt u de woning gaan bewonen?

Heeft u huisdieren?

Rookt u?

Voor welke periode bent u voornemens om te gaan huren?

Per wanneer?

Wanneer schikt het om te bezichtigen?

Indien u verdere relevante informatie heeft horen wij dit graag.

Dear sir /madam,

First of all thank you for your reaction. To introduce you to the landlord we would ask you to provide the information as questioned below. With the information provided we create a profile which we present to the landlord.

Name:

Date of Birth:

Address and zipcode:

City:

Telephone number:

Why are you looking for a house?
What is your nationality?
What is your profession?
What is your income?
With how many persons would you like to rent?
Do you have any pets?
Do you smoke?
For which period/term would you like to rent?
When are you able to visit the house?

If you have more useful information, don't hesitate to write it down.

Met vriendelijke groet, with kind regards,

[Redacted signature]

[Redacted]
[Redacted] Utrecht
030 [Redacted]
[Redacted]



DISCLAIMER

De informatie verzonden in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van [Redacted] niet toegestaan. [Redacted] staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. [Redacted] kan niet garanderen dat een verzonden e-mailbericht vrij is van virussen, noch dat e-mailberichten worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden. Indien het e-mailbericht niet aan u is gericht, verzoeken wij u vriendelijk doch dringend het e-mailbericht te retourneren aan de verzender en het origineel en eventuele kopieën te verwijderen en te vernietigen. Op onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Lees onze voorwaarden op onze website door op de link [Redacted] te klikken. Toepasselijkheid van andere algemene voorwaarden wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Aan: [Redacted] <[Redacted]@gmail.com>
[Redacted] Utrecht <[Redacted]>

14 november 2017 om 11:53

Hallo [Redacted]

Ziet er goed uit.
Echter voor 2 katten zal extra kosten in rekening gebracht worden.

[Redacted] per maand incl. gas, licht water.
Staan ze daar voor open?

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

Aan: [Redacted] <[Redacted]>
[Redacted] <[Redacted]@gmail.com>

14 november 2017 om 12:01

Laat ze eerst nou maar eens een bezichtiging doen, en als ze enthousiast zijn gaan we wel met ze praten over de extra kosten. Wat jij voorstelt vind ik iig niet reëel.

Wat wil je dat ik doe. Als ik ga bezichtigen en ze willen het hebben dan gaan de huidige huurders er ook uit neem ik aan?

Met vriendelijke groet, with kind regards,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Utrecht

030-[Redacted]

[Redacted]



DISCLAIMER

De informatie verzonden in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van [Redacted] niet toegestaan [Redacted] staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. [Redacted] kan niet garanderen dat een verzonden e-mailbericht vrij is van virussen, noch dat e-mailberichten worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden. Indien het e-mailbericht niet aan u is gericht, verzoeken wij u vriendelijk doch dringend het e-mailbericht te retourneren aan de verzender en het origineel en eventuele kopieën te verwijderen en te vernietigen. Op onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Lees onze voorwaarden op onze website door op de link [Redacted] te klikken. Toepasselijkheid van andere algemene voorwaarden wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Op 14 november 2017 om 11:53 schreef [Redacted] [Redacted]@gmail.com>:

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

Aan: [Redacted] Utrecht <[Redacted]@gmail.com>

14 november 2017 om 13:49

Laat ze maar komen bezichtigen.

We komen wel uit de prijs.

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

Aan: [Redacted] Utrecht [Redacted]@gmail.com>

18 november 2017 om 15:37

Hallo [Redacted]

Kandidaat van gister heeft laten weten je huis niet te willen huren helaas.

Voelde toch niet helemaal goed volgens hun. Erg jammer, was namelijk prima stel geweest.

De kandidaat die eerder is geweest had aangegeven te willen huren, maar daarna heb ik niks meer van ze vernomen. Daarnaast moet ik nog maar afwachten of ze door de screening komen.

We moeten dus hopen dat zich snel weer een andere kandidaat meld.

Ik hou je op de hoogte.

Met vriendelijke groet, with kind regards,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Utrecht

030-[Redacted]

[Redacted]

**DISCLAIMER**

De informatie verzonden in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van [REDACTED] niet toegestaan. [REDACTED] staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. [REDACTED] kan niet garanderen dat een verzonden e-mailbericht vrij is van virussen, noch dat e-mailberichten worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden. Indien het e-mailbericht niet aan u is gericht, verzoeken wij u vriendelijk doch dringend het e-mailbericht te retourneren aan de verzender en het origineel en eventuele kopieën te verwijderen en te vernietigen. Op onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Lees onze voorwaarden op onze website door op de link [REDACTED] te klikken. Toepasselijkheid van andere algemene voorwaarden wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Op 14 november 2017 om 13:49 schreef [REDACTED] [REDACTED]@gmail.com>:

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

5 december 2017 om 13:05

Aan: [REDACTED]@gmail.com>

Ha [REDACTED]

Ik hoor graag of ik de overeenkomst in de bijlage kan voorleggen aan de huurders?

Met vriendelijke groet, with kind regards,

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] Utrecht
030-[REDACTED]

**DISCLAIMER**

De informatie verzonden in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van [REDACTED] niet toegestaan. [REDACTED] staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. [REDACTED] kan niet garanderen dat een verzonden e-mailbericht vrij is van virussen, noch dat e-mailberichten worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden. Indien het e-mailbericht niet aan u is gericht, verzoeken wij u vriendelijk doch dringend het e-mailbericht te retourneren aan de verzender en het origineel en eventuele kopieën te verwijderen en te vernietigen. Op onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Lees onze voorwaarden op onze website door op de link [REDACTED] te klikken. Toepasselijkheid van andere algemene voorwaarden wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Op 18 november 2017 om 15:37 schreef [REDACTED] <[REDACTED]>:

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]



HOVK Oasedreef niet getekend.pdf
763K