

**AANTEKENEN en per post**

Stichting Mitros

T.a.v. mevrouw 5.1.2E

Postbus 8217

3503 RE Utrecht

5.1.2E

Behandeld door 5.1.2E

Doorkiesnummer 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Bijlage(n) Geen

Uw kenmerk

Uw brief van

Datum 22 september 2016

Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-  
CDZ\_LOD-18897

Onderwerp Last onder dwangsom

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw 5.1.2E

Door de heer 5.1.2E 5.1.2E inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving, is geconstateerd dat de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103 te Utrecht illegaal voor logies wordt gebruikt. Op 8 september 2016 is dit wederom geconstateerd door een inspectie van de afdeling Toezicht & Handhaving, uitgevoerd door inspecteurs de heren 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E en mevrouw 5.1.2E 5.1.2E Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Tevens hebben wij vele overlastmeldingen ontvangen. Aan de hand van een vooraankondiging d.d. 2 december 2015 (verzonden d.d. 4 december 2015) hebben wij u reeds eerder van deze illegale situatie op de hoogte gesteld. Hiertegen heeft u een zienswijze kenbaar gemaakt. Ondanks deze zienswijze hebben wij toch besloten om handhavend op te treden tegen het illegale gebruik.

Wij hebben besloten handhavend op te treden tegen het illegale gebruik.

**Juridisch kader**

Artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) bepaalt dat het verboden is zonder een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 5.1 van de Wabo bepaalt dat de Wabo van toepassing is met betrekking tot de handhaving van het bij of krachtens de Wabo bepaalde, alsmede met betrekking tot de handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet voor zover dit bij of krachtens de genoemde wetten is bepaald.

Datum 22 september 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18897

Artikel 5.2 van de Wabo geeft aan dat het bevoegd gezag tot taak heeft zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de op grond van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wetten voor degene die het betrokken project uitvoert, geldende voorschriften.

Artikel 5.17 van de Wabo bepaalt dat een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom gericht op naleving van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wet kan inhouden, dat het bouwen of het gebruik wordt gestaakt.

Artikel 1a, lid 2 van de Woningwet draagt een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Op grond van artikel 7.17 van het Bouwbesluit 2012 dient het gebruik van een bouwwerk, open erf en terrein zodanig te zijn dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt. Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m2 gebruiksoppervlakte (artikel 7.18 Bouwbesluit 2012).

Op grond van artikel 1b, lid 3 van de Woningwet is het verboden een bouwwerk, open erf of terrein in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

Op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van de Woningwet worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur technische voorschriften gegeven omtrent het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

Het Bouwbesluit 2012 maakt onderscheid in gebruiksfuncties. Een logiesfunctie betreft een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen (artikel 1.1, lid 2 van het Bouwbesluit 2012). Dit wordt in het Bouwbesluit 2012 expliciet onderscheiden van een woonfunctie.

Onze bevoegdheid om u aan te schrijven met oplegging van een dwangsom is gebaseerd op artikel 125 van de Gemeentewet, de artikelen 5.1, 5.2 en 5.14 tot en met 5.23 van de Wabo, artikel 5:4 en 5:21 t/m 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### Planologisch kader

Voor het perceel aan de Lomanlaan 103 te Utrecht geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (hierna: 'bestemmingsplan', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2013). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd', dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de functieaanduiding 'Kantoor'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Tot maatschappelijke voorzieningen worden gerekend voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Ter plaatse van de aanduiding 'Kantoor' is de grond tevens bestemd voor bestaande kantoren, alsmede zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten. Op basis van het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' diende een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik te worden verleend alvorens bewoning werd toegestaan.



Datum 22 september 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18897

Op 4 juni 2014 (verzonden 5 juni 2014, kenmerk: HZ\_WABO-12-15635) is een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' (artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo) verleend voor het verbouwen van een woonzorgcomplex naar doelgroep en studentenhuisvesting (kamerverhuur). Deze omgevingsvergunning zag op het gehele pand aan de Lomanlaan 103. Uit de aanvraag bleek specifiek dat het pand voor 'Wonen' en 'overige gebruiksfuncties' (zijnde Stumass) gebruikt zou worden. Nadien is op 20 januari 2015 (kenmerk: HZ\_WABO-14-22568) een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' (artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo) verleend voor het verbouwen van een kantoor/algemene ruimten in een woonzorgcomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning op de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103. Uit de aanvraag bleek specifiek dat het pand voor 'Wonen' gebruikt zou worden. Bovendien heeft u als aanvrager van de vergunning en tevens vergunninghouder bevestigd, dat de aangevraagde bestemming en daarmee het voorgenomen verhuur zag op verhuur van woningen aan starters en studenten. Door u wordt bevestigd dat tijdelijke verhuur van kamers aan arbeidsmigranten of het gebruik als pension niet de intentie is geweest bij aanvraag van de betreffende woonbestemming. Op grond van deze omgevingsvergunningen is het toegestaan het pand aan de Lomanlaan 103 te gebruiken voor doelgroepen en studentenhuisvesting (kamerverhuur) en de begane grond en eerste verdieping als wooncomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning.

### Constateringen

Geconstateerd is dat de begane grond en eerste verdieping, en een aantal kamers op hoger gelegen verdiepingen, worden gebruikt als logiesfunctie voor het bieden van tijdelijk onderdak aan arbeidsmigranten. De personen die tijdelijk onderdak hebben op deze verdiepingen staan, op een enkeling na, niet ingeschreven in de Basisregistratie Personen (voorheen Gemeentelijke basisadministratie) en bij de personen die staan ingeschreven zijn gerede vermoedens dat zij tussentijds ergens anders hebben verbleven (vergelijking data inschrijving BRP met nachtregistratielijst). Hieruit blijkt dus dat de personen elders hun hoofdverblijf hebben.

Tevens is geconstateerd dat met deze personen geen schriftelijk huurcontract is gesloten en bij deze personen, welke veelal EU-arbeidsmigranten zijn, wordt de huursom ingehouden op het loon. De arbeidsmigranten hebben verklaard dat de hoogte van de huur afhankelijk is van aantal gewerkte uren. De huur eindigt zodra het arbeidscontract eindigt. Ook blijkt uit de huurcontract(en) dat de kamers met andere medewerkers gedeeld moeten worden. Op het salaris wordt tevens ziektekostenpremie ingehouden. Ook de aankondiging in de hal (werktijdenlijst) wijst op het feit dat in het pand arbeidsmigranten woonachtig zijn die tijdelijk onderdak hebben verkregen in het pand. Door bewoners is ook verklaard, en zo blijkt ook uit de klachten over overlast, dat de arbeidsmigranten in shifts worden opgehaald en teruggebracht naar het werkadres. De arbeidsmigranten komen voor een relatief korte termijn en bij wisseling van de wacht komt het voor dat in de hal wordt geslapen. Dit gebeurt omdat de kamers nog bezet worden door de vertrekkende arbeidsmigranten. Op zo'n 'wisseldag' staat de gehele hal vol met koffers, tassen en plastic tassen. Elke 3 á 4 maanden komt een nieuwe groep arbeidsmigranten. De arbeidsmigranten hebben tijdens de inspectie ook verklaard, dat het verblijf maar van korte duur is en dat zij de Lomanlaan beschouwen als hotel. Dit blijkt ook uit de nachtregistratielijst, waarin sprake is van een tweetal vacante 'bedden'. Verder is uit de inspectie gebleken, dat op de kamers een geringe hoeveelheid persoonlijke eigendommen aanwezig zijn en de kamers onpersoonlijk zijn ingericht. Van een woonfunctie is derhalve geen sprake. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan en de nadien verleende omgevingsvergunningen, zodat wij bevoegd zijn tot handhavend optreden.

Datum 22 september 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18897

Voorts is het in strijd met de Woningwet om het bouwwerk in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften. Gezien de logiesfunctie dient aan de (brandveiligheids)voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 te worden voldaan, hetgeen niet het geval is. Dit is in strijd met de Woningwet. Daarbij merken wij voorts op, dat een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik van een bouwwerk moet worden aangevraagd voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen (artikel 2.1 van de Wabo jo. 2.2 van het Besluit omgevingsrecht).

Verder dient op grond van de zorgplicht van artikel 1a van de Woningwet ervoor zorg te worden gedragen dat geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt. Indien al sprake zou zijn van een woonfunctie, dient u ervoor zorg te dragen dat de woonfunctie door niet meer dan één persoon per 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte wordt bewoond. Uit inspecties is gebleken, dat verschillende kamers worden gebruikt door meer personen dan op basis van het Bouwbesluit 2012 is toegestaan. Zo was een van de kamers zelfs bewoond door 7 personen terwijl op grond van de oppervlakte slechts 3 personen op de kamer zijn toegestaan. Dit is in strijd met het Bouwbesluit 2012.

Wij hebben ook veel overlastmeldingen over het pand ontvangen. Door bewoners en omwonenden wordt melding gemaakt van geluidsoverlast in en rondom het pand. Daarbij wordt aangegeven dat de arbeidsmigranten er een andere levensstijl op nahouden, waarbij veel wordt gedronken, gerookt en geschreeuwd. Bij de komst van een nieuwe groep arbeidsmigranten ontstaat er ook weer meer overlast, omdat zij nog niet op de hoogte zijn van de huisregels.

Aangezien de kamers worden gebruikt voor logies is tevens komen vast te staan dat sprake is van onttrekking van woonruimte, hetgeen in strijd is met de Huisvestingswet. Wij zijn tevens voornemens u hierop via een afzonderlijk handhavingstraject aan te schrijven.

### Zienswijze

Op 15 december 2015 hebben wij een zienswijze ontvangen welke namens Stichting Mitros is ingediend. Hierna wordt de ingediende zienswijze samenvattend weergegeven en voorzien van een reactie.

#### 1. Verzoek handhavend optreden

Stichting Mitros verzoekt de gemeente om actief en handhavend op te treden tegen de geconstateerde overtredingen. Hierbij stelt de stichting dat gelet op de aard van de huurovereenkomst in eerste instantie de feltelijke overtreder, zijnde Stichting Volkshuisvesting Utrecht, dient te worden aangesproken. Stichting Mitros geeft, als eigenaar en verhuurder, aan Stichting Volkshuisvesting Utrecht tevens uit hoofde van de contractuele verhoudingen aan te spreken.

#### Gemeentelijke reactie:

Het is goed om te vernemen dat Stichting Mitros haar huurder zal aanspreken. Echter, deze lastgeving is ook gericht aan de Stichting Mitros, hetgeen nader zal worden toegelicht. Op grond van artikel 1a, lid 1, van de Woningwet draagt de eigenaar van een bouwwerk er zorg voor, dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt. Voorts draagt een ieder die een bouwwerk gebruikt of laat gebruiken er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat gebruik geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.



Artikel 5:25 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: 'Awb') bepaalt dat toepassing van bestuursdwang op kosten van de overtreder geschiedt, tenzij de kosten redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoren te komen. Artikel 5:1 lid 2 van de Awb omschrijft de overtreder als 'degene die de overtreding pleegt of medepleegt'.

Het is goed om te vernemen dat Stichting Mitros haar huurder zal aanspreken. Echter, deze lastgeving is ook gericht aan de Stichting Mitros, omdat de stichting als eigenaar en vergunninghouder van het pand aan de Lomanlaan 103-105 het in haar macht heeft om aan de illegale situatie een einde te maken. Daarnaast blijft de stichting als eigenaar van het pand aan de Lomanlaan 103-105 verantwoordelijk voor het veilig (laten) gebruiken van het pand. De verhuurder van een pand kan, zeker als het een professionele verhuurder betreft, als overtreder worden aangemerkt. De last is daarom ook aan Stichting Mitros opgelegd.

#### Conclusie en belangenafweging

Het algemene belang is gediend met handhaving van wettelijke voorschriften. Als bevoegd bestuursorgaan moeten wij in de regel optreden tegen een overtreding van een wettelijk voorschrift. In uw geval is handhavend optreden noodzakelijk vanwege het illegaal gebruik van de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103. Alleen in bijzondere gevallen kunnen wij hiervan afzien. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Daarnaast kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. In uw geval is van beide situaties geen sprake, hetgeen hierna zal worden toegelicht.

Voordat wij overgaan tot handhavend optreden, onderzoeken wij of concreet zicht op legalisatie van de geconstateerde overtreding bestaat. Legalisatie zou alleen kunnen door verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Wij achten een logiesfunctie op deze locatie uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit veiligheidsoverwegingen niet wenselijk. De Lomanlaan 103 is een gebouw waarin hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie met kamergewijze bewoning. Het gebouw is intern verbonden met het gebouw aan de Lomanlaan 105 waarin ook hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie. Tevens is in het pand een kinderdagverblijf en Stumass gevestigd. Gezien dit gebruik is het niet wenselijk ook nog een logiesfunctie toe te staan in het gebouw. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning van 5 juni 2014 en 20 januari 2015 is ook specifiek rekening gehouden met de komst van starters, studenten en autistische jongeren. De stedenbouwkundige afdeling acht het niet wenselijk om de bestemming van het pand verder te wijzigen. Wij onderschrijven dit standpunt gelet op het negatief ruimtelijk uitstralingseffect op de omgeving. Het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft dan ook weinig nut, maar desondanks staat het u vrij een dergelijk verzoek in te dienen.

Wij hebben er bewust voor gekozen om u niet aan te schrijven tot het in overeenstemming brengen van het pand met de veiligheidsvoorschriften voor logies nu duidelijk is dat een dergelijke gebruik om planologische redenen niet mogelijk is. Gelet op het bovenstaande is concreet zicht op legalisatie van de genoemde overtreding niet aan de orde.

Voorts is onderzocht of handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Wij kennen een overwegende betekenis toe aan het algemeen belang en het veiligheidsbelang dat is gediend met

Datum 22 september 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18897

handhaving ten nadele van uw belangen bij voortzetting van de overtreding. Om deze redenen moeten wij handhavend optreden. Gezien het voorgaande gaan wij over tot het opleggen van de volgende last onder dwangsom.

#### Besluit

Gezien de strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo en artikel 1a, lid 2 en artikel 1b, lid 3 van de Woningwet hebben wij besloten om u een last onder dwangsom op te leggen ten aanzien van het strijdige gebruik.

#### Wij leggen u de volgende last op:

- U dient **binnen 3 maanden** ná verzending van deze brief:
  1. het illegale gebruik van het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden;
  2. de overbewoning in het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden.

De last onder dwangsom betekent dat u binnen 3 maanden ná verzending van deze brief de hiervoor vermelde maatregel getroffen moet hebben getroffen en/of kunt aantonen dat u als eigenaar in rechte nakoming heeft afgedwongen bij om uw huurder(s). Dit laatste betekent dat u aantoonbaar gerechtelijke procedures aanhangig heeft gemaakt ter opheffing van het strijdige gebruik. Voert u deze opdracht niet of onvolledig binnen de gestelde termijn uit, dan verbeurt (verspeelt) u een eenmalige dwangsom van € 15.000,00, *zegge: vijftienduizend euro* (art. 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht) ineens. Als de dwangsom verbeurt, moet u deze aan de gemeente betalen. Voor alle duidelijkheid: voor het niet volledig nakomen van de eerste last verbeurt u een dwangsom van € 10.000,- (*zegge: tienduizend euro*) ineens, voor het niet volledig nakomen van de tweede last verbeurt u een dwangsom van € 5.000,- (*zegge: vijfduizend euro*) ineens en voor het niet volledig nakomen van beide lasten verbeurt u een dwangsom van € 15.000,- (*zegge: vijftienduizend euro*) ineens.

Gaat u niet of slechts gedeeltelijk over tot het voldoen aan de lastgeving(en), dan bent u ook na het verbeuren van de dwangsom nog steeds gehouden het strijdige gebruik te staken en gestaakt te houden. Indien blijkt dat dit besluit onvoldoende effect heeft, kunnen wij besluiten om nogmaals hogere dwangsommen op te leggen, dan wel tot bestuursdwang over te gaan.

Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat de verbeurde dwangsom(men) zonodig bij dwangbevel kan/kunnen worden ingevorderd. De invorderingskosten en de wettelijke rente komen in dat geval ook voor uw rekening. Als een deel van de dwangsom al is verbeurd, kunnen wij dit tussentijds invorderen. Wij hoeven niet te wachten totdat het maximumbedrag is verbeurd.

Deze lastgeving is gericht aan de Stichting Mitros, omdat de stichting als eigenaar en vergunninghouder van het pand aan de Lomanlaan 103-105 het in haar macht heeft om aan de illegale situatie een einde te maken. Daarnaast bent u als eigenaar van het pand aan de Lomanlaan 103-105 verantwoordelijk voor het veilig (laten) gebruiken van het pand. Wij hebben een gelijkkluidende last verzonden aan Logejo B.V. en Stichting Volkshuisvesting Utrecht. Hiervoor geldt eveneens een eenmalige dwangsom van € 15.000,00. Enkel indien een van de overtreders gehoor geeft aan de last, dan zijn de anderen bevrijd van de verplichting de last uit te voeren.

Datum 22 september 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18897

### Zaaksgebonden werking

Op grond van artikel 5.18 van de Wabo, is dit besluit ook van toepassing op uw rechtsopvolger(s). Zou u bijvoorbeeld het eigendom verkopen, dan geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar.

Op grond van artikel 3 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zal dit besluit worden ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister. De inschrijving wordt verwijderd als de in het besluit genoemde werkzaamheden op, naar ons oordeel, afdoende wijze zijn uitgevoerd. Mocht u de dwangsom verbeuren, dan zal de inschrijving pas worden verwijderd als u het bedrag van de dwangsom heeft betaald.

### 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](http://www.utrecht.nl/bezwaar). U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders.

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.

### Waarschuwing bestuurlijke boete/beheerovername bij 2<sup>e</sup> e.v. overtreding Woningwet/ Bouwbesluit.

Wij hebben vastgesteld dat er sprake is van een overtreding als bedoeld in artikel 1b van de Woningwet. De huidige situatie is strijdig met het Bouwbesluit (artikel 7:18 overbewoning). Op 30 juni 2015 hebben wij de beleidsregel bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Woningwet vastgesteld. Deze beleidsregel is gepubliceerd en inmiddels inwerking getreden. Op grond van deze beleidsregel kan op grond van artikel 98 b van de Woningwet een bestuurlijke boete worden opgelegd bij een 2<sup>e</sup> of volgende overtreding van de bepalingen uit de Woningwet/Bouwbesluit binnen 2 jaar. Dit geldt ook als de 2<sup>e</sup> overtreding e.v. betrekking heeft op een ander pand die bij u in eigendom is. In het uiterste geval kan zelfs overgegaan worden tot beheerovername van uw pand(en).

### Hoogte

De hoogte van de bestuurlijke boete bij een bedrijfsmatige exploitatie varieert van € 4.000,- tot €12.000,- per 2<sup>e</sup> overtreding. De bestuurlijke boete wordt aanzienlijk verhoogd bij een 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> overtreding. De exacte hoogte is afhankelijk van specifieke omstandigheden. De bestuurlijke boete heeft een bestraffend karakter. De boete zal zondermeer worden opgelegd ook al gaat u de geconstateerde gebreken (direct) verhelpen. Wij hebben gemeend u uitdrukkelijk op onze nieuwe wettelijke bevoegdheden te wijzen en u hiervoor te waarschuwen. Vanzelfsprekend hopen wij dat het zover niet komt en u bestuursrechtelijk handelen door ons voortaan voorkomt.

Datum 22 september 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18897

**Vragen?**

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de mevrouw 5.1.2E  
5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op  
telefoonnummer 5.1.2E

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

drs. J. Kleijwegt  
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving



**AANTEKENEN en per post**

Stichting Volkshuisvesting Utrecht  
t.a.v. de heer M. van Hooijdonk  
Postbus 12027  
3501 AA UTRECHT

5.1.2E

Behandeld door 5.1.2E

Doorkiesnummer 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Bijlage(n) Geen

Uw kenmerk

Uw brief van

Datum 22 september, 2016

Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-  
CDZ\_LOD-18896

Onderwerp Last onder dwangsom

Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Van Hooijdonk,

Door de heer 5.1.2E 5.1.2E inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving, is geconstateerd dat de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de 5.1.2E te Utrecht illegaal voor logies wordt gebruikt. Op 8 september 2016 is dit wederom geconstateerd door een inspectie van de afdeling Toezicht & Handhaving, uitgevoerd door inspecteurs de heren 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E en mevrouw 5.1.2E Bruin. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Tevens hebben wij vele overlastmeldingen ontvangen. Aan de hand van een vooraankondiging d.d. 2 december 2015 (verzonden d.d. 4 december 2015) hebben wij u reeds eerder van deze illegale situatie op de hoogte gesteld. Hiertegen heeft u een zienswijze kenbaar gemaakt. Ondanks deze zienswijze hebben wij toch besloten om handhavend op te treden tegen het illegale gebruik.

Wij hebben besloten handhavend op te treden tegen het illegale gebruik.

**Juridisch kader**

Artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) bepaalt dat het verboden is zonder een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 5.1 van de Wabo bepaalt dat de Wabo van toepassing is met betrekking tot de handhaving van het bij of krachtens de Wabo bepaalde, alsmede met betrekking tot de handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet voor zover dit bij of krachtens de genoemde wetten is bepaald.

Datum 22 september 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18896

Artikel 5.2 van de Wabo geeft aan dat het bevoegd gezag tot taak heeft zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de op grond van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wetten voor degene die het betrokken project uitvoert, geldende voorschriften.

Artikel 5.17 van de Wabo bepaalt dat een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom gericht op naleving van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wet kan inhouden, dat het bouwen of het gebruik wordt gestaakt.

Artikel 1a, lid 2 van de Woningwet draagt een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Op grond van artikel 7.17 van het Bouwbesluit 2012 dient het gebruik van een bouwwerk, open erf en terrein zodanig te zijn dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt. Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m2 gebruiksoppervlakte (artikel 7.18 Bouwbesluit 2012).

Op grond van artikel 1b, lid 3 van de Woningwet is het verboden een bouwwerk, open erf of terrein in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

Op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van de Woningwet worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur technische voorschriften gegeven omtrent het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

Het Bouwbesluit 2012 maakt onderscheid in gebruiksfuncties. Een logiesfunctie betreft een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen (artikel 1.1, lid 2 van het Bouwbesluit 2012). Dit wordt in het Bouwbesluit 2012 expliciet onderscheiden van een woonfunctie.

Onze bevoegdheid om u aan te schrijven met oplegging van een dwangsom is gebaseerd op artikel 125 van de Gemeentewet, de artikelen 5.1, 5.2 en 5.14 tot en met 5.23 van de Wabo, artikel 5:4 en 5:21 t/m 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### Planologisch kader

Voor het perceel aan de Lomanlaan 103 te Utrecht geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (hierna: 'bestemmingsplan', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2013). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd', dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de functieaanduiding 'Kantoor'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Tot maatschappelijke voorzieningen worden gerekend voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Ter plaatse van de aanduiding 'Kantoor' is de grond tevens bestemd voor bestaande kantoren, alsmede zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten. Op basis van het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' diende een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik te worden verleend alvorens bewoning werd toegestaan.

Datum 22 september 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18896

Op 4 juni 2014 (verzonden 5 juni 2014, kenmerk: HZ\_WABO-12-15635) is een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' (artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo) verleend voor het verbouwen van een woonzorgcomplex naar doelgroep en studentenhuisvesting (kamerverhuur). Deze omgevingsvergunning zag op het gehele pand aan de Lomanlaan 103. Uit de aanvraag bleek specifiek dat het pand voor 'Wonen' en 'overige gebruiksfuncties' (zijnde Stumass) gebruikt zou worden. Nadien is op 20 januari 2015 (kenmerk: HZ\_WABO-14-22568) een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' (artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo) verleend voor het verbouwen van een kantoor/algemene ruimten in een woonzorgcomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning op de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103. Uit de aanvraag bleek specifiek dat het pand voor 'Wonen' gebruikt zou worden. Bovendien heeft de aanvrager van de vergunning en tevens vergunninghouder (Mitros) bevestigd, dat de aangevraagde bestemming en daarmee het voorgenomen verhuur zag op verhuur van woningen aan starters en studenten. Tijdelijke verhuur van kamers aan arbeidsmigranten of het gebruik als pension is niet de intentie geweest van Mitros bij aanvraag van de betreffende woonbestemming. Op grond van deze omgevingsvergunningen is het toegestaan het pand aan de Lomanlaan 103 te gebruiken voor doelgroepen en studentenhuisvesting (kamerverhuur) en de begane grond en eerste verdieping als wooncomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning.

### Constateringen

Geconstateerd is dat de begane grond en eerste verdieping, en een aantal kamers op hoger gelegen verdiepingen, worden gebruikt als logiesfunctie voor het bieden van tijdelijk onderdak aan arbeidsmigranten. De personen die tijdelijk onderdak hebben op deze verdiepingen staan, op een enkeling na, niet ingeschreven in de Basisregistratie Personen (voorheen Gemeentelijke basisadministratie) en bij de personen die staan ingeschreven zijn gerede vermoedens dat zij tussentijds ergens anders hebben verbleven (vergelijking data inschrijving BRP met nachtregistratielijst). Hieruit blijkt dus dat de personen elders hun hoofdverblijf hebben.

Tevens is geconstateerd dat met deze personen geen schriftelijk huurcontract is gesloten en bij deze personen, welke veelal EU-arbeidsmigranten zijn, wordt de huursom ingehouden op het loon. De arbeidsmigranten hebben verklaard dat de hoogte van de huur afhankelijk is van aantal gewerkte uren. De huur eindigt zodra het arbeidscontract eindigt. Ook blijkt uit de huurcontract(en) dat de kamers met andere medewerkers gedeeld moeten worden. Op het salaris wordt tevens ziektekostenpremie ingehouden. Ook de aankondiging in de hal (werktijdenlijst) wijst op het feit dat in het pand arbeidsmigranten woonachtig zijn die tijdelijk onderdak hebben verkregen in het pand. Door bewoners is ook verklaard, en zo blijkt ook uit de klachten over overlast, dat de arbeidsmigranten in shifts worden opgehaald en teruggebracht naar het werkadres. De arbeidsmigranten komen voor een relatief korte termijn en bij wisseling van de wacht komt het voor dat in de hal wordt geslapen. Dit gebeurt omdat de kamers nog bezet worden door de vertrekkende arbeidsmigranten. Op zo'n 'wisseldag' staat de gehele hal vol met koffers, tassen en plastic tassen. Elke 3 á 4 maanden komt een nieuwe groep arbeidsmigranten. De arbeidsmigranten hebben tijdens de inspectie ook verklaard, dat het verblijf maar van korte duur is en dat zij de Lomanlaan beschouwen als hotel. Dit blijkt ook uit de nachtregistratielijst, waarin sprake is van een tweetal vacante 'bedden'. Verder is uit de inspectie gebleken, dat op de kamers een geringe hoeveelheid persoonlijke eigendommen aanwezig zijn en de kamers onpersoonlijk zijn ingericht. Van een woonfunctie is derhalve geen sprake. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan en de nadien verleende omgevingsvergunningen, zodat wij bevoegd zijn tot handhavend optreden.

Datum 22 september 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18896

Voorts is het in strijd met de Woningwet om het bouwwerk in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften. Gezien de logiesfunctie dient aan de (brandveiligheids)voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 te worden voldaan, hetgeen niet het geval is. Dit is in strijd met de Woningwet. Daarbij merken wij voorts op, dat een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik van een bouwwerk moet worden aangevraagd voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen (artikel 2.1 van de Wabo jo. 2.2 van het Besluit omgevingsrecht).

Verder dient op grond van de zorgplicht van artikel 1a van de Woningwet ervoor zorg te worden gedragen dat geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt. Indien al sprake zou zijn van een woonfunctie, dient u ervoor zorg te dragen dat de woonfunctie door niet meer dan één persoon per 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte wordt bewoond. Uit inspecties is gebleken, dat verschillende kamers worden gebruikt door meer personen dan op basis van het Bouwbesluit 2012 is toegestaan. Zo was een van de kamers zelfs bewoond door 7 personen terwijl op grond van de oppervlakte slechts 3 personen op de kamer zijn toegestaan. Dit is in strijd met het Bouwbesluit 2012.

Wij hebben ook veel overlastmeldingen over het pand ontvangen. Door bewoners en omwonenden wordt melding gemaakt van geluidsoverlast in en rondom het pand. Daarbij wordt aangegeven dat de arbeidsmigranten er een andere levensstijl op nahouden, waarbij veel wordt gedronken, gerookt en geschreeuwd. Bij de komst van een nieuwe groep arbeidsmigranten ontstaat er ook weer meer overlast, omdat zij nog niet op de hoogte zijn van de huisregels.

Aangezien de kamers worden gebruikt voor logies is tevens komen vast te staan dat sprake is van onttrekking van woonruimte, hetgeen in strijd is met de Huisvestingswet. Wij zijn tevens voornemens u hierop via een afzonderlijk handhavingstraject aan te schrijven.

#### Zienswijze

Op 17 december 2015 hebben wij een zienswijze ontvangen van Rijs advocatenkantoor, ingediend namens Stichting Volkshuisvesting Utrecht. Hierna wordt de ingediende zienswijze samenvattend weergegeven en voorzien van een reactie.

#### 1. Bestemmingsplan en omgevingsvergunning

SVU stelt dat op basis van de verleende omgevingsvergunningen van 5 juni 2014 en van 20 januari 2015, de begane grond en de eerste verdieping in strijd met het bestemmingsplan mogen worden gebruikt voor 'doelgroep en studentenhuisvesting', dan wel 'kamergewijze bewoning' verhuur. Het gebruik voor huisvesting van arbeidsmigranten is volgens SVU toegestaan op basis van de verleende omgevingsvergunningen voor het pand. Volgens SVU wordt geen logiesbedrijf geëxploiteerd voor kortdurend verblijf, doch vindt enkel bewoning plaats. Gelet op de verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijkend gebruik is dit ter plaatse expliciet toegestaan. Daarbij merkt SVU op, dat op basis van de besluiten de begane grond en verdieping voor 'bewoning' mag worden gebruikt. Dit is niet nader gespecificeerd in bepaalde vormen van bewoning. Voor de vraag wat ter plaatse is toegestaan, dient dan ook te worden uitgegaan van een objectieve uitleg van de bewoning. Bewonen behelst inhoudelijk niets anders dan 'wonen'. Onder wonen kunnen voorts diverse vormen van huisvesting worden begrepen, waaronder volgens vaste rechtspraak van de hoogste bestuursrechter ook de huisvesting van buitenlandse werknemers. Ook in onderhavig geval wordt volgens SVU ter plaatse door buitenlandse werknemers/arbeidsmigranten enkel gewoond en vinden geen andere activiteiten plaats. Het betreft volgens SVU geen snel wisselende huisvesting, doch



Datum 22 september 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18896

bewoning voor langere perioden. Het gebruik voor bewoning door arbeidsmigranten/buitenlandse werknemers is binnen het planologisch vergunde gebruik voor bewoning toegestaan. Verder wijst SVU er op, dat in onderhavig geval geen sprake is van verblijf door personen voor maximaal drie maanden, maar voor langere periode.

#### Gemeentelijke reactie:

Op 4 juni 2014 is een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' verleend voor het verbouwen van een woonzorgcomplex naar doelgroep en studentenhuisvesting (kamerverhuur). Deze omgevingsvergunning zag op het gehele pand aan de Lomanlaan 103. Uit de aanvraag bleek specifiek dat het pand voor 'Wonen' en 'overige gebruiksfuncties' (zijnde Stumass) gebruikt zou worden. Nadien is op 20 januari 2015 een omgevingsvergunning voor 'bouwen' en 'afwijkend gebruik' verleend voor het verbouwen van een kantoor/algemene ruimten in een woonzorgcomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning op de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103. Uit de aanvraag bleek specifiek dat het pand voor 'Wonen' gebruikt zou worden. Bovendien heeft de aanvrager van de vergunning en tevens vergunninghouder (Mitros) bevestigd, dat de aangevraagde bestemming en daarmee het voorgenomen verhuur zag op verhuur van woningen aan starters en studenten. Tijdelijke verhuur van kamers aan arbeidsmigranten of het gebruik als pension is niet de intentie geweest van Mitros bij aanvraag van de betreffende woonbestemming. Tegen deze achtergrond is door het gemeentebestuur de aanvraag beoordeeld.

Op grond van deze omgevingsvergunningen is het toegestaan het pand aan de Lomanlaan 103 te gebruiken voor doelgroep en studentenhuisvesting (kamerverhuur) en de begane grond en eerste verdieping als wooncomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning. Uit inspecties is gebleken dat het gebouw ook wordt gebruikt voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten. Hierbij verwijzen wij naar hetgeen is opgenomen onder kopje 'constatering'. Uit hetgeen is geconstateerd blijkt, dat geen sprake is van een woonfunctie, maar van een logiesfunctie.<sup>1</sup> Hierbij betrekken wij de feitelijke constatering die wij hebben gedaan. Tevens blijkt uit de jurisprudentie dat de enkele gestelde omstandigheid dat een aantal personen langer dan zes maanden in het pand verblijven (hetgeen wij overigens bestrijden) niet maakt, dat geen tijdelijk onderdak aan mensen wordt geboden. Het gebruik van het pand voor tijdelijk onderdak/logies is dan ook in strijd met het bestemmingsplan en de nadien verleende omgevingsvergunningen, zodat wij bevoegd zijn tot handhavend optreden.

#### 2. Verzoek vergunning arbeidsmigranten

Indien het gebruik niet zou zijn toegestaan, verzoekt SVU een vergunning voor het gebruik van het pand voor huisvesting van arbeidsmigranten te verlenen.

#### Gemeentelijke reactie:

Wij achten een logiesfunctie op deze locatie uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit veiligheidsoverwegingen niet wenselijk. De Lomanlaan 103 is een gebouw waarin hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie met kamergewijze bewoning. Het gebouw is intern verbonden met het gebouw aan de Lomanlaan 105 waarin ook hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie. Tevens is in het pand een kinderdagverblijf en Stumass gevestigd. Gezien dit gebruik is het niet wenselijk ook nog een logiesfunctie toe te staan in het gebouw. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning van 5 juni 2014 en 20 januari 2015 is ook specifiek rekening gehouden met de komst van starters, studenten en autistische jongeren. De stedenbouwkundige afdeling acht het niet wenselijk om de bestemming van

<sup>1</sup> ABRvS 16 juni 2010, zaaknr. 200908935/1/H1.



Datum 22 september 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18896

het pand verder te wijzigen. Wij onderschrijven dit standpunt gelet op het negatief ruimtelijk uitstralingseffect op de omgeving.

### 3. Woningwet en Bouwbesluit 2012

SVU stelt dat in het besluit op geen enkele wijze is geduid welke voorschriften van het Bouwbesluit ter zake niet zouden worden nageleefd (terwijl de last wel op het Bouwbesluit ziet, gelet op de verwijzing naar artikel 1b, lid 3 Woningwet). Aan welke bepalingen van het Bouwbesluit 2012 niet zou worden voldaan, wordt niet aangegeven. Het besluit ontbeert daarmee volgens SVU een deugdelijke en kenbare motivering en aanduiding van de grondslag voor handhaving.

#### Gemeentelijke reactie:

De eisen die ingevolge het Bouwbesluit 2012 gelden voor panden met logiesfunctie zien op het bevorderen van de brandveiligheid van panden die worden gebruikt door veel, wisselende aantallen, personen. De eisen in het bouwbesluit zijn voor logiesfuncties dan ook strenger. Gezien de bestemming van het pand en de klachten achten wij het niet wenselijk dat het pand wordt gebruikt voor logies. Op grond van de Woningwet schrijven wij u dan ook aan om het gebruik voor logies te staken. Anders dan u mogelijk veronderstelt schrijven wij u niet aan om het pand in overeenstemming te brengen met de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan logies. Uiteraard vinden wij een hoog brandveiligheidsniveau van het pand zeer wenselijk, maar wij achten een logiesfunctie in het gebouw zoals reeds aangegeven om planologische redenen niet wenselijk.

### 4. Geen sprake van logiesfunctie

SVU geeft aan dat geen sprake is van een woonfunctie (kamergewijze bewoning). Er is geen sprake van een recreatief verblijf of tijdelijk onderdak zoals een 'hotel, een zomerhuisje, motel of pension' (Staatsblad 2011, 416, NvT p.186/187). De gehuisveste personen verblijven allen voor een langere periode ter plaatse en hebben gedurende het verblijf allen het hoofdverblijf ter plaatse. Er is dan ook volgens SVU geen sprake van een logiesfunctie, maar van een woonfunctie. Voorts stelt SVU dat geen enkele aanleiding bestaat om te veronderstellen dat voor de vraag of er sprake is van een woonfunctie of een logiesfunctie niet een gelijke maatstaf dient te worden gehanteerd als voor de vraag of er sprake is van 'wonen'. Zoals hiervoor uiteengezet, is op basis van vaste rechtspraak van de Afdeling de huisvesting van buitenlandse werknemers als een woonfunctie te kwalificeren. De conclusie dat er sprake van een logiesfunctie zou zijn en/of dat sprake zou zijn van overtreding van voorschriften van het Bouwbesluit 2012, is gelet op het voorgaande evident onjuist.

#### Gemeentelijke reactie:

Voor een uitgebreide reactie verwijzen wij naar hetgeen is gesteld onder punt 1 en hetgeen is opgenomen onder kopje 'constatering'. Uit hetgeen wij hebben geconstateerd blijkt, dat het pand tevens wordt gebruikt voor tijdelijke onderdak/logiesverblijf. Tegen dit illegale gebruik treden wij handhavend op. Zoals onder punt 3 is aangegeven gelden voor het gebruik als logies strengere brandveiligheidseisen. Het gebruik als 'woonfunctie' of als 'logiesfunctie' is derhalve wel degelijk van belang.

### Conclusie en belangenafweging

Het algemene belang is gediend met handhaving van wettelijke voorschriften. Als bevoegd bestuursorgaan moeten wij in de regel optreden tegen een overtreding van een wettelijk voorschrift. In uw geval is handhavend optreden noodzakelijk vanwege het illegaal gebruik van de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Lomanlaan 103. Alleen in bijzondere gevallen kunnen wij hiervan afzien. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Daarnaast kan



Datum 22 september 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18896

handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. In uw geval is van beide situaties geen sprake, hetgeen hierna zal worden toegelicht.

Voordat wij overgaan tot handhavend optreden, onderzoeken wij of concreet zicht op legalisatie van de geconstateerde overtreding bestaat. Legalisatie zou alleen kunnen door verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Wij achten een logiesfunctie op deze locatie uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit veiligheidsoverwegingen niet wenselijk. De Lomanlaan 103 is een gebouw waarin hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie met kamergewijze bewoning. Het gebouw is intern verbonden met het gebouw aan de Lomanlaan 105 waarin ook hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie. Tevens is in het pand een kinderdagverblijf en Stumass gevestigd. Gezien dit gebruik is het niet wenselijk ook nog een logiesfunctie toe te staan in het gebouw. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning van 5 juni 2014 en 20 januari 2015 is ook specifiek rekening gehouden met de komst van starters, studenten en autistische jongeren. De stedenbouwkundige afdeling acht het niet wenselijk om de bestemming van het pand verder te wijzigen. Zoals eerder gesteld, onderschrijven wij dit standpunt. Het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft dan ook weinig nut, maar desondanks staat het u vrij een dergelijk verzoek in te dienen.

Wij hebben er bewust voor gekozen om u niet aan te schrijven tot het in overeenstemming brengen van het pand met de veiligheidsvoorschriften voor logies nu duidelijk is dat een dergelijke gebruik om planologische reden niet mogelijk is. Gelet op het bovenstaande is concreet zicht op legalisatie van de genoemde overtredding niet aan de orde.

Voorts is onderzocht of handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Wij kennen een overwegende betekenis toe aan het algemeen belang en het veiligheidsbelang dat is gediend met handhaving ten nadele van uw belangen bij voortzetting van de overtreding. Om deze redenen moeten wij handhavend optreden. Gezien het voorgaande gaan wij over tot het opleggen van de volgende last onder dwangsom.

#### Besluit

Gezien de strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo en artikel 1a, lid 2 en artikel 1b, lid 3 van de Woningwet hebben wij besloten om u een last onder dwangsom op te leggen ten aanzien van het strijdige gebruik.

#### Wij leggen u de volgende last op:

- U dient binnen 3 maanden ná verzending van deze brief:
  1. het illegale gebruik van het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden;
  2. de overbewoning in het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden.

De last onder dwangsom betekent dat u binnen 3 maanden ná verzending van deze brief de hiervoor vermelde maatregel getroffen moet hebben. Voert u deze opdracht niet of onvolledig binnen de gestelde termijn uit, dan verbeurt (verspeelt) u een eenmalige dwangsom van € 15.000,00, zegge: *vijftienduizend euro* (art. 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht) ineens.

Datum 22 september 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18896

Als de dwangsom verbeurt, moet u deze aan de gemeente betalen. Voor alle duidelijkheid: voor het niet volledig nakomen van de eerste last verbeurt u een dwangsom van € 10.000,- (*zegge: tienduizend euro*) ineens, voor het niet volledig nakomen van de tweede last verbeurt u een dwangsom van € 5.000,- (*zegge: vijfduizend euro*) ineens en voor het niet volledig nakomen van beide lasten verbeurt u een dwangsom van € 15.000,- (*zegge: vijftienduizend euro*) ineens.

Gaat u niet of slechts gedeeltelijk over tot het voldoen aan de lastgeving(en), dan bent u ook na het verbeuren van de dwangsom nog steeds gehouden het strijdige gebruik te staken en gestaakt te houden. Indien blijkt dat dit besluit onvoldoende effect heeft, kunnen wij besluiten om nogmaals hogere dwangsommen op te leggen, dan wel tot bestuursdwang over te gaan.

Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat de verbeurde dwangsom(men) zonodig bij dwangbevel kan/kunnen worden ingevorderd. De invorderingskosten en de wettelijke rente komen in dat geval ook voor uw rekening. Als een deel van de dwangsom al is verbeurd, kunnen wij dit tussentijds invorderen. Wij hoeven niet te wachten totdat het maximumbedrag is verbeurd.

Deze lastgeving is gericht aan de Stichting Volkshuisvesting Utrecht, omdat deze stichting als (ver)huurder van het pand aan de Lomanlaan 103-105 het in haar macht heeft om aan de illegale situatie een einde te maken. Daarnaast bent u als (ver)huurder van het pand aan de Lomanlaan 103-105 verantwoordelijk voor het veilig (laten) gebruiken van het pand. We hebben een gelijkluidende last verzonden aan Logejo B.V. en Stichting Mitros. Hiervoor geldt eveneens een eenmalige dwangsom van € 15.000,00. Enkel indien een van de overtreders gehoor geeft aan de last, dan zijn de anderen bevrijd van de verplichting de last uit te voeren.

#### **Zaaksgebonden werking**

Op grond van artikel 5.18 van de Wabo, is dit besluit ook van toepassing op uw rechtsopvolger(s). Zou u bijvoorbeeld het eigendom verkopen, dan geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar.

Op grond van artikel 3 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zal dit besluit worden ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister. De inschrijving wordt verwijderd als de in het besluit genoemde werkzaamheden op, naar ons oordeel, afdoende wijze zijn uitgevoerd. Mocht u de dwangsom verbeuren, dan zal de inschrijving pas worden verwijderd als u het bedrag van de dwangsom heeft betaald.

#### **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](http://www.utrecht.nl/bezwaar). U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders.

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.

Datum 22 september 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18896

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.

**Waarschuwing bestuurlijke boete/beheerovername bij 2<sup>e</sup> e.v. overtreding Woningwet/ Bouwbesluit.**

Wij hebben vastgesteld dat er sprake is van een overtreding als bedoeld in artikel 1b van de Woningwet. De huidige situatie is strijdig met het Bouwbesluit (artikel 7:18 overbewoning). Op 30 juni 2015 hebben wij de beleidsregel bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Woningwet vastgesteld. Deze beleidsregel is gepubliceerd en inmiddels inwerking getreden. Op grond van deze beleidsregel kan op grond van artikel 98 b van de Woningwet een bestuurlijke boete worden opgelegd bij een 2<sup>e</sup> of volgende overtreding van de bepalingen uit de Woningwet/Bouwbesluit binnen 2 jaar. Dit geldt ook als de 2<sup>e</sup> overtreding e.v. betrekking heeft op een ander pand die bij u in beheer is. In het uiterste geval kan zelfs overgegaan worden tot beheerovername van uw pand(en).

**Hoogte**

De hoogte van de bestuurlijke boete bij een bedrijfsmatige exploitatie varieert van € 4.000,- tot €12.000,- per 2<sup>e</sup> overtreding. De bestuurlijke boete wordt aanzienlijk verhoogd bij een 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> overtreding. De exacte hoogte is afhankelijk van specifieke omstandigheden. De bestuurlijke boete heeft een bestraffend karakter. De boete zal zondermeer worden opgelegd ook al gaat u de geconstateerde gebreken (direct) verhelpen. Wij hebben gemeend u uitdrukkelijk op onze nieuwe wettelijke bevoegdheden te wijzen en u hiervoor te waarschuwen. Vanzelfsprekend hopen wij dat het zover niet komt en u bestuursrechtelijk handelen door ons voortaan voorkomt.

**Vragen?**

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de mevrouw 5.1.2E  
5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op  
telefoonnummer 5.1.2E

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

drs. J. Kleijwegt

Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving



**AANTEKENEN en per post**

Logejo B.V.  
Markt 43  
5554 CA VALKENSWAARD

Behandeld door 5.1.2E  
Doorkiesnummer 5.1.2E  
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl  
Bijlage(n) Geen  
Uw kenmerk  
Uw brief van

5.1.2E

Datum 11 november 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-  
CDZ\_LOD-18895  
Onderwerp Last onder dwangsom -  
begunstigingstermijn  
Verzonden 15 NOV 2016  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw en/of heer,

Op 22 september 2016 hebben wij aan u een last onder dwangsom toegezonden betreffende het illegale gebruik aan de **Lomanlaan 103** te Utrecht. Op grond van de last dient u binnen 3 maanden ná verzending van betreffende brief het illegale gebruik van het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden en de overbewoning in het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden. Door u is verzocht om een verlenging van de begunstigingstermijn. Gezien de afwikkeling van de tussen partijen gemaakte afspraken en aangezien wij een verlenging van de begunstigingstermijn met iets minder dan een maand niet onredelijk vinden, verlengen wij de begunstigingstermijn tot 16 januari 2017. Wij merken hierbij op dat de last van 22 september 2016 voor het overige ongewijzigd is gebleven en onverkort van toepassing blijft. Gezien het voorgaande nemen wij ook aan dat u het reeds ingediende (pro forma) bezwaarschrift intrekt.

**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](http://www.utrecht.nl/bezwaar). U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders.

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.



Datum 11 november 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18895

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.

#### Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de mevrouw 5.1.2E 5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 5.1.2E

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

drs. J. Kleijwegt  
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

## AANTEKENEN en per post

Stichting Mitros

T.a.v. mevrouw 5.1.2E

Postbus 8217

3503 RE Utrecht

5.1.2E

Behandeld door

5.1.2E

Datum

11 november 2016

Doorkiesnummer

5.1.2E

Ons kenmerk

04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-  
CDZ\_LOD-18897

E-mail

5.1.2E

@utrecht.nl

Onderwerp

Last onder dwangsom –  
begunstigingstermijn

Bijlage(n)

Geen

Verzonden

15 NOV 2016

Uw kenmerk

Uw brief van

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw

5.1.2E

Op 22 september 2016 hebben wij aan u een last onder dwangsom toegezonden betreffende het illegale gebruik aan de **Lomanlaan 103** te Utrecht. Op grond van de last dient u binnen 3 maanden ná verzending van betreffende brief het illegale gebruik van het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden en de overbewoning in het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden. Door Logejo B.V. is verzocht om een verlenging van de begunstigingstermijn. Gezien de afwikkeling van de tussen partijen gemaakte afspraken en aangezien wij een verlenging van de begunstigingstermijn met iets minder dan een maand niet onredelijk vinden, verlengen wij de begunstigingstermijn tot 16 januari 2017. Wij merken hierbij op dat de last van 22 september 2016 voor het overige ongewijzigd is gebleven en onverkort van toepassing blijft.

### 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](http://www.utrecht.nl/bezwaar). U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders.

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:



Datum 11 november 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18897

- 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.

#### Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de mevrouw mr. 5.1.2E  
5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op  
telefoonnummer 5.1.2E

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

drs. J. Kleijwegt  
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

## AANTEKENEN en per post

Stichting Volkshuisvesting Utrecht

t.a.v. de heer 5.1.2E

Postbus 12027

3501 AA UTRECHT

5.1.2E

Behandeld door

5.1.2E

Datum

11 november 2016

Doorkiesnummer

5.1.2E

Ons kenmerk

04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-  
CDZ\_LOD-18896

E-mail

5.1.2E

@utrecht.nl

Onderwerp

Last onder dwangsom –  
begunstigingstermijn

Bijlage(n)

Geen

Uw kenmerk

Verzonden

15 NOV 2016

Uw brief van

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Van Hooijdonk,

Op 22 september 2016 hebben wij aan u een last onder dwangsom toegezonden betreffende het illegale gebruik aan de **Lomanlaan 103** te Utrecht. Op grond van de last dient u binnen 3 maanden ná verzending van betreffende brief het illegale gebruik van het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden en de overbewoning in het pand Lomanlaan 103 te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden. Door Logejo B.V. is verzocht om een verlenging van de begunstigingstermijn. Gezien de afwikkeling van de tussen partijen gemaakte afspraken en aangezien wij een verlenging van de begunstigingstermijn met iets minder dan een maand niet onredelijk vinden, verlengen wij de begunstigingstermijn tot 16 januari 2017. Wij merken hierbij op dat de last van 22 september 2016 voor het overige ongewijzigd is gebleven en onverkort van toepassing blijft. Gezien het voorgaande nemen wij ook aan dat u het reeds ingediende (pro forma) bezwaarschrift intrekt.

### 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](http://www.utrecht.nl/bezwaar). U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders.

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.





Datum 11 november 2016  
Ons kenmerk 04904-L / CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18896

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.

#### Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de mevrouw mr. 5.1,2E

5.1,2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 5.1,2E

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,

5.1,2E

drs. J. Kleijwegt

Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Stichting Mitros  
T.a.v. mevrouw 5.1.2E  
Postbus 8217  
3503 RE UTRECHT

5.1.2E

Behandeld door 5.1.2E  
Doorkiesnummer 5.1.2E  
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl  
Bijlage(n) Geen  
Uw kenmerk  
Uw brief van

Datum 21 februari 2017  
Ons kenmerk CHZ\_KLA-15-40781  
Onderwerp Sluiten handavingsdossier  
23 FEB. 2017  
Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw 5.1.2E,

Op 8 september 2016 is door inspecteurs van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving een controle uitgevoerd in het pand op het adres **Lomanlaan 103** te Utrecht. Tijdens deze controle is geconstateerd dat de begane grond en de eerste verdieping van het pand werden gebruikt ten behoeve van logies.

Naar aanleiding van deze constatering hebben wij u met ons besluit van 22 september 2016 (kenmerk: CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18897) opgedragen het illegale gebruik van en de overbewoning in het pand aan de Lomanlaan 103 te Utrecht te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden, op straffe van een last onder dwangsom.

Inmiddels hebben wij geconstateerd dat de voornoemde overtredingen beëindigd zijn en dat aan de lastgeving is voldaan. Hierbij besluiten wij dan ook om het handavingsdossier te sluiten en de aan u opgelegde last onder dwangsom met kenmerk CHZ\_KLA-15-40781-CDZ\_LOD-18897 in te trekken. Uiteraard dient u er zorg voor te dragen dat de woonsituatie in het pand te allen tijde aan de geldende wet- en regelgeving voldoet.

#### Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met de heer 5.1.2E juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 5.1.2E of op e-mailadres 5.1.2E@utrecht.nl.

Datum 21 februari 2017  
Ons kenmerk CHZ\_KLA-15-40781

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,

6.1.2E

drs. J. Kleijwegt  
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Registratienummer: b16.3595

KORT ZAKELIJK VERSLAG VAN DE HOORZITTING, gehouden op 28 april 2017 om 10:45 uur, kamer 6e.

Betreft: het bezwaarschrift van Stichting Vokshuisvesting, Postbus 12027, 3501 AA UTRECHT.  
Inzake: het besluit van 22 september 2016 inzake last onder dwangsom.

Het horen geschiedt door 5.1.2E (voorzitter) en 5.1.2E (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:

Dhr. 5.1.2E (gemachtigde).

Dhr. 5.1.2E (adviseur van Woningexploitatie maatschappij Nederland B.V.).

De betrokken dienst/verweerder is niet aanwezig.

\*\*\*\*\*

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en legt de te volgen procedure uit. Vervolgens wordt bezwaarmaker in de gelegenheid gesteld het bezwaarschrift mondeling toe te lichten.

De voorzitter vraagt allereerst wat op dit moment de stand van zaken is. De heer 5.1.2E vertelt dat er inmiddels aan de lastgeving is voldaan. De heer 5.1.2E vertelt dat hij van het huidige gebruik geen kennis heeft. Het huidige gebruik ligt niet bij zijn cliënt. De heer 5.1.2E vertelt dat dat pand weer naar Mitros is teruggegaan. De voorzitter vraagt of zijn cliënt het pand beheerde. De heer 5.1.2E vertelt dat zijn cliënt geen eigenaar was van het pand. Hij vertelt dat zijn cliënt eigenlijk huurder en onderverhuurder was.

De voorzitter verwijst naar de brief van 21 februari 2017 van het college richting Stichting Mitros, waarin staat dat er aan de lastgeving is voldaan. De voorzitter vertelt dat dat nu ook geconstateerd kan worden. De heer 5.1.2E vertelt dat het voldoen aan de lastgeving nog voorafgaand is aan het weinigen van de huurrelatie. Daar heeft de heer 5.1.2E inderdaad kennis van genomen. Dat heeft zijn cliënt nog zelf bewerkstelligd en vervolgens is de huurrelatie beëindigd.

De voorzitter vraagt of er dwangsommen zijn verbeurd richting de cliënt. De heer 5.1.2E vertelt dat dat bij zijn weten niet het geval is. De heer 5.1.2E vertelt dat het vaak even afwachten is of het college er zelf mee is toegegaan. De heer 5.1.2E kan dat dus niet uitsluiten.



De voorzitter vraagt in hoeverre de cliënt het belang heeft dat het bezwaarschrift wordt behandeld. De heer **5.1.2E** vertelt dat dat belang eigenlijk tweedelig is. Enerzijds is dat belang gelegen in het gegeven dat er een onterechte last ligt die in de toekomst kan worden nagedragen aan zijn cliënt. De heer **5.1.2E** geeft aan dat zijn cliënt er belang bij heeft dat er wordt vastgesteld dat die last ten onrechte is opgelegd. In de tweede plaats is het zo dat zijn cliënt zeer forse schade heeft geleden daardoor. Door het moeten beëindigen van het gebruik en ook door het gegeven dat de huurrelatie is beëindigd. De voorzitter vraagt aan de gemachtigde wat voor soort schade het betreft. De heer **5.1.2E** vertelt dat het om financiële schade gaat.

De voorzitter vraagt of het feit dat de huur- en verhuursituatie van de cliënt is beëindigd, direct belang heeft met de last onder dwangsom die is opgelegd. De heer **5.1.2E** bevestigt dit. Daarnaast vertelt de heer **5.1.2E** dat Mitros niet zomaar een normale commerciële partij. De heer **5.1.2E** denkt dat Mitros andere banden heeft met de gemeente en het gemeentebestuur. Voor zijn cliënt leek het eigenlijk meer op een een-tweetje tussen de gemeente Utrecht en Mitros, waarbij het de bedoeling was om ervoor te zorgen dat de cliënt niet langer daar als beheerder en verhuurder van het pand zou kunnen optreden. De voorzitter vraagt of de cliënt in privaatrechtelijke zin actie heeft ondernomen tegen Mitros. De heer **5.1.2E** vertelt dat hij geen mededeling doet over de precieze afspraken en wisselingen tussen Mitros en zijn cliënt. Dat is iets waar zijn cliënt nu geen belang bij ziet om via de gemeente erop in te gaan.

De voorzitter vraagt aan de heer **5.1.2E** of er nog inhoudelijke punten zijn die hij wil uitlichten. De heer **5.1.2E** vertelt dat hij geen nieuwe punten wilt aandragen. Het bezwaarschrift is vrij beknopt gehouden. Deze aanschrijving gaat eigenlijk om twee punten vertelt de heer **5.1.2E** Enerzijds het gebruik van het pand dat in strijd zou met het bestemmingsplan, omdat er huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvond, waar geen toestemming voor bestond volgens het college. De heer **5.1.2E** vertelt dat er in de zienswijze en in het bezwaar opnieuw is herhaald dat de uitweg die het college geeft onjuist is. Zijn cliënt meent dat hij voor dat onderdeel niet kan worden aangeschreven. Een tweede belangrijke punt is eigenlijk de logiesfunctie dat wordt beschreven. De heer **5.1.2E** vertelt dat het daar in het besluit wat onduidelijker wordt voor hem. Er wordt gesteld dat de cliënt niet voldoet aan allerlei brandveiligheidsvereisten, omdat er sprake is van een logiesfunctie. Anderzijds volgt er vervolgens geen last met betrekking tot dat onderdeel. Dat maakt het een lastig element meent de heer **5.1.2E** Hij vertelt dat het noodzakelijk is dat het college die overtredingen gaat herroepen en duidelijk gaat uitspreken dat er geen sprake is van een vastgestelde overtreding.

Als het gaat om die logiesfunctie, dan is het voor wat betreft de cliënt erg onduidelijk wat precies de overtreding zou moeten vormen volgens het college. Er wordt in algemene zin verwezen naar de brandveiligheidsregelgeving van het Bouwbesluit. De heer **5.1.2E** vertelt dat dat niet volgens zijn aanduiding is van de daadwerkelijke overtreden voorschriften die er zouden zijn volgens het college. Dat is wel noodzakelijk voor het besluit. Zijn cliënt kan zich niet vroeg verweren daartegen op dit moment. De heer **5.1.2E** vertelt dat er wordt gesteld dat de cliënt er niet aan voldoet. Maar waar de cliënt precies niet aan voldoet, wordt niet goed uitgelegd. Daarbij wordt er door de gemachtigde opgemerkt dat er geen sprake is van een logiesfunctie. De heer **5.1.2E** vertelt dat er geen hotel is geëxploiteerd of iets dergelijks. Los van de vraag of arbeidsmigranten die ergens verblijven voor een bepaalde periode wel of niet als 'regulier wonen' kan worden gezien. Dat is een hele andere vraag dan de vraag of er sprake is van een logiesfunctie meent de gemachtigde. De heer **5.1.2E** verwijst naar het Bouwbesluit over wanneer er sprake is van een logiesfunctie. De voorbeelden die daar worden aangehaald in de toelichting op het Bouwbesluit zijn heel andersoortige activiteiten dan het huisvesten van arbeidsmigranten.

De voorzitter vertelt dat er in het besluit een kopje is opgenomen met constatering. De voorzitter geeft aan dat hij in het bezwaarschrift niet kan opmaken dat de gedane constatering onjuist zijn. De heer 5.1.2E vertelt dat zijn cliënt daar niet zoveel tegenin kan brengen wat betreft de constatering in feitelijke zin die hier ook zijn neergelegd in de uitgebreidere rapportages en het feit dat daar met bepaalde mensen is gesproken, die wat verklaard hebben. De cliënt is daar niet bij geweest. De gemachtigde meent dat het niet zoveel zin heeft om daar discussie tegen te voeren. De voorzitter doelt vervolgens op de constatering van het college en van de inspecteurs. De heer 5.1.2E vertelt dat het feit dat er arbeidsmigranten in dat pand zaten niet wordt bestreden. Dat is duidelijk. Zijn cliënt heeft inderdaad wel verhuurd aan een partij die arbeidsmigranten uitzet. Weliswaar met de nadrukkelijke bedoeling dat die arbeidsmigranten daar wonen en ook met de eis dat de mensen zich zouden moeten inschrijven. De heer 5.1.2E vertelt dat achteraf is gebleken dat dat helaas deels niet is geschiedt. Daarnaast vertelt de heer 5.1.2E dat dat iets is waar zijn cliënt helaas geen kennis van kan nemen. Het is niet het geval dat je als eigenaar of verhuurder van een pand bij de gemeente kan aankloppen en kan vragen wie er allemaal in dat pand staan ingeschreven. Vroeger was dat wel zo. De voorzitter stelt dat de cliënt dat onderzoek niet heeft gedaan, omdat hij weet dat hij die informatie toch niet zal krijgen. De heer 5.1.2E vertelt dat zijn cliënt dat onderzoek niet heeft kunnen doen. Zijn cliënt weet inderdaad dat hij daar toch geen informatie over zou krijgen. De heer 5.1.2E vertelt dat zijn cliënt daar niets aan kan doen.

Een andere overtreding waar ook wel een lastgeving voor is gevolgd betreft de gemeente overbewoning die zou plaatsvinden. De heer 5.1.2E vertelt dat zijn cliënt meent dat dat punt gebaseerd is op een onjuiste uitleg en toepassing van het Bouwbesluit. De voorzitter vraagt aan de gemachtigde over welk artikel hij het precies heeft. De heer 5.1.2E geeft aan dat het om artikel 7.18 van het Bouwbesluit 2012 gaat.

De heer 5.1.2E vertelt dat dat hele gebouw één woonfunctie betreft. Dat betekent vervolgens dat dan het gebruiksoppervlak van het gehele gebouw moet worden opgenomen. Daar kan dan per 12 m<sup>2</sup> één persoon verblijven. Indien je met meerdere personen op één kamer verblijft, dien je zelf te weten of je dat doet binnen jouw woning, mits het niet aan de orde is dat jouw woning zoveel mensen bevat dat wanneer je de gehele woning bekijkt boven de norm uitkomt van één persoon per 12 m<sup>2</sup>.

De heer 5.1.2E vertelt dat als het over de arbeidsmigranten zelf gaat, dan is het de stelling dat het gebruik wel degelijk wonen is. De heer 5.1.2E vertelt dat er in ieder geval één vorm van wonen is en die ook is toegestaan ter plaatse. Hij vertelt dat de arbeidsmigranten in Nederland verblijven om te werken en dat zij op dat moment hun hoofdverblijf hebben op de plek waar ze dan slapen. De heer 5.1.2E vertelt dat of het nou voor een langere of kortere periode is, dat het in beginsel niet bepalend is voor de vraag of iemand zijn hoofdverblijf ergens heeft en voor de vraag of iemand ergens woont. Als het verblijf korter dan 3 maanden is, wil dat niet per se zeggen dat er geen sprake is van wonen. Het gaat er uiteindelijk om de intentie die er is. Wanneer je ergens bent om recreatief te verblijven, dan dien je duidelijk te zijn. Dan ben je kort gezegd ergens op vakantie. Dan is er geen sprake van wonen meent de gemachtigde. Dan is er elders een woning waar je een hoofdverblijf hebt. De heer 5.1.2E vertelt dat daar in dit geval geen sprake van is. Deze mensen komen hier om te werken en zij hebben maar één plek waar zij verblijven. Dat is dan in zo'n gebouw wat aan de Lomanlaan was.

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

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

Voor akkoord:

Voorzitter:

Secretaris:

Ubink Rijs Advocaten Vastgoed en Overheid  
T.a.v. de heer mr. 5.1.2E  
Postbus 4084  
7200 BB ZUTPHEN

|                |                                                                    |                                                        |                                                                      |
|----------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Behandeld door | <span style="background-color: black; color: black;">5.1.2E</span> | Datum                                                  | 23 februari 2018                                                     |
| Doorkiesnummer | <span style="background-color: black; color: black;">5.1.2E</span> | Ons kenmerk                                            | b16.3595      Briefnr: J17.613554<br>ZS 5114093                      |
| E-mail         |                                                                    | Onderwerp                                              | Beslissing op bezwaarschrift<br>(Stichting Volkshuisvesting Utrecht) |
| Bijlage(n)     | geen                                                               | Verzonden                                              | <b>23 FEB. 2018</b>                                                  |
| Uw kenmerk     | 16104SVU – Lomanlaan Utrecht                                       | Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden |                                                                      |
| Uw brief van   | 31/10/2016                                                         |                                                        |                                                                      |

Geachte heer 5.1.2E

Op 1 november 2016 ontvingen wij uw pro forma bezwaarschrift van 31 oktober 2016 dat u namens Stichting Volkshuisvesting Utrecht (hierna: uw cliënte) heeft ingediend, gericht tegen het besluit van 22 september 2016, waarbij aan uw cliënte een last onder dwangsom is opgelegd vanwege illegaal gebruik van het pand Lomanlaan 103 te Utrecht. Bij brief van 12 december 2016, bij ons binnengekomen op 20 december 2016, heeft u de gronden van het bezwaarschrift naar voren gebracht.

Na uitstel van de hoorzitting op uw verzoek, bent u op 28 april 2017 in de gelegenheid gesteld om het bezwaarschrift mondeling toe te lichten.

Na kennisneming van het bezwaarschrift, het verslag van de hoorzitting en de overige stukken, hebben wij besloten het bestreden besluit te handhaven met de aanvulling van de motivering zoals opgenomen in deze beslissing op bezwaar.

Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

#### Ontvankelijkheid

Uw bezwaarschrift voldoet aan de eisen die de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) daaraan stelt. Uw bezwaarschrift is dan ook ontvankelijk.

#### Juridisch kader

Artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) bepaalt dat het verboden is zonder een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.



Artikel 5.1 van de Wabo bepaalt dat de Wabo van toepassing is met betrekking tot de handhaving van het bij of krachtens de Wabo bepaalde, alsmede met betrekking tot de handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet voor zover dit bij of krachtens de genoemde wetten is bepaald.

Artikel 5.2 van de Wabo geeft aan dat het bevoegd gezag tot taak heeft zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de op grond van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wetten voor degene die het betrokken project uitvoert, geldende voorschriften.

Artikel 5.17 van de Wabo bepaalt dat een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom gericht op naleving van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wet kan inhouden, dat het bouwen of het gebruik wordt gestaakt.

Artikel 1a lid 2 van de Woningwet luidt als volgt. Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, draagt er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Op grond van artikel 7.17 van het Bouwbesluit 2012 dient het gebruik van een bouwwerk, open erf en terrein zodanig te zijn dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt.

Artikel 7.18 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat een woonfunctie niet wordt bewoond door meer dan één persoon per 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte.

Op grond van artikel 1b lid 3 van de Woningwet is het verboden een bouwwerk, open erf of terrein in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

Op grond van artikel 2 lid 1 onder c van de Woningwet worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur technische voorschriften gegeven omtrent het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

Het Bouwbesluit 2012 maakt onderscheid in gebruiksfuncties. Een logiesfunctie betreft op basis van artikel 1.1 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen.

## **Bezwaren**

In essentie komt uw bezwaarschrift op het volgende neer.

Allereerst geeft u aan dat uw cliënte haar zienswijze handhaaft als gronden van bezwaar en verzoekt deze als herhaald en ingelast te beschouwen.

Voorts geeft u aan dat wij niet bevoegd zijn om handhavend op te treden. Het gebruik zoals dat plaatsvindt, is volgens u toegestaan en valt onder de reikwijdte van de verleende vergunningen. Er vindt volgens u kamerverhuur plaats en dat is ter plaatse toegestaan. Zelfs indien er geen sprake zou zijn van kamerverhuur, maar van een afwijkende logiesfunctie (waarvan naar de mening van uw cliënte geen sprake is), meent u dat dit ter plaatse is toegestaan. Er is dan ook geen sprake van een overtreding, zodat wij naar uw mening geen bevoegdheid hebben om handhavend op te treden.

Daarnaast bent u van mening dat er geen overtreding is van het Bouwbesluit 2012. Er is naar uw mening geen sprake van overbewoning. Ook is er geen sprake van een logiesfunctie en dus ook niet van overtreding van voorschriften welke verband houden met die functie.

Dit wordt volgens u bij het besluit ook niet nader onderbouwd. Ook in de zienswijze is er al op gewezen dat niet is aangeduid met welke bepalingen van het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de logiesfunctie strijdigheid zou bestaan.

Verder geeft u aan dat uw cliënte niet is aan te merken als overtreder, nu zij het als (onder)verhuurder niet in haar macht heeft enige overtreding te (laten) beëindigen, noch enig voorschrift heeft overtreden of heeft laten overtreden.

Tot slot geeft u aan dat de aangezegde handhaving onevenredig is. De functie is ter plaatse heel goed passend. Er is geen grotere nadelige ruimtelijke uitstraling bij het bestaande gebruik, zodat ook geen redelijk belang bij handhaving bestaat.

## **Overwegingen**

### *Planologisch kader*

Voor het onderhavig perceel geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2013). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd', dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de functieaanduiding 'Kantoor'. Op basis van het bestemmingsplan is wonen (in welke vorm dan ook) ter plaatse niet toegestaan. Dit wordt door u niet betwist.

### *Verleende vergunningen*

Op 4 juni 2014 (verzonden 5 juni 2014, kenmerk: HZ\_WABO-12-15635) is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een woonzorgcomplex naar doelgroep en studentenhuysvesting (kamerverhuur). Uit het aanvraagformulier en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag betrekking had op het herontwikkelen van het pand ten behoeve van starters en studenten en een deel voor licht autistische jongeren die vrijwel zelfstandig kunnen wonen.

Voorts is op 20 januari 2015 (kenmerk: HZ\_WABO-14-22568) een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een kantoor/algemene ruimten in een wooncomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning. De aanvraag had betrekking op de begane grond en de eerste verdieping van het pand. De aanvrager van de vergunning en tevens vergunninghouder (Mitros) heeft bevestigd dat de aangevraagde bestemming en daarmee het voorgenomen verhuur zag op verhuur van woningen aan starters en studenten. Tijdelijke verhuur van kamers aan arbeidsmigranten of het gebruik als pension is niet de intentie geweest van Mitros bij het indienen van de aanvraag. De beoordeling van de aanvraag had evenmin betrekking op de vestiging van (ook) arbeidsmigranten in het gebouw. Gelet op het soort bedrijf dat Mitros is, te weten een sociale woningbouwcorporatie, ligt het niet voor de hand dat zij een aanvraag zou indienen voor een logiesfunctie/pension voor het bieden van tijdelijk onderdak aan arbeidsmigranten.

### *Constateringen*

Op 8 september 2016 is ter plaatse geconstateerd dat de begane grond, de eerste verdieping en een aantal kamers op hoger gelegen verdiepingen werden gebruikt ten behoeve van een logiesfunctie voor het bieden van tijdelijk onderdak aan arbeidsmigranten.

De personen die tijdelijk ter plaatse verbleven, stonden op een enkeling na, niet ingeschreven in de Basisregistratie Personen (hierna: BRP) en bij de personen die wel stonden ingeschreven, zijn gerede vermoedens dat zij tussentijds ergens anders verbleven. Dit blijkt uit de vergelijking van de BRP met de nachtregistratielijst die aanwezig was in het gebouw. Duidelijk is dan ook dat de personen elders hun hoofdverblijf hadden.

Tevens is geconstateerd dat met een groot aantal van de tijdelijke bewoners die aangetroffen zijn tijdens de inspectie zogenoemde "Gebruiks-/huurovereenkomsten" zijn afgesloten.

Aannemelijk is dat ook met de niet aanwezige tijdelijke bewoners dezelfde, althans soortgelijke overeenkomsten zijn gesloten. Uit de aangetroffen overeenkomsten waar tijdens de inspectie foto's van zijn gemaakt, blijkt onder meer dat slechts gedurende de arbeidsverhouding huisvesting ter beschikking wordt gesteld, het verblijf voor korte duur is en dat de huursom ingehouden wordt op het loon. In de overeenkomsten die zijn gesloten met verschillende tijdelijke bewoners, die behalve de persoonsgegevens en datum inwerkingtreding, identiek luiden, is voor zover hier relevant onder meer het volgende bepaald.

*"In aanmerking nemende:*

- a. Dat Gebruiker een arbeidsovereenkomst is aangegaan met OTTO, ingaande per: [red: vermelding datum].*
- b. Dat Otto gedurende deze arbeidsovereenkomst huisvesting ter beschikking stelt aan de Gebruiker;*
- c. Dat OTTO aan een aantal gebruikers gezamenlijk woonruimte in een woning op diverse locaties aanbiedt, hierna te noemen "Woning", voor zover mogelijk in de omgeving van de plekken waar de werkzaamheden feitelijk worden verricht;*
- d. Dat de woning tijdelijk ter beschikking wordt gesteld met het oog op de aard van de uit te voeren werkzaamheden, namelijk werkzaamheden ten behoeve van OTTO of haar relaties;*
- e. De overeenkomst voor het ter beschikking stellen van de huisvesting dient dan ook beschouwd te worden als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW. Na beëindiging van de arbeidsovereenkomst/ gebruiks-/ huurovereenkomst zal Gebruiker geen beroep kunnen doen op huurbescherming."*

*"2. De vergoeding die de Gebruiker aan OTTO verschuldigd is, is afhankelijk van de leeftijd van de gebruiker. Een gebruiker die de leeftijd van 21 jaren nog niet heeft bereikt, betaalt een vergoeding van € 69,95 per week. Een gebruiker van 21 jaar en ouder, betaalt een vergoeding van € 87,95 per week. Dit onderscheid in leeftijd wordt gemaakt om de arbeidsparticipatie van jongeren te bevorderen en om te compenseren dat jonge medewerkers doorgaans een lager loon ontvangen. Als gevolg van dit lagere loon zouden de huisvestingskosten onevenredig hoog op hun inkomen drukken. Als goed werkgever wenst zij dit verschil voor de jongere werknemer te compenseren. Gebruiker machtigt OTTO door ondertekening van deze overeenkomst om de vergoeding die hij verschuldigd is aan OTTO in te houden op zijn salaris. OTTO heeft het recht de hoogte van genoemde vergoeding aan te passen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven, hierin zal als leidraad worden genomen de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor Statistiek. Deze aanpassing zal vooraf door OTTO aan de Gebruiker worden medegedeeld".*

*"5. Het is Gebruiker niet toegestaan om veranderingen of wijzigingen aan te brengen aan de Woning [...]"*

*"6. Gebruiker staat toe dat er op reguliere basis inspectie van de Woning plaatsvindt. [...]"*

*"7. Indien de arbeidsovereenkomst tussen Gebruiker en OTTO om welke reden dan ook wordt beëindigd eindigt tevens deze gebruiks-/ huurovereenkomst. De einddatum van de gebruiks-/ huurovereenkomst is gelijk aan de einddatum van de arbeidsovereenkomst".*

*"9. Indien de arbeidsovereenkomst tussen gebruiker en OTTO wordt verlengd of indien Gebruiker en OTTO een nieuwe arbeidsovereenkomst sluiten, dan blijft deze Gebruiksovereenkomst onverminderd van kracht voor de duur van de verlenging danwel de duur van de nieuwe arbeidsovereenkomst".*

*"10. Indien de Gebruiker de Woning niet verlaat, zal hij voor de Woning vanaf het moment van eindigen van de arbeidsovereenkomst € 100,00 per week betalen als vergoeding voor het gebruik. Dit laat onverlet dat deze gebruiksovereenkomst is beëindigd op de einddatum van de arbeidsovereenkomst".*

Opvallend aan de overeenkomsten is dat deze zowel in het Nederlands als in een vreemde taal zijn opgesteld. In de overeenkomsten worden de contractspartijen genoemd. Opvallend is verder dat bij de woonplaats van de "Gebruiker" niet het onderhavig adres wordt genoemd, maar de plaats waar diegene oorspronkelijk vandaan komt (een plaats in Polen). Dit is een aanwijzing dat die personen hun hoofdverblijf niet hadden op het onderhavig adres.

De aangetroffen arbeidsmigranten hebben tijdens de inspectie verklaard dat de hoogte van de huur afhankelijk is van het aantal gewerkte uren en dat de huur eindigt zodra het arbeidscontract eindigt. Ook blijkt uit de verklaringen dat de kamers met anderen gedeeld moeten worden. Vorenstaande komt overeen met de bepalingen uit de overeenkomsten. Door de bewoners is verder verklaard, en zo blijkt ook uit de klachten met betrekking tot overlast, dat de arbeidsmigranten in shifts werden opgehaald en teruggebracht. Daarnaast blijkt daaruit dat de arbeidsmigranten voor een relatief korte termijn kwamen en dat bij de wisseling van de wacht het zelfs voorkwam dat in de hal werd geslapen, omdat de kamers nog bezet waren door de vertrekkende arbeidsmigranten. Op zo een 'wisseldag' stond de hele hal vol met koffers en (plastic) tassen. Elke 3 á 4 maanden kwam een nieuwe groep arbeidsmigranten. De arbeidsmigranten hebben tijdens de inspectie voorts verklaard dat het verblijf maar voor korte duur is en dat zij de Lomanlaan beschouwen als "hotel". Dit blijkt ook uit de nachtregistratielijst, waarin wordt gesproken over "vacante bedden". Verder is uit de inspectie gebleken dat op de kamers een geringe hoeveelheid persoonlijke eigendommen aanwezig waren en de kamers onpersoonlijk waren ingericht. Ook de aankondiging in de hal van het gebouw (werktijdenlijst) wijst er op dat ten tijde van de inspectie in het pand arbeidsmigranten woonachtig waren die aldaar tijdelijk onderdak hadden verkregen.

#### *Logiesfunctie / kamerverhuur*

Met betrekking tot uw stelling dat er geen sprake is van een logiesfunctie maar van kamerverhuur en dat dit toegestaan is op basis van de verleende vergunningen zodat wij niet bevoegd zijn om handhavend op te treden, overwegen wij als volgt.

Het Bouwbesluit 2012 maakt onderscheid in gebruiksfuncties. Op basis van artikel 1.1 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 betreft een logiesfunctie een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen. Dit wordt in het Bouwbesluit 2012 expliciet onderscheiden van een woonfunctie. Onder woonfunctie vallen bouwwerken of delen daarvan met een woonbestemming, zoals vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen, studentenhuizen en woonwagens. Kamerverhuur is een vorm van een woonfunctie. Voor dit gebruik is een vergunning verleend en is ter plaatse toegestaan. Het bestreden besluit ziet niet op dit gebruik. In het Bouwbesluit 2012 zijn ook andere brandveiligheidseisen opgenomen voor een woonfunctie en voor een logiesfunctie.

Uit de Nota van Toelichting op de definitie van 'logiesfunctie' blijkt dat sprake van die functie is, indien de personen elders hun hoofdverblijf hebben. Daarnaast blijkt uit de Nota van Toelichting dat wanneer personen op een bepaald adres zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, daaruit mag worden afgeleid dat zij hun hoofdwoonverblijf op dat adres hebben en dat in een dergelijk geval geen sprake zal zijn van een logiesfunctie, maar van een woonfunctie. Gelet op de omstandigheid dat de arbeidsmigranten, op een enkeling na, niet stonden ingeschreven in de BRP op dit adres, mag worden aangenomen dat zij elders hun hoofdverblijf hadden en dus sprake was van een logiesfunctie ter plaatse.

Verder blijkt uit de bepalingen zoals opgenomen in de overeenkomsten dat de terbeschikkingstelling van de kamer gerelateerd is aan het bestaan van een arbeidsverhouding. Dergelijke bepalingen zijn niet gebruikelijk in huurovereenkomsten waarbij een bewoner een woning of kamer huurt om deze te gebruiken ten behoeve van zijn of haar hoofdverblijf. Dat de prijs van de kamer wordt berekend per week, is op zich al een duidelijk signaal dat duidt op logiesverblijf waarbij de bewoner zijn of haar hoofdverblijf elders heeft. Immers, bij kamerverhuur waarbij iemand juist wel zijn of haar hoofdverblijf ter plaatse heeft, is het zeer ongebruikelijk dat de prijs van de kamer berekend wordt per verblijvende week.



Ter zijde merken verder wij op dat gelet op het feit dat in de overeenkomsten als woonplaats de plaatsnaam van het land van herkomst is opgenomen, hieruit ook afgeleid kan worden dat de partijen die de overeenkomst hebben gesloten (de huurder en verhuurder) niet de intentie hadden dat de tijdelijke bewoner zijn/haar hoofdverblijf ter plaatse zou hebben.

Voor zover al personen in de BRP stonden ingeschreven op dit adres, bewijst dit enkele feit nog niet dat geen tijdelijk onderdak werd geboden en dus geen sprake was van logies. Zo blijkt uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 juni 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BM7759, dat alle omstandigheden van het geval worden betrokken bij de afweging of sprake is van kamerbewoning dan wel een logiesfunctie. De Afdeling oordeelde hierbij dat de enkele gestelde omstandigheid dat een aantal personen langer dan zes maanden in het pand verblijft niet maakt, dat geen tijdelijk onderdak aan mensen wordt geboden.

Daarnaast blijkt uit de Nota van Toelichting op de definities 'Wooneenheid en woonfunctie voor kamergewijze verhuur' zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 dat kenmerkend voor kamergewijze verhuur is dat ervan uitgegaan wordt dat betrokkenen hun hoofdverblijf in de wooneenheid hebben. Aangezien daarvan geen sprake is in casu, kan niet gesproken worden van kamergewijze verhuur zoals u stelt.

In dit kader wijzen wij u verder op het volgende. De Afdeling heeft in haar uitspraak van 16 juni 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BM7759, in een geval waarbij het college aan een last ten grondslag had gelegd dat het pand, zonder dat wordt voldaan aan alle brandveiligheidsvoorschriften, wordt gebruikt voor tijdelijk onderdak aan mensen, geoordeeld dat, nu geen schriftelijke huurcontracten bestaan, bij diverse waarnemingen ter plaatse wisselende aantallen ingerichte slaappleatsen zijn aangetroffen, de gebruikers van het pand niet in de gemeentelijke basisadministratie staan ingeschreven, plekken van vaste gebruikers van het pand gedurende de vakantieperioden door plaatsvervangers worden ingenomen, de gebruikers over de verblijfsduur wisselende verklaringen hebben afgelegd en de vergoeding voor huisvesting met het loon wordt verrekend, het college op grond van deze door hem vastgestelde omstandigheden mocht concluderen dat het pand voor tijdelijk onderdak aan mensen werd gebruikt. Voor die conclusie is door de Afdeling verder in aanmerking genomen de geringe hoeveelheid aanwezige persoonlijke eigendommen, de onpersoonlijke inrichting van de kamers, de met spullen gevulde koffers onder en naast het bed en de aanwezigheid van een sleutelkastje.

Gelet op de feiten en omstandigheden die ter plaatse zijn geconstateerd, bezien tegen het licht van vorengenoemde uitspraak van de Afdeling en de toelichting op het Bouwbesluit, kunnen wij uw stelling dat geen sprake is van een logiesfunctie niet volgen. Het gebruik van het pand ten behoeve van een logiesfunctie is in strijd met het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunningen. Wij waren dan ook bevoegd tot handhavend optreden tegen het illegale gebruik van het pand. Dat een deel van het pand ook overeenkomstig de verleende vergunningen ten behoeve van kamerverhuur werd gebruikt, doet aan de vorengenoemde strijdigheid niets af. Evenmin brengt dit mee dat wij niet handhavend zouden mogen optreden tegen de geconstateerde strijdige situatie. Uw bezwaar mist doel.

#### *Strijdigheden Bouwbesluit 2012*

Met betrekking tot uw stelling dat er geen strijdigheden zijn met het Bouwbesluit 2012 overwegen wij als volgt.

Het door u bestreden besluit heeft niet de strekking om uw cliënte door middel van een last onder dwangsom op te dragen om het strijdige logiesgebruik in overeenstemming te brengen met de regels die in het Bouwbesluit 2012 zijn opgenomen voor een logiesfunctie. Het bestreden besluit sommeert uw cliënte op om een einde te (laten) maken aan dat illegale gebruik.



Indien het al toegestaan zou zijn om op basis van de verleende vergunningen het gebouw te (laten) gebruiken ten behoeve van een logiesfunctie zoals u stelt, hetgeen wij uitdrukkelijk betwisten, diende aan de (brandveiligheids)voorschriften zoals in het Bouwbesluit 2012 voor dat gebruik is opgenomen, te worden voldaan. Dit was niet het geval, hetgeen in strijd is met de Woningwet.

Op grond van de zorgplicht van artikel 1a van de Woningwet dient zorg te worden gedragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt. Indien al sprake zou zijn van een woonfunctie, diende uw cliënte ervoor zorg te dragen dat de woonfunctie door niet meer dan één persoon per 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte werd bewoond. Uit de inspectie is gebleken dat verschillende kamers werden gebruikt door meer personen dan op basis van het Bouwbesluit 2012 is toegestaan. Zo werd bijvoorbeeld één van de kamers bewoond door zeven personen terwijl op grond van de oppervlakte slechts drie personen de kamer zouden mogen bewonen. Dit is in strijd met het Bouwbesluit 2012 en daarmee ook in strijd met de Woningwet.

Uw stelling dat er geen strijdigheden waren met het Bouwbesluit 2012 volgen wij aldus evenmin. Uw stelling dat de strijdigheden niet in het primaire besluit zijn genoemd treft evenmin doel, aangezien de strijdigheden zijn opgenomen in het door u bestreden besluit.

#### *Overtreder*

Ten aanzien van uw stelling dat uw cliënte niet aan te merken is als overtreder, aangezien zij het als (onder)verhuurder niet in haar macht heeft enige overtreding ter zake te (laten) beëindigen, noch enig voorschrift heeft overtreden of heeft laten overtreden overwegen wij als volgt.

Artikel 5:1 lid 1 van de Awb definieert het begrip 'overtreding' als een gedraging die in strijd is met het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift. Daaruit volgt dat er sprake moet zijn van een gedraging. Het begrip 'gedraging' moet in de ruimst mogelijke zin worden opgevat. Het omvat mede een nalaten, zoals het in stand laten van een verboden toestand. Een gedraging kan slechts een overtreding zijn, indien zij in strijd is met het bij of krachtens enig wettelijk voorschrift bepaalde. De term 'krachtens' impliceert dat het niet alleen gaat om het niet naleven van wettelijke bepalingen, maar ook gedragingen in strijd met voorschriften verbonden aan een vergunning, ontheffing of een ander type beschikking, leveren een overtreding op.

Op basis van artikel 5:1 lid 2 van de Awb wordt onder een 'overtreder' verstaan degene die de overtreding pleegt of medepleegt.

Uw cliënte huurde het gehele pand van Mitros en verhuurde deels het pand zelf aan personen en deels verhuurde zij het pand door aan derden. Wij zijn van oordeel dat uw cliënte als professionele verhuurder, erop had moeten toezien dat haar (onder)huurder(s) aan wie zij (een deel van) het pand had (onder)verhuurd het pand gebruikte(n) conform het bestemmingsplan dan wel conform de verleende vergunningen. Uit de geconstateerde feiten en omstandigheden blijkt dat zij dat onvoldoende heeft gedaan dan wel toerekenbaar nagelaten heeft om hiertegen actief op te treden. De verboden toestand is aldus in stand gelaten door uw cliënte. Uit de verklaringen van bewoners tijdens de inspectie en de foto's die zijn gemaakt van huurcontracten blijkt dat uw cliënte ook kamers verhuurde in het gebouw. Het is dan ook aannemelijk dat zij kennis heeft gehad van hetgeen er plaatsvond in het gebouw. Wij zijn van oordeel dat uw cliënte, als zijnde verhuurder, het in haar macht had om aan de illegale situatie een einde te (laten) maken door bijvoorbeeld haar huurder(s) aan te spreken op het illegale gebruik en/of door het verbreken van de huurrelatie. Uit niets is gebleken dat uw cliënte haar verantwoordelijkheid als professionele verhuurder en als verantwoordelijke voor het pand heeft genomen om er voor te zorgen dat het gebruik van het pand conform het bestemmingplan plaatsvond dan wel conform de verleende vergunningen. Ook is niet gebleken dat zij acties tegen haar (onder)huurder(s) heeft ondernomen om een einde te (laten) maken aan de strijdige situatie.

In plaats daarvan zien wij dat uw cliënte in haar zienswijze betoogt dat een logiesfunctie toegestaan zou zijn ter plaatse. Wij kunnen ons dan ook niet aan de indruk onttrekken dat de strijdige situatie is ontstaan met expliciete toestemming van uw cliënte.

Wij wijzen u in dit kader ook op een uitspraak van de Afdeling van 3 februari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:211). De Afdeling overwoog hier het volgende:

*"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 15 oktober 2008 in zaak nr. 200707345/1), is de overtreder degene die het desbetreffende wettelijke voorschrift daadwerkelijk heeft geschonden. Dat is in de eerste plaats degene die de verboden handeling fysiek heeft verricht. Daarnaast kan in bepaalde gevallen degene die de overtreding niet zelf feitelijk heeft begaan, doch aan wie de handeling is toe te rekenen, voor de overtreding verantwoordelijk worden gehouden en derhalve als overtreder worden aangemerkt.*

*Daarbij is van belang dat, zoals de Afdeling eveneens eerder heeft overwogen (uitspraak van 9 januari 2013 in zaak nr. 201204794/1/A1), van de eigenaar van een pand die dat verhuurt, mag worden gevergd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het verhuurde pand wordt gemaakt. Om niet verantwoordelijk te kunnen worden gehouden voor onrechtmatig gebruik van het door hem verhuurde pand, dient de eigenaar aannemelijk te maken dat hij niet wist en niet kon weten dat het pand aldus werd gebruikt."*

Ondanks dat uw cliënte geen eigenaar was van het pand, zijn wij van oordeel dat deze jurisprudentie analoog toegepast kan worden in een situatie als het onderhavige waarbij de eigenaar van het pand het pand geheel heeft verhuurd aan een partij die vervolgens (een deel van) het gebouw (onder) heeft verhuurd aan derden. In dat geval mag naar ons oordeel van die partij, gelijk een eigenaar, worden gevergd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het verhuurde pand wordt gemaakt. Zoals reeds eerder aangegeven is het niet aannemelijk dat uw cliënte niet wist en ook niet kon weten dat (een deel van) het pand werd gebruikt ten behoeve van een logiesfunctie. Uw cliënte kunnen wij dan ook op basis van deze jurisprudentie aanmerken als overtreder.

Voorts merken wij op dat de betreffende artikelen uit de Woningwet zowel het gebruiken, als ook het laten gebruiken van het bouwwerk in strijd met de voorschriften verbieden, zodat uw cliënte als zijnde (ver)huurder van het pand ook hierdoor aangemerkt kan worden als overtreder. Zij liet immers de verboden situatie in stand. Verder is uw cliënte als verhuurder van het pand tevens verantwoordelijk voor het veilig (laten) gebruiken van het pand. Uw bezwaar mist aldus doel.

#### *Onevenredig*

Met betrekking tot uw bezwaar dat de aangezegde handhaving onevenredig is, omdat de functie ter plaatse heel goed passend is, overwegen wij als volgt.

Primair geldt dat het algemeen belang gediend is met handhaving van wettelijke voorschriften. Als bevoegd bestuursorgaan moeten wij in de regel optreden tegen een overtreding van een wettelijk voorschrift. In het onderhavige geval is handhavend optreden noodzakelijk vanwege het illegaal gebruik van het pand en de overtredingen van het Bouwbesluit 2012. Alleen in bijzondere gevallen kunnen wij hiervan afzien. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat.

Daarnaast kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van handhavend optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. In dit geval is van beide situaties geen sprake, hetgeen hierna zal worden toegelicht.

Voordat wij overgaan tot handhavend optreden, onderzoeken wij of concreet zicht op legalisatie van de geconstateerde overtreding bestaat.

Legalisatie zou alleen kunnen door verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. Wij achten een logiesfunctie op deze locatie uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit veiligheidsoverwegingen niet wenselijk. De Lomanlaan 103 is een gebouw waarin hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie met kamergewijze bewoning. Het gebouw is intern verbonden met het gebouw aan de Lomanlaan 105 waarin ook hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie. Tevens is in het pand een kinderdagverblijf en Stumass gevestigd. Gezien dat gebruik is het niet wenselijk om ook nog een logiesfunctie toe te staan in het gebouw. Bij het verlenen van de omgevingsvergunningen van 5 juni 2014 en 20 januari 2015 is specifiek rekening gehouden met de komst van starters, studenten en autistische jongeren. Onze stedenbouwkundige afdeling acht het niet wenselijk om de bestemming van het pand (verder) te wijzigen. Wij onderschrijven dit standpunt.

Ter zijde merken wij op dat wij uw cliënte bewust niet hebben aangeschreven tot het in overeenstemming brengen van het pand met de veiligheidsvoorschriften voor logies aangezien duidelijk is dat een dergelijk gebruik om planologische redenen niet wenselijk is. Gelet op het bovenstaande is concreet zicht op legalisatie niet aan de orde.

Voorts zijn wij van oordeel dat handhavend optreden in deze situatie niet zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in deze concrete situatie behoort te worden afgezien. Wij kennen een overwegende betekenis toe aan het algemeen belang en het veiligheidsbelang dat is gediend met handhaving ten nadele van belangen van uw cliënte bij voortzetting van de overtreding.

#### *Zienswijze*

Met betrekking tot uw opmerking dat uw cliënte haar zienswijze handhaaft als gronden van bezwaar en verzoekt deze als herhaald en ingelast te beschouwen, overwegen wij als volgt.

Op de zienswijze van uw cliënte van d.d. 17 december 2015 is gereageerd in het door u bestreden besluit. Wij handhaven onze reactie op die zienswijze zoals opgenomen in het door u bestreden besluit.

#### **Conclusie**

Gelet op het bovenstaande, zijn wij van oordeel dat het bestreden besluit op juiste gronden is genomen en herroepen wij dat besluit niet. Het bestreden besluit blijft dan ook in stand met aanvulling van de motivering zoals in deze beslissing op bezwaar is aangegeven.

Deze beslissing op bezwaar is, met inachtneming van de artikelen 10:1 tot en met 10:12 van de Awb, namens ons in mandaat door het hoofd Intern Bedrijf Juridische Zaken genomen.

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,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
nam

Hoof



taken



Gemeente Utrecht

PER FAX TEVENS TER HAND GESTELD

Rechtbank Midden-Nederland  
Afdeling Bestuursrecht  
Postbus 16005  
3500 DA UTRECHT

Behandeld door Dhr. 5.1.2E  
Doorkiesnummer 5.1.2E  
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl  
Bijlage(n)  
Uw kenmerk UTR 18 / 1399 WABOA  
Uw brief van

Datum 21 september 2018  
Ons kenmerk ZS5274505  
Onderwerp Verweerschrift t.a.v. het beroep van Stichting  
Volkshuisvesting Utrecht  
Verzonden **21 SEP. 2018**  
Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer, mevrouw,

Bij brief van 31 augustus 2018, bij ons binnengekomen op 3 september 2018, heeft u ons verzocht om ons standpunt mee te delen over het procesbelang van eiseres in het licht van de beëindiging van de huurovereenkomst tussen eiseres en Mitros.

Daarnaast heeft u ons verzocht om een verweerschrift in te dienen.

**Procesbelang**

Eiseres heeft tijdens de hoorzitting die heeft plaatsgevonden op 28 april 2017 verklaard dat de huurrelatie tussen haar en Mitros reeds is beëindigd. Eiseres heeft zover wij weten sindsdien op geen enkele wijze (meer) betrokkenheid bij onderhavig pand. Eiseres heeft geen dwangsommen verbeurd naar aanleiding van het besluit last onder dwangsom d.d. 22 september 2016, omdat voor het verstrijken van de begunstigingstermijn is voldaan aan de lastgeving. De handhavingprocedure is aldus reeds finaal beëindigd.

Gelet op vorenstaande zijn wij van mening dat eiseres geen (proces)belang meer heeft in deze kwestie.

De opmerking van eiseres tijdens de hoorzitting van 28 april 2017 dat zij nog procesbelang heeft, omdat er een onterechte last ligt die haar in de toekomst kan worden nagedragen door de gemeente, kunnen wij niet volgen. Wij zijn van oordeel dat de last niet ten onrechte is opgelegd. Hetgeen eisers bedoeld dat de last in de toekomst kan worden nagedragen is ons niet duidelijk. Aan de lastgeving is voldaan en het handhavingsdossier is afgesloten zonder dat er een dwangsom is verbeurd. Daarnaast heeft eiseres niet aangetoond dat zij (financiële) schade heeft geleden door het bestreden besluit.

Daarbij merken wij op dat eiseres naar aanleiding van het besluit last onder dwangsom d.d. 22 september 2016 heeft besloten om gehoor te geven aan de last en bijvoorbeeld niet aan de rechtbank om opschorting van het besluit heeft gevraagd door middel van het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening.





### Reactie op het beroepsschrift

Onze overwegingen in het besluit last onder dwangsom d.d. 22 september 2016 en de beslissing op bezwaar d.d. 23 februari 2018 handhaven wij. Het ingediende beroepsschrift geeft ons geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van die besluiten.

Hierna zullen wij ingaan op de ingediende beroepsgronden.

### Overtreder

Eiseres stelt dat zij niet is aan te merken als overtreder van enig voorschrift. Daartoe geeft zij aan dat zij het gebruik in het pand niet (actief) heeft laten plaatsvinden en ook geen overtreding van de bouwregelgeving heeft laten plaatsvinden. Zij geeft aan dat zij er alles aan heeft gedaan wat redelijkerwijs van haar verwacht mag worden als (onder)verhuurder van het pand. Zij geeft aan enkel ruimten verhuurd te hebben ten behoeve van woongebruik en heeft niet kunnen constateren dat dit gebruik niet overeenkomstig de verhuur zou plaatsvinden. Voorts geeft zij aan dat zij voldoende toezicht heeft laten houden in het pand op het optreden van gebreken en gebreken steeds tijdig en adequaat heeft verholpen. Daarnaast geeft zij aan dat nadat zij bekend is geworden met het vermeend illegale gebruik, de onderverhuur met de betrokken partijen heeft beëindigd. Volgens eiseres heeft zij alles gedaan wat van haar verwacht mag worden door zodra zij bekend kon zijn met dit gebruik dit actief te trachten te laten beëindigen. Ter onderbouwing wijst zij op de door haar gesloten vaststellingsovereenkomst met de onderhuurder die zij als bijlage heeft meegestuurd.

Hieromtrent willen wij het volgende aangeven.

In de door eiseres bestreden besluiten (primaire besluit en beslissing op bezwaar) hebben wij onderbouwd weergegeven waarom wij van oordeel zijn dat eiseres is aan te merken als overtreder. Hetgeen eiseres in het beroepsschrift aangeeft overtuigd niet dat zij niet als overtreder valt aan te merken.

Allereerst willen wij opmerken dat eiseres geen duidelijkheid geeft over de wijze waarop volgens haar de ruimten door haar zijn (onder)verhuurd. Zij geeft aan dat de ruimten zijn verhuurd ten behoeve van "woongebruik". Dit is vaag en geeft geen duidelijkheid over de wijze waarop is verhuurd. Evenmin is duidelijk wat eiseres bedoeld met de opmerking dat zij niet heeft kunnen constateren dat het gebruik "niet overeenkomstig de verhuur" plaatsvond. Ook hier geldt dat eiseres (al dan niet bewust) vaag blijft over in welke vorm "verhuur" plaatsvond. Los hiervan, wijzen wij op de actieve 'vergewisplicht' van de verhuurder om na te gaan wat er in verhuurde gebeurt.

Eiseres heeft in deze procedure steeds het standpunt ingenomen (in haar zienswijze d.d. 14 december 2015, in haar bezwaarschrift d.d. 31 oktober 2016 en tijdens de hoorzitting d.d. 28 april 2017) dat het gebruik van het pand zoals geconstateerd door ons tijdens de inspectie, conform de verleende vergunningen is en dat er geen strijdigheid is. Gelet op dit standpunt, is –met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid– en daarmee meer dan aannemelijk dat het gebruik van het pand ten behoeve van de logiesfunctie met medeweten en mogelijk zelfs ook met uitdrukkelijke toestemming van eiseres heeft plaatsgevonden. Dat dit niet het geval is, is niet door eiseres aangetoond, bijvoorbeeld aan de hand van de contracten die zij had met haar onderhuurders.

Eiseres huurde het gehele pand van Mitros en verhuurde deels het pand zelf aan personen en deels verhuurde zij het pand door aan derden. Wij zijn van oordeel dat eiseres als professionele verhuurder erop had moeten toezien dat haar (onder)huurder(s) aan wie zij (een deel van) het pand had (onder)verhuurd het pand gebruikte(n) conform het bestemmingsplan dan wel conform de verleende vergunningen. Uit de geconstateerde feiten en omstandigheden blijkt dat zij dat toerekenbaar onvoldoende heeft gedaan dan wel toerekenbaar nagelaten heeft om hiertegen actief op te treden.



De verboden toestand is aldus in stand gelaten door eiseres. Uit de verklaringen van bewoners tijdens de inspectie en de foto's die zijn gemaakt van huurcontracten blijkt dat eiseres ook kamers verhuurde in het gebouw. Het is dan ook aannemelijk dat zij kennis heeft gehad van hetgeen er plaatsvond in het gebouw.

Wij zijn van oordeel dat eiseres, als zijnde verhuurder, het tevens in haar macht had om aan de illegale situatie een einde te (laten) maken door bijvoorbeeld haar huurder(s) aan te spreken op het illegale gebruik en/of door het verbreken van de huurrelatie. Uit niets is gebleken dat eiseres haar verantwoordelijkheid als professionele verhuurder en als verantwoordelijke voor het pand heeft genomen om er voor te zorgen dat het gebruik van het pand conform het bestemmingplan plaatsvond dan wel conform de verleende vergunningen. Evenmin is gebleken dat zij acties tegen haar (onder)huurder(s) heeft ondernomen om een einde te (laten) maken aan de strijdige situatie.

Eiseres geeft in haar beroepsschrift aan dat zij er alles aan heeft gedaan wat redelijkerwijs van haar verwacht mag worden als (onder)verhuurder, enkel ruimten heeft verhuurd ten behoeve van woongebruik en dat zij voldoende toezicht heeft laten houden op het optreden van gebreken en gebreken steeds tijdig en adequaat heeft verholpen.

Al deze stellingen worden op geen enkele wijze onderbouwd. Waar dat toezicht uit bestond wordt niet duidelijk gemaakt. Ook wordt niet aangegeven door wie en op welke momenten het toezicht heeft plaatsgevonden. Aangezien volgens eiseres toezicht is gehouden op de gebreken en de gebreken steeds zijn verholpen, staat vast dat eiseres in het pand moet zijn geweest om die gebreken vast te stellen en te verhelpen. Gelet op de hoeveelheid arbeidsmigranten en het intensieve gebruik zoals beschreven onder het kopje 'constatering' in het bestreden besluit is het niet aannemelijk dat het eiseres niet is opgevallen dat het pand (ook) anderszins werd gebruikt. Hiertegen is niet kenbaar opgetreden door eiseres. Ook de stelling dat ruimten enkel voor woongebruik werden verhuurd, wordt verder niet onderbouwd. Ter zijde merken wij nogmaals op dat de term 'woongebruik' alles behalve duidelijk is. Of eiseres daaronder ook het gebruik ten behoeve van logies verstaat, wordt hieruit allerm minst duidelijk.

Eiseres stelt verder dat zij er alles aan gedaan heeft wat van haar verwacht mag worden door zodra zij bekend kon zijn met dit gebruik, de onderverhuur met betrokken partijen heeft beëindigd. Ter onderbouwing van die stelling wijst eiseres op de door haar gesloten vaststellingsovereenkomst met de onderhuurder die zij als bijlage heeft meegestuurd.

Hieromtrent merken wij het volgende op.

Ondanks dat eiseres aangeeft dat zij de onderverhuur "met betrokken partijen" heeft beëindigd, heeft zij slechts een kopie van de vaststellingsovereenkomst met één enkele huurder overgelegd. De verwijzing naar deze vaststellingsovereenkomst overtuigt niet dat eiseres, zoals zij stelt, actie heeft ondernomen "zodra" zij bekend kon zijn met het gebruik. Immers, de vooraankondiging dat wij gelet op het illegale gebruik en geconstateerde overtredingen handhavend zullen optreden dateert van 2 december 2015. De vaststellingsovereenkomst is van 27 september 2016. De vaststellingsovereenkomst zegt niets over de acties die eiseres had kunnen en moeten ondernemen voor het versturen van de vooraankondiging.

Daarnaast merken wij op dat de vaststellingsovereenkomst ook niets zegt over de aanvankelijke overeenkomst die eiseres heeft gesloten met deze partij en waaruit duidelijk zou kunnen worden ten behoeve van welk gebruik de overeenkomst gesloten is.



Bovendien geldt dat het sluiten van een vaststellingsovereenkomst om een overeenkomst te ontbinden niet tot de conclusie kan leiden dat eiseres niet meer aan te merken is als overtreder, dan wel dat zij haar verantwoordelijkheden serieus nam. De vaststellingsovereenkomst is gesloten nadat het besluit last onder dwangsom is genomen op 22 september 2016. Duidelijk is dan ook dat de vaststellingsovereenkomst is gesloten om aan de last te kunnen voldoen. Hiermee wordt niet aangetoond dat eiseres hieraan voorafgaand alles in het werk heeft gesteld om een overtreding te voorkomen of te (laten) beëindigen en/of voldoende toezicht heeft gehouden.

Met betrekking tot de kwestie 'overtreder' hebben wij in het bestreden besluit ook gewezen op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 juni 2010 (ECLI:NL:RVS:2010:BM7759 die wij in dit geval analoog hebben toegepast, naar de inhoud waarvan wij u korthedshalve verwijzen.

#### Logiesfunctie / kamerverhuur

##### *Planologisch kader*

Met betrekking tot de stelling van eiseres dat het geconstateerde gebruik rechtstreeks past binnen het toegestane planologische gebruik, willen wij het volgende aangeven.

Voor het onderhavig perceel geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2013). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd' (artikel 11), dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de functieaanduiding 'Kantoor'.

Artikel 11.1 van de planvoorschriften luidt als volgt.

*De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a) *maatschappelijke voorzieningen, met inachtnaam van het bepaalde in 11.3 onder a;*
- b) *ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor bestaande kantoren, alsmede zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten tot 1.500m<sup>2</sup> per gebouw, horeca tot en met categorie D van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten en dienstverlening, met inachtnaam van het bepaalde in artikel 11.3 onder b, binnen het bestaande kantoorvolume;*
- c) *bedrijven, tot in de categorie A en B1 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging;*
- d) *sport;*
- e) *de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.*

Op basis van het bestemmingsplan is wonen (in welke vorm dan ook) ter plaatse niet toegestaan. Waar eiseres haar stelling op baseert is ons niet duidelijk en mist naar ons oordeel kennelijke grondslag.

##### *Verleende omgevingsvergunningen*

De stelling van eiseres dat het geconstateerde gebruik past binnen de verleende vergunningen kunnen wij niet volgen.

Op 4 juni 2014 (verzonden 5 juni 2014, kenmerk: HZ\_WABO-12-15635) is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een woonzorgcomplex naar doelgroep en studentenhuysvesting (kamerverhuur). Uit het aanvraagformulier en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag betrekking had op het herontwikkelen van het pand ten behoeve van starters en studenten en een deel voor licht autistische jongeren die vrijwel zelfstandig kunnen wonen.



Dit blijkt ook duidelijk uit onze reactie op de naar voren gebrachte zienswijzen zoals opgenomen in de betreffende omgevingsvergunning. Onze reactie op de zienswijzen maakt onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning.

Voorts is op 20 januari 2015 (kenmerk: HZ\_WABO-14-22568) een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een kantoor/algemene ruimten in een wooncomplex ten behoeve van kamergewijze bewoning. De aanvraag had betrekking op de begane grond en de eerste verdieping van het pand. De aanvrager van de vergunning en tevens vergunninghouder (Mitros) heeft bevestigd dat de aangevraagde bestemming en daarmee het voorgenomen verhuur zag op verhuur van woningen aan starters en studenten. Tijdelijke verhuur van kamers aan arbeidsmigranten is niet de intentie geweest van Mitros bij het indienen van de aanvraag. De beoordeling van de aanvraag had evenmin betrekking op de vestiging van (ook) arbeidsmigranten in het gebouw of gebruik ten behoeve van (ook) een logiesfunctie.

Gelet op het soort bedrijf dat Mitros is, te weten een sociale woningbouwcorporatie, ligt het niet voor de hand dat zij een aanvraag zou indienen voor een logiesfunctie voor het bieden van tijdelijk onderdak aan arbeidsmigranten.

#### *Beoordeling gebruik*

In de beslissing op bezwaar d.d. 23 februari 2018 hebben wij uiteengezet dat het Bouwbesluit 2012 een onderscheid maakt in gebruiksfuncties. Daarbij zijn wij specifiek ingegaan op het verschil tussen een 'logiesfunctie' en 'woonfunctie' en de geconstateerde situatie hieraan kenbaar getoetst. Onze conclusie is dat de omgevingsvergunningen zien op het gebruik van het pand ten behoeve van een 'woonfunctie', maar dat het geconstateerde gebruik niet anders aangemerkt kan worden dan als een 'logiesfunctie'. Korthedshalve verwijzen wij naar onze overwegingen daaromtrent zoals opgenomen in het bestreden besluit.

Bij de vaststelling of ter plaatse sprake is van kamerverhuur waarbij de bewoners aldaar een hoofdverblijf hebben, dan wel sprake is van een logiesfunctie, hebben wij alle feiten en omstandigheden van het geval betrokken. Uit hetgeen is geconstateerd is ons gebleken dat ter plaatse geen sprake van kamerverhuur, maar van een logiesfunctie.

Dit blijkt uit het volgende:

De personen die ter plaatse verbleven, stonden op een enkeling na, niet ingeschreven in de Basisregistratie Personen (hierna: BRP) en bij de personen die wel stonden ingeschreven, zijn gerede vermoedens dat zij tussentijds ergens anders verbleven. Dit blijkt uit de vergelijking van de BRP met de nachtregistratielijst die aanwezig was in het gebouw.

Geconstateerd is dat met een groot aantal van de tijdelijke bewoners die aangetroffen zijn tijdens de inspectie zogenoemde "Gebruiks-/huurovereenkomsten" zijn afgesloten.

Uit de aangetroffen overeenkomsten waar tijdens de inspectie foto's van zijn gemaakt, blijkt voor zover hier relevant onder meer:

- dat slechts gedurende de arbeidsverhouding huisvesting ter beschikking wordt gesteld;
- dat aan een aantal gebruikers gezamenlijk woonruimte in een woning op diverse locaties wordt aangeboden, voor zover mogelijk in de omgeving van de plekken waar de werkzaamheden feitelijk worden verricht;
- dat de woning tijdelijk ter beschikking wordt gesteld met het oog op de aard van de uit te voeren werkzaamheden;
- dat het verblijf voor korte duur is;
- dat de huursom ingehouden wordt op het loon;





- dat de overeenkomst beschouwd dient te worden als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is;
- dat na beëindiging van de arbeidsovereenkomst/ gebruiks-/ huurovereenkomst de Gebruiker geen beroep kan doen op huurbescherming;
- dat de vergoeding per week wordt berekend / betaald;
- dat het de gebruiker niet is toegestaan om veranderingen of wijzigingen aan te brengen aan de Woning;
- dat Gebruiker toe staat dat er inspectie van de woning plaatsvindt;
- dat wanneer de arbeidsovereenkomst om welke reden dan ook wordt beëindigd, ook de gebruiks-/ huurovereenkomst eindigt. De einddatum van de gebruiks-/ huurovereenkomst is gelijk aan de einddatum van de arbeidsovereenkomst;
- dat indien de Gebruiker de Woning niet verlaat na het beëindigen van de arbeidsovereenkomst, hij vanaf het moment van eindigen van de arbeidsovereenkomst € 100,00 per week moet betalen als vergoeding voor het gebruik.
- Als woonplaats van de gebruiker staat in de "Gebruiks-/huurovereenkomsten" de plaats waar de betreffende persoon oorspronkelijk vandaan komt en niet het onderhavig adres.

De verklaringen van de aangetroffen personen tijdens de inspectie komen overeen met de bepalingen uit de aangetroffen overeenkomsten zodat aannemelijk is dat het gebouw in de praktijk als zodanig werd gebruikt.

Verder blijkt uit de verklaringen van de bewoners en dit blijkt ook uit de klachten van omwonenden met betrekking tot overlast, dat de arbeidsmigranten in shifts werden opgehaald en teruggebracht. Daarnaast blijkt daaruit dat de arbeidsmigranten voor een relatief korte termijn kwamen en dat bij de wisseling van de wacht het zelfs voorkwam dat in de hal werd geslapen, omdat de kamers nog bezet waren door de vertrekkende arbeidsmigranten. Op zo een 'wisseldag' stond de hele hal vol met koffers en (plastic) tassen. Elke 3 á 4 maanden kwam een nieuwe groep arbeidsmigranten. De arbeidsmigranten hebben tijdens de inspectie voorts verklaard dat het verblijf maar voor korte duur is en dat zij de Lomanlaan beschouwen als "hotel". Dit blijkt ook uit de nachtregistratielijst, waarin wordt gesproken over "vacante bedden".

Verder is uit de inspectie gebleken dat op de kamers een geringe hoeveelheid persoonlijke eigendommen aanwezig waren en de kamers onpersoonlijk waren ingericht.

Ook de aankondiging in de hal van het gebouw (werktijdenlijst) wijst er op dat ten tijde van de inspectie in het pand arbeidsmigranten woonachtig waren die aldaar tijdelijk onderdak hadden verkregen.

Gelet op bovenstaande, kunnen wij de stelling van eiseres dat er sprake zou zijn van een duurzaam woonkarakter niet volgen. De stelling wordt ook met geen enkel (bewijs)stuk gestaafd. Dat er geen kamers worden gebruikt voor verblijf van enkele dagen of één of enkele weken is ook niet aangetoond, en doet ook niets af aan de geconstateerde feiten. Ons standpunt dat er sprake is van een logiesfunctie is ook niet enkel gebaseerd op het gebruik van de ruimten voor minder dan zes maanden.

De stelling van eiseres dat de arbeidsmigranten ter plaatse voor lange tijd woonden, althans het oogmerk hadden om daar voor langere tijd te wonen, blijkt ook uit niets. Juist het tegenovergestelde blijkt uit de overeenkomsten die zij hebben gesloten en de verklaringen die zij tijdens de inspectie hebben afgelegd. Evenmin blijkt uit de overige feiten en omstandigheden zoals reeds aangegeven dat de bewoners het oogmerk hadden om ter plaatse lang te wonen. Duidelijk is verder dat ook de partij met wie de overeenkomst is gesloten (de verhuurder) niet de intentie had om de bewoners aldaar langere tijd te laten wonen. Dit blijkt onomstotelijk uit de overeenkomsten die zijn gesloten met de bewoners.



Zonder volledig te willen zijn, wijzen wij bijvoorbeeld op de geringe hoeveelheid persoonlijke eigendommen die aanwezig waren en de onpersoonlijk ingerichte kamers. Gelet op de bepalingen zoals opgenomen in de overeenkomsten die zijn gesloten met de arbeidsmigranten, kunnen wij de stelling van eiseres onder verwijzing naar die overeenkomsten dat sprake zou zijn van reguliere verhuur van woonruimte niet volgen. In de overeenkomsten wordt zelfs expliciet verwezen naar artikel 7:232 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, wat erop neerkomt dat Afdeling 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek dat betrekking heeft op huur van woonruimte (lees reguliere verhuur), niet van toepassing is.

Eiseres stelt dat in de overeenkomsten consequent gesproken zou worden over de huur van woonruimte, woningen en woning. Dit klopt niet. In de overeenkomsten wordt juist ook gesproken over ter beschikking stellen van huisvesting en zelfs op diverse locaties als dat qua werk zo zou uitkomen. Ter beschikking stellen heeft duidelijk een ander karakter dan het voor onbepaalde tijd verhuren van een woonruimte. Daarnaast kan de benaming die een partij heeft gegeven aan de verhuurde ruimte niet doorslaggevend zijn voor de vraag of er al dan niet sprake is van strijdig gebruik. Zoals eerder aangegeven, betrekken wij daarvoor alle feiten en omstandigheden van het geval.

De verwijzing van eiseres naar de uitspraken van de Afdeling van 13 maart 2013, nr. 201206489/1/A3 en 8 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3029, kunnen haar naar ons oordeel niet baten.

In beide zaken was in geschil de vraag of de betreffende woning(en) werd(en) bewoond door één huishouden. Omdat vanwege de omstandigheden van die gevallen geen sprake was van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, oordeelt de Afdeling dat geen sprake was van één huishouden en dat daarom het college handhavend kon optreden tegen de illegale omzetting.

In casu gaat het niet om de vraag of er al dan niet sprake is van een huishouden ter plaatse. Het gaat in casu ook niet over omzetting van een zelfstandig woning in onzelfstandige woonruimten. Uit beide uitspraken wordt duidelijk dat de vaststelling van het feitelijke gebruik ter plaatse afhankelijk is van de feiten en omstandigheden van het geval. De uitspraken zeggen niets over dat in een ander geval, gelet op de geconstateerde feiten en omstandigheden, wel sprake kan zijn van een logiesfunctie (zoals in casu aan de orde is). Belangrijk is verder dat uit de uitspraak van 13 maart 2013 blijkt dat er sprake was van een huurovereenkomst. Over de inhoud van de overeenkomst zegt de uitspraak niets. In casu zijn er overeenkomsten gesloten waaruit onomstotelijk blijkt dat het niet de bedoeling is dat bewoners hun hoofdverblijf aldaar hebben. Beide uitspraken gaan niet over de vraag of de bewoners ter plaatse al dan niet hun hoofdverblijf hadden.

Met betrekking tot de uitspraak van 7 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:738 waar eiseres naar verwijst willen wij het volgende aangeven.

In die uitspraak staat de vraag centraal of het gebruik van het pand aan te merken is als een 'hotel' in de zin van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Uit de uitspraak blijkt dat het gebruik van het pand ten behoeve van huisvesting van buitenlandse werknemers niet aan te merken is als hotel.

Wij hebben het gebruik van het pand niet aangemerkt als zijnde een hotel. Op die grondslag is eiseres ook niet aangeschreven. De passage die in het bestreden besluit is opgenomen over de verklaring van bewoners dat zij het pand beschouwen als "hotel", is bedoeld om aan te geven dat de bewoners niet het oogmerk hadden om ter plaatse hun hoofdverblijf te hebben, dan wel om langere tijd aldaar te verblijven. Bovendien willen wij opmerken dat de Afdeling verder geen oordeel geeft over hoe het gebruik aangemerkt moet worden. Het oordeel van de Afdeling gaat niet verder dan aangeven dat het gebruik niet is aan te merken als hotel. Wij zijn dan ook van oordeel dat verwijzing naar deze uitspraak eiseres niet kan baten.



Met betrekking tot de stelling van eiseres dat het enkele gegeven dat het arbeidsmigranten betreft, niet zou mogen uitmaken voor de beoordeling of een bepaald gebruik planologisch past, merken wij op dat wij bij de beoordeling of al dan niet sprake is van een strijdig gebruik, alle feiten en omstandigheden kenbaar hebben betrokken. Het gaat er niet enkel om dat de bewoners arbeidsmigranten waren.

#### **Toestemming betreden woning**

Met betrekking tot de opmerking van eiseres dat niet zonder toestemming van de bewoners de ruimten mogen worden betreden willen wij het volgende aangeven.

Uit de op ambtsbelofte of ambtseed opgemaakte Processen Verbaal blijkt dat de inspecteurs het doel van de inspectie aan de bewoners hebben uitgelegd en toestemming hebben gevraagd en gekregen om de ruimten te betreden.

#### **Omgevingsvergunning van rechtswege**

Eiseres stelt dat zij in de zienswijze een vergunning heeft aangevraagd en omdat op die aanvraag niet tijdig beslist zou zijn, is volgens eiseres een vergunning van rechtswege ontstaan.

De stelling van eiseres kunnen wij niet volgen.

In de zienswijze van 14 december 2015 wordt door eiseres het volgende opgemerkt:

*"Aangezien het gebruik volgens u echter niet zou zijn toegestaan, verzoekt cliënte u hierbij ter zake dan maar een vergunning voor het gebruik van het pand voor huisvesting van arbeidsmigranten te verlenen".*

Het moge duidelijk zijn dat een dergelijke opmerking die opgenomen is in een zienswijze naar aanleiding van de vooraankondiging en duidelijk bedoeld is om er een reactie in het kader van de handhavingprocedure op te krijgen, niet aangemerkt kan worden als een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft een onderdeel van de zienswijze waar in het besluit last onder dwangsom d.d. 22 september 2016 ook expliciet op is gereageerd op pagina 7. Daar wordt aangegeven dat wij het negatief standpunt van de afdeling Stedenbouw om af te wijken van het bestemmingsplan volgen en dat het eiseres desalniettemin vrij staat om een aanvraag voor het mogen afwijken van het bestemmingsplan in te dienen. Een dergelijke aanvraag is nimmer ingediend.

#### **Woningwet / Bouwbesluit**

Eiseres is van mening dat zij ten onrechte ook op grond van de Woningwet en Bouwbesluit is aangeschreven, omdat een deugdelijke onderbouwing van het bestaan van overtredingen van die regelgeving ontbreekt. Daarnaast geeft eiseres met betrekking tot artikel 7.18 van het Bouwbesluit aan dat als onze stelling dat ter plaatse sprake is van een logiesfunctie juist zou zijn en dat daarom aan bepalingen voor logies zou moeten worden voldaan, deze bepaling niet van toepassing kan zijn, omdat het ziet op een woonfunctie.

In het bestreden besluit hebben wij reeds duidelijk gemaakt dat het besluit last onder dwangsom niet de strekking heeft om eiseres door middel van een last op te dragen om het strijdige logiesgebruik in overeenstemming te brengen met de regels die in het Bouwbesluit 2012 zijn opgenomen voor een logiesfunctie. Het bestreden besluit sommeert eiseres juist op om een einde te (laten) maken aan dat illegale gebruik. De stelling dat wanneer een logiesfunctie is geconstateerd, daarom ook aan de bepalingen met betrekking tot een logiesfunctie moet worden voldaan kunnen wij niet volgen. Het geconstateerde gebruik kan immers, zoals in onderhavig geval, illegaal zijn. In dergelijke gevallen wordt een betrokkene niet aangeschreven om er voor te zorgen dat het illegale gebruik in overeenstemming wordt gebracht met bepalingen uit het Bouwbesluit die zien op dat illegale gebruik.



Gemeente Utrecht

Gelet op de verleende omgevingsvergunningen is ter plaatse alleen een woonfunctie (geen logiesfunctie) toegestaan. Er is aangeschreven om het illegale gebruik ten behoeve van een logiesfunctie te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden en de overbewoning te (laten) beëindigen en beëindigd te (laten) houden. Artikel 7.18 van het Bouwbesluit heeft betrekking op een woonfunctie waar de omgevingsvergunningen betrekking op hebben. Onder meer moest dan ook voldaan worden aan de bepalingen van dit artikel. Geconstateerd is dat dat niet het geval was. In het bestreden besluit is de strijdigheid onderbouwd weergegeven. Daarnaast willen wij wijzen op productie 11 die wij op 22 mei 2018 hebben gestuurd naar de rechtbank. In dat stuk is inzichtelijk gemaakt welke ruimten in strijd waren met artikel 7:18 Bouwbesluit.

Wij zijn ook van mening dat het (laten) gebruiken van de ruimten door meerdere personen in strijd is met de verleende omgevingsvergunningen. Op de tekeningen behorende bij de omgevingsvergunning van 20 januari 2015 is te zien dat de woonruimten gebruikt zullen worden door één persoon. Immers, in de woonruimten is steeds slechts één bed ingetekend. Als zodanig is de aanvraag beoordeeld (onder meer getoetst aan het Bouwbesluit) en akkoord bevonden. Wij zijn dan ook van oordeel dat de woonruimten conform de verleende omgevingsvergunning gebruikt moeten worden.

Verder merken wij op dat in het bestreden besluit ook de strijdigheid met artikel 7:17 Bouwbesluit is genoemd. Daar wordt niet op ingegaan door eiseres.

#### Verzoek

Gelet op vorenstaande verzoeken wij de rechtbank om het beroep ongegrond te verklaren. Voor een veroordeling in de proceskosten is dan ook geen aanleiding.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders

5.1.2E

N. Oosterwegel

Clustermanager Bezwaar en Beroep



## PER FAXBERICHT

Rechtbank Midden-Nederland  
Afdeling Bestuursrecht  
Postbus 16005  
3500 DA UTRECHT

|                |                     |             |                                                        |
|----------------|---------------------|-------------|--------------------------------------------------------|
| Behandeld door | Dhr. mr. 5.1.2E     | Datum       | 29 juni 2018                                           |
| Doorkiesnummer | 5.1.2E              | Ons kenmerk | ZS5274505                                              |
| E-mail         |                     | Onderwerp   | Het beroep van Stichting Volkshuisvesting Utrecht      |
| Bijlage(n)     |                     |             |                                                        |
| Uw kenmerk     | UTR 18 / 1399 WABOA | Verzonden   |                                                        |
| Uw brief van   |                     |             | Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden |

Geachte heer, mevrouw,

Bij brief van 18 juni 2018, bij ons binnengekomen op 19 juni 2018, heeft u ons na het verlenen van uitstel op ons verzoek, in de gelegenheid gesteld om inzake bovengenoemde beroepszaak te reageren op de brief d.d. 31 mei 2018 van de gemachtigde van eiser. U heeft ons daartoe de tijd gegeven tot en met 29 juni 2018.

In de betreffende brief wordt gesteld dat een aantal stukken donker / wazig zijn en dat de schaal van de bouwtekeningen te klein zijn.

Hieromtrent merken wij het volgende op.

De bouwtekeningen zijn afkomstig uit de bouw aanvragen die door eiser in het verleden bij ons zijn ingediend. De schaal is dan ook de schaal zoals de bouwtekeningen bij ons zijn ingediend. De betreffende bouwtekeningen hebben wij niet in een andere schaal. De betreffende bouwtekeningen moeten dan ook bekend verondersteld worden bij eiser. In tegenstelling tot de gemachtigde van eiser, zijn wij van oordeel dat (de informatie op) de bouwtekeningen voldoende leesbaar zijn.

Met betrekking tot de foto's zoals opgenomen in de rapportages het volgende. Gemachtigde van eiser geeft niet precies aan welke foto's uit welke rapporten naar zijn mening onduidelijk zijn. Gelet op het aantal rapportages, zou het voor de hand liggen dat dit duidelijk werd aangegeven. Nu dit is nagelaten, kunnen wij slechts in algemene zin opmerken dat de foto's niet op zichzelf staan. Deze horen bij de bevindingen die zijn geconstateerd ter plaatse. De bevindingen zijn weergegeven in de rapportages. De foto's, in samenhang gezien met de bevindingen zoals opgenomen in de rapportages en onze overwegingen zoals opgenomen in het primaire besluit en het bestreden besluit, geven naar ons oordeel een goed beeld over de situatie ter plaatse.

Dit geldt eveneens voor de excelsheets zoals opgenomen als productie 12 en 13, waarvan gemachtigde van eiser stelt dat deze onduidelijk zijn. Ook deze stukken staan niet op zichzelf en dienen in samenhang gezien te worden met de bevindingen zoals opgenomen in de rapportages en onze overwegingen zoals opgenomen in het primaire besluit en het bestreden besluit.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende geïnformeerd te worden.

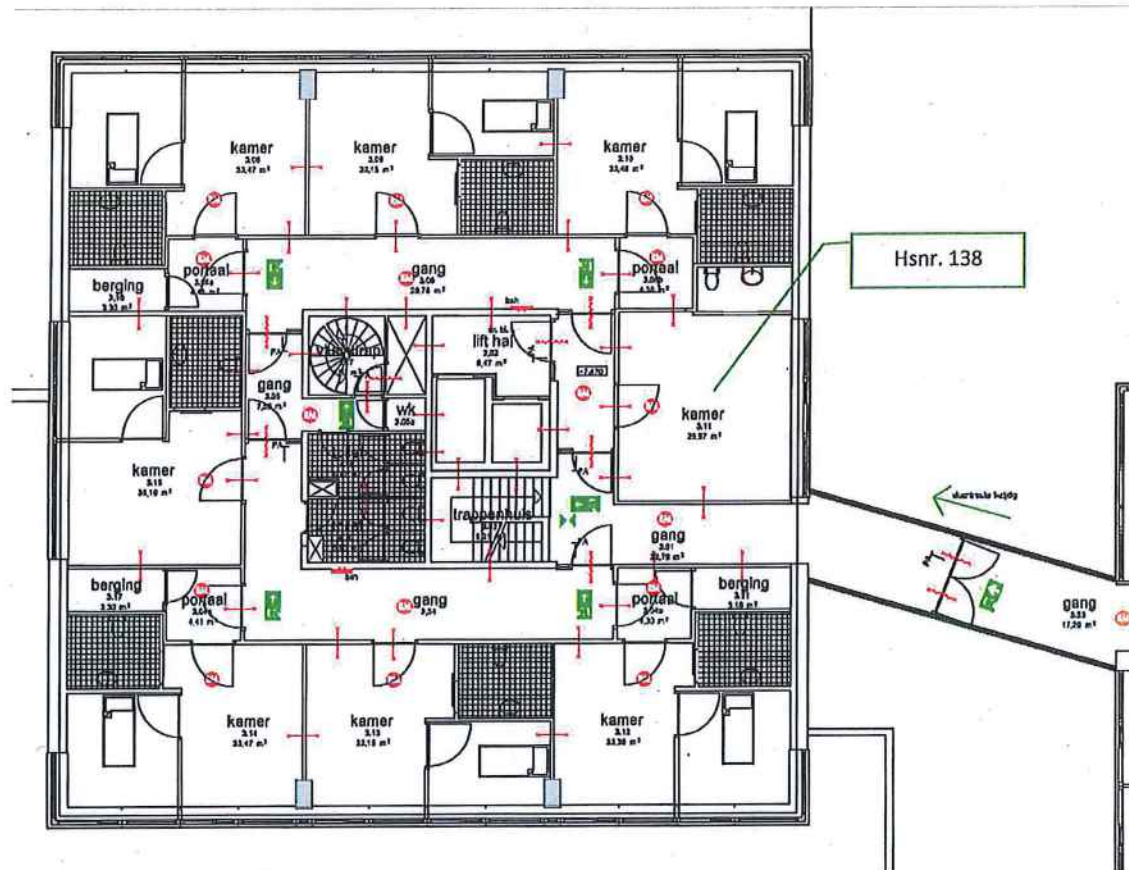
Hoogachtend,

5.1.2E

Gemeente Utrecht  
Juridische Zaken

# Opname appartementencomplex a/d Lomanlaan te Utrecht

## Plattegrond 3<sup>de</sup> verdieping.



# PROCES VERBAAL VAN BEVINDINGEN

## 1. Dossier

Dossiernummer: .....

Adres: Lomman 103 kamernummer: ..... evt toevoeging: .....

5.1.2E

3e verdieping

## 2. Gegevens rapporteur(s)

Op datum: 8/9/2016 Tijd: 20:45

was ik Booyard, Inspecteur Bijzondere Handhaving, tevens Buitengewoon opsporingsambtenaar, nummer .....

belast met opsporing en toezicht op wet en regelgeving t.a.v. Bouw- en Woning Toezicht op genoemd adres. Ik was vergezeld van de volgende ambtenaar(en):

☒ (Naam): ..... (functie): inspecteur

5.1.2E

☒ Legitimatie getoond

JA / NEE / N.V.T

☒ Bewoner(s) geïnformeerd over reden van bezoek

JA / NEE / N.V.T

☒ Overtreder gewezen op cautie

JA / NEE / N.V.T

opgemaakt op ambtshelofte te Utrecht op

5.1.2E

Naam inspecteur

Handtekening

5.1.2E

8/9 2016

## Bijlage:

☐ Bijlage 1 (Verklaring)<sup>1</sup>

☐ Bijlage 2 (aanvullende bijzonderheden)<sup>1</sup>

☐ Eigendomsgegevens

☐ Bewonersgegevens GBA

☐ .....

☐ .....

<sup>1</sup> Indien van toepassing



### 3. Strijdige situatie

- ☐ **Woonruimte zonder toestemming omgezet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte**

Overtreding:

- ☐ Strijdigheid met artikel 30 van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 3.1.2 lid c van de Regionale huisvestingsverordening Bestuursregio Utrecht

- ☐ **Kamer wordt illegaal gebruikt voor logies**

Overtreding:

- ☐ Strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 1b, lid 3 van de Woningwet.

#### 4. Beschrijving woonruimte

##### Gegevens woning.

Op welke verdieping(en) is deze woning gelegen:

- |                                                       |                                                       |                                                                  |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> het souterrain               | <input type="checkbox"/> de bel- etage                | <input type="checkbox"/> de begane grond                         |
| <input type="checkbox"/> de 1 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 2 <sup>e</sup> verdieping | <input checked="" type="checkbox"/> de 3 <sup>e</sup> verdieping |
| <input type="checkbox"/> de 4 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 5 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> .... verdieping                         |

Woning bevat:

- |                                   |                                              |                                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 kamer  | <input checked="" type="checkbox"/> 2 kamers | <input type="checkbox"/> 3 kamers    |
| <input type="checkbox"/> 4 kamers | <input type="checkbox"/> 5 kamers            | <input type="checkbox"/> 6 kamers    |
| <input type="checkbox"/> 7 kamers | <input type="checkbox"/> 8 kamers            | <input type="checkbox"/> .... kamers |

Beschrijving locatie van de woning:

Woning is gedeeld in twee suites  
door een wandje

Wat voor activiteiten vinden / vonden er plaats in de zelfstandige woonruimte :

Woning voor 1 persoon

- ☐ platte grondsheets met daarin aangegeven de nummering van de onzelfstandige wooneenheden bijgevoegd.
- ☐ platte grondsheets met daarop aangegeven het aan de woonbestemming onttrokken gedeelte bijgevoegd.

**Strijdige situatie beëindigd?**

- ☐ Is de strijdige situatie tijdens de opname beëindigd
- JA / NEE

Wat is de (geschatte) oppervlakte van de kamer?

Woon/slaapruimte: 30.....m2 incl. keuken

(eventueel) keuken:.....X.....m2

(eventueel) sanitaire ruimte: ...4.....m2

Hoeveel ramen zijn in de kamer aanwezig:

2 in plattegrond

Heeft de kamer een eigen sanitaire ruimte?

JA/NEE

Hoeveel bedden staan op de kamer?

1 - 2-persoonsbed

Wat voor persoonlijke eigendommen zijn er aanwezig op de kamer? (bijvoorbeeld foto's, schilderijen, koffers)

ja mevrouw heeft het appartement

naar eigen wensen ingericht

Staan er kasten op de kamer. Zo ja, hoeveel en wat staat er in deze kasten?

ja compleet interieur

Zijn er aanwijzingen dat meerdere personen op deze kamer verblijven (meer dan het aantal bedden)? Wat zijn deze aanwijzingen (bijvoorbeeld meerdere koffers, toilettassen, persoonlijke eigendommen)?

X

## 5. Personalia 1

Bewoner:

5.1.2E

Achternaam: .....  

Voornaam (voluit): ..... 

Geboortedatum: ..... 

Legitimatie getoond

JA / NEE

Soort legitimatie: rijbewijs / paspoort / ID-kaart / anders

Is de woning door de eigenaar/verhuurder in gebruik gegeven aan deze persoon? JA / NEE

Waaruit blijkt dit:

wont er voor.

Heeft de bewoner een huurcontract?

JA / NEE

Is dit een schriftelijk huurcontract?

JA / NEE

Ontvangt de bewoner huurtoeslag?

JA / NEE

Van wie wordt de woning gehuurd?

5.1.2E



☐ Kopie / foto huurcontract bijgevoegd.

Hoeveel huur wordt betaalt:

€ ...  ... per maand

Op welke wijze wordt de huur betaald:

Giro / bank / cash / inhouding op salaris

Wat geeft bewoner aan over de verblijfsduur (hoe lang is de bewoners voornemens te blijven)?

☐ De bewoner er op gewezen dat dit kan leiden tot het inzetten van handhavingmiddelen bij overtredingen.

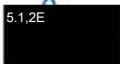
☐ Verklaring bewoner, eigenaar of verhuurder is opgenomen in bijlage 1

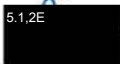
☐ Aanvullende bijzonderheden over deze woning is opgenomen in bijlage 2

De inspecteur heeft mij het doel van het bezoek uitgelegd

Ik heb de inspecteur toestemming gegeven de woning te betreden voor een controle

Aldus naar waarheid ingevuld

Datum: 8/9/16 

Handtekening betrokkene: 



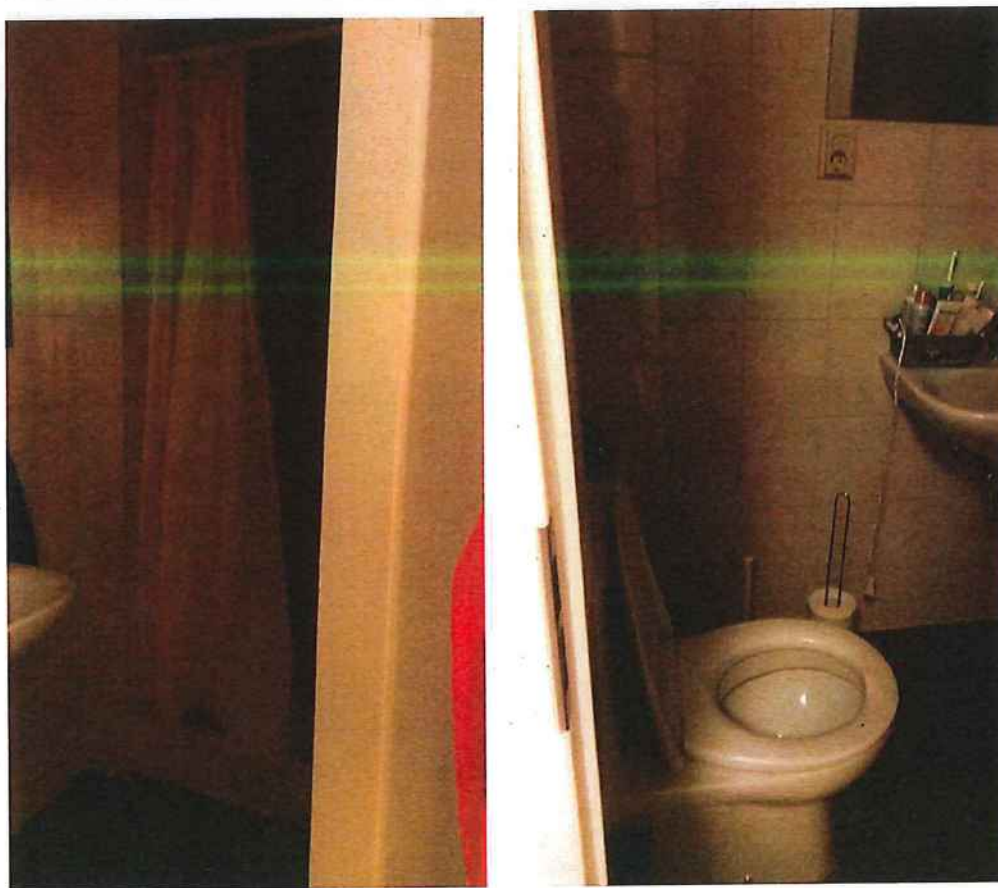
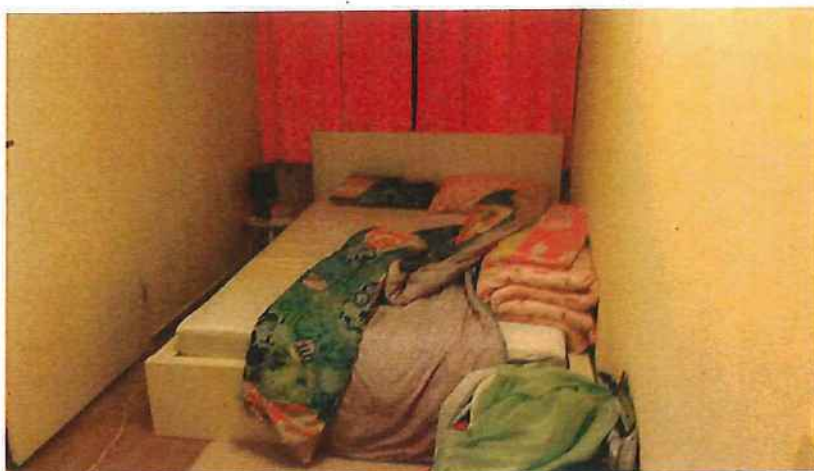
## BIJLAGE 2

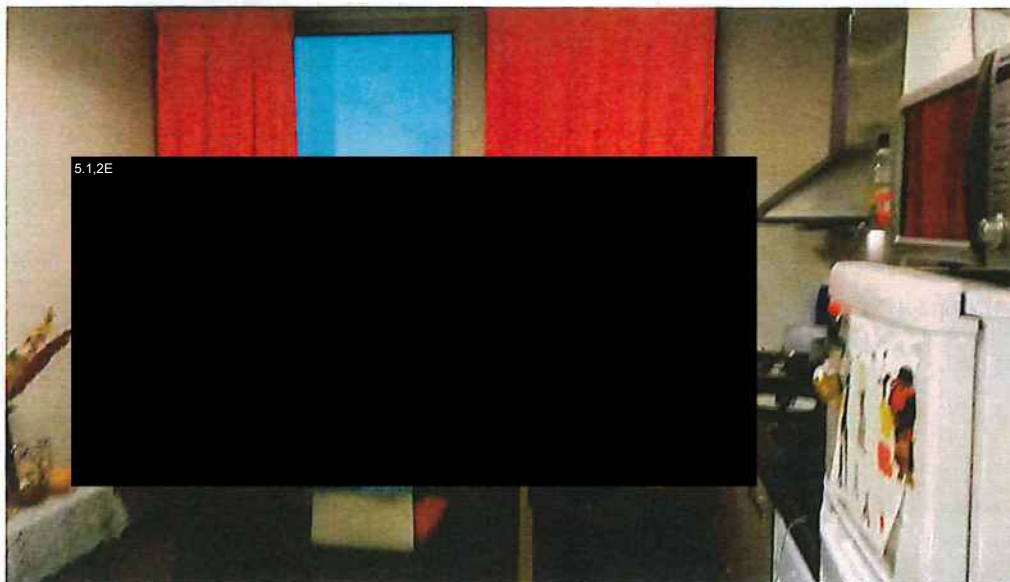
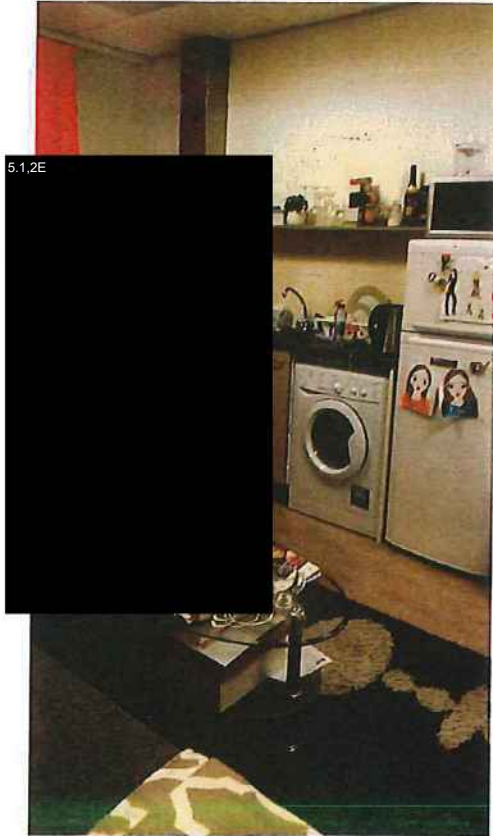
### 8. Bijzonderheden

Aanvullende bijzonderheid wooneenheden:

beuonster heeft een scheidingswand  
geplaatst tus in de woonkamer voor  
slaapkamer

Foto's appartement 138











# PROCES VERBAAL VAN BEVINDINGEN

## 1. Dossier

Dossiernummer: CHZ UA-15-40701

Adres: Lompheer 105 kamernummer: 5.1.2E evt toevoeging: 5.1.2E

## 2. Gegevens rapporteur(s)

Op datum: 8-9-2016 Tijd: 20.34

was ik 5.1.2E, Inspecteur Bijzondere Handhaving, tevens Buitengewoon opsporingsambtenaar, nummer 6041135 belast met opsporing en toezicht op wet en regelgeving t.a.v. Bouw- en Woning Toezicht op genoemd adres. Ik was vergezeld van de volgende ambtenaar(en)

☒ (Naam): 5.1.2E (functie):

☒ Legitimatie getoond

JA / NEE / N.V.T

☒ Bewoner(s) geïnformeerd over reden van bezoek

JA / NEE / N.V.T

☐ Overtreder gewezen op cautie

JA / NEE / N.V.T

opgemaakt op ambtsbelofte te Utrecht op,

Naam inspecteur

Handt 5.1.2E

## Bijlage:

☐ Bijlage 1 (Verklaring)<sup>1</sup>

☐ Bijlage 2 (aanvullende bijzonderheden)<sup>1</sup>

☐ Eigendomsgegevens

☐ Bewonersgegevens GBA

☐ .....

☐ .....

<sup>1</sup> Indien van toepassing

### 3. Strijdige situatie

- ☐ Woonruimte zonder toestemming omgezet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte

Overtreding:

- ☐ Strijdigheid met artikel 30 van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 3.1.2 lid c van de Regionale huisvestingsverordening Bestuursregio Utrecht

- ☒ Kamer wordt illegaal gebruikt voor logies

Overtreding:

- ☐ Strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 1b, lid 3 van de Woningwet.

#### 4. Beschrijving woonruimte

##### Gegevens woning.

Op welke verdieping(en) is deze woning gelegen:

- |                                                       |                                                       |                                                       |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> het souterrain               | <input type="checkbox"/> de bel- etage.               | <input type="checkbox"/> de begane grond              |
| <input type="checkbox"/> de 1 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 2 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 3 <sup>e</sup> verdieping |
| <input type="checkbox"/> de 4 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 5 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> 6 <sup>e</sup> verdieping    |

Woning bevat:

- |                                             |                                   |                                      |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 kamer | <input type="checkbox"/> 2 kamers | <input type="checkbox"/> 3 kamers    |
| <input type="checkbox"/> 4 kamers           | <input type="checkbox"/> 5 kamers | <input type="checkbox"/> 6 kamers    |
| <input type="checkbox"/> 7 kamers           | <input type="checkbox"/> 8 kamers | <input type="checkbox"/> .... kamers |

Beschrijving locatie van de woning:

Zie foto's  
.....  
.....  
.....

Wat voor activiteiten vinden / vonden er plaats in de zelfstandige woonruimte :

Zie foto's  
wonen  
.....  
.....

App 66 is geplikt in deuren 66-1 en 66-2.  
.....  
.....

☒ platte grondsheets met daarin aangegeven de nummering van de onzelfstandige wooneenheden bijgevoegd.

☐ platte grondsheets met daarop aangegeven het aan de woonbestemming onttrokken gedeelte bijgevoegd.

Strijdige situatie beëindigd?

☐ Is de strijdige situatie tijdens de opname beëindigd

JA / ☒ NEE

Wat is de (geschatte) oppervlakte van de kamer? 210 Foto's

Woon/slaapruimte: .....m2

(eventueel) keuken: .....m2

(eventueel) sanitaire ruimte: .....m2

Hoeveel ramen zijn in de kamer aanwezig:

.....

Heeft de kamer een eigen sanitaire ruimte?

JANEE

Hoeveel bedden staan op de kamer?

2

Wat voor persoonlijke eigendommen zijn er aanwezig op de kamer? (bijvoorbeeld foto's, schilderijen, koffers).

210 Foto's  
.....  
.....  
.....

Staan er kisten op de kamer: Zo ja, hoeveel en wat staat er in deze kisten?

210 Foto's  
.....  
.....  
.....

Zijn er aanwijzingen dat meerdere personen op deze kamer verblijven (meer dan het aantal bedden)? Wat zijn deze aanwijzingen (bijvoorbeeld meerdere koffers, toilettassen, persoonlijke eigendommen)?

2 personen & 2 bedden.  
.....  
.....  
.....



## 5. Personalia 1

Bewoner:

5.1.2E

Achternaam: .....m/v

5.1.2E

Voornaam (voluit): .....

5.1.2E

Geboortedatum: .....

Legitimatie getoond

5.1.2E

JA / NEE

Soort legitimatie: rijbewijs/paspoort/ID-kaart/anders

5.1.2E

Is de woning door de eigenaar/verhuurder in gebruik gegeven aan deze persoon? JA / NEE



Waaruit blijkt dit:

*Werk bij Heliq → na sluiten nieuwe  
solms €300 p/w is naar, is nu al al*

5.1.1C

Heeft de bewoner een huurcontract?

JA / NEE

Is dit een schriftelijk huurcontract?

JA / NEE

Ontvangt de bewoner huurtoeslag?

JA / NEE

Van wie wordt de woning gehuurd?

☐ Kopie / foto huurcontract bijgevoegd.

Hoeveel huur wordt betaalt:

€ ..... per maand

Op welke wijze wordt de huur betaald:

Giro / bank / cash / inhouding op salaris

Wat geeft bewoner aan over de verblijfsduur (hoe lang is de bewoners voornemens te blijven)?

*geen idee, ben hier nu, maar A arriveert! begin August*

☒ De bewoner er op gewezen dat dit kan leiden tot het inzetten van handhavingmiddelen bij overtredingen.

☐ Verklaring bewoner, eigenaar of verhuurder is opgenomen in bijlage 1

☐ Aanvullende bijzonderheden over deze woning is opgenomen in bijlage 2

De inspecteur heeft mij het doel van het bezoek uitgelegd

Ik heb de inspecteur toestemming gegeven de woning te betreden voor een controle

Aldus naar waarheid ingevuld

Datum: *8-9-2016*

5.1.2E

Handtekening betrokkene: .....

## 6. Personalia 2

Bewoner:

5.1.2E

Achternaam: ..... m/v

Voornaam (voluit): ..... 5.1.2E

Geboortedatum: ..... 5.1.2E

Legitimatie getoond

JA / NEE

Soort legitimatie: rijbewijs/paspoort/ID-kaart/anders 5.1.2E

Is de woning door de eigenaar/verhuurder in gebruik gegeven aan deze persoon? JA / NEE

Waaruit blijkt dit:

... zie foto, ook bij Mobly, van Mobly naar Sligro woningen  
€ salaris 5.1.1C per huur betalen

Heeft de bewoner een huurcontract?

JA / NEE

Is dit een schriftelijk huurcontract?

JA / NEE

Ontvangt de bewoner huurtoeslag?

JA / NEE

Van wie wordt de woning gehuurd?

☐ Kopie / foto huurcontract bijgevoegd.

Hoeveel huur wordt betaald: € ..... per maand

Op welke wijze wordt de huur betaald: Giro / bank / cash / inhouding op salaris

Wat geeft bewoner aan over de verblijfsduur (hoe lang is de bewoners voornemens te blijven)?

... Geen idee, hier gekomen in blind vertrouwen

☐ De bewoner er op gewezen dat dit kan leiden tot het inzetten van handhavingmiddelen bij overtredingen.

☐ Verklaring bewoner, eigenaar of verhuurder is opgenomen in bijlage 1

☐ Aanvullende bijzonderheden over deze woning is opgenomen in bijlage 2

De inspecteur heeft mij het doel van het bezoek uitgelegd

Ik heb de inspecteur toestemming gegeven de woning te betreden voor een controle

Aldus naar waarheid ingevuld

Datum: 9-9-2017 5.1.2E

Handtekening betrokkene: .....

an over

5.1.2E

ewe.

5.1.2E

eder.  
pel v  
ning

5.1.2E

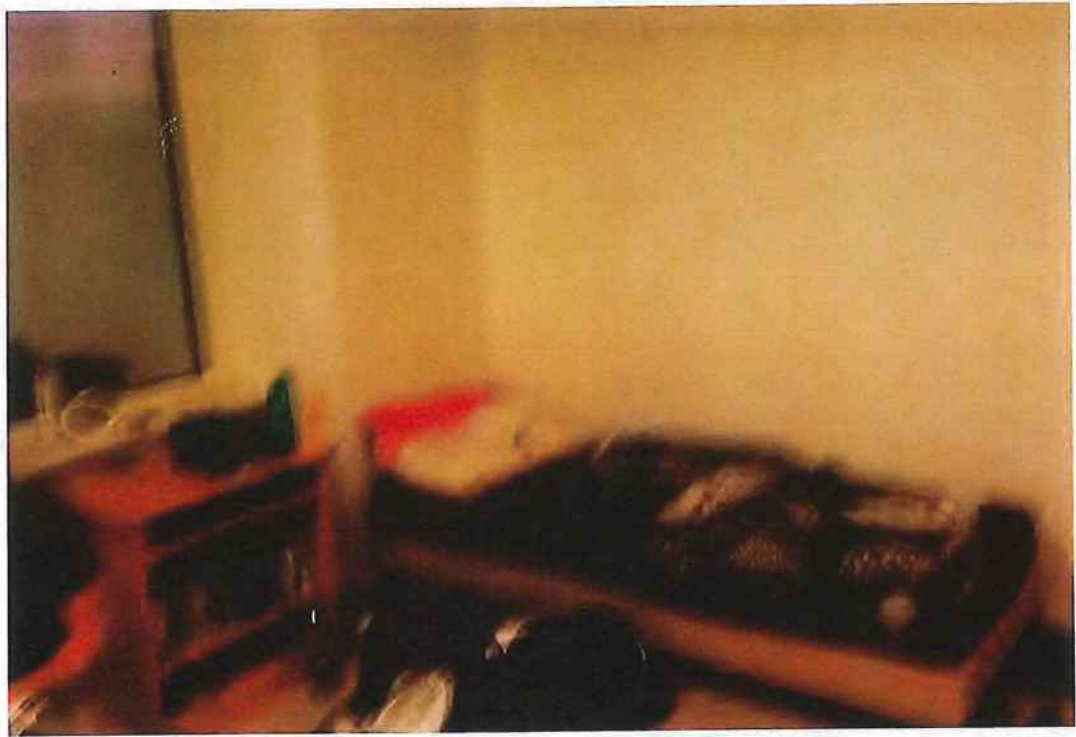
ijlage 2

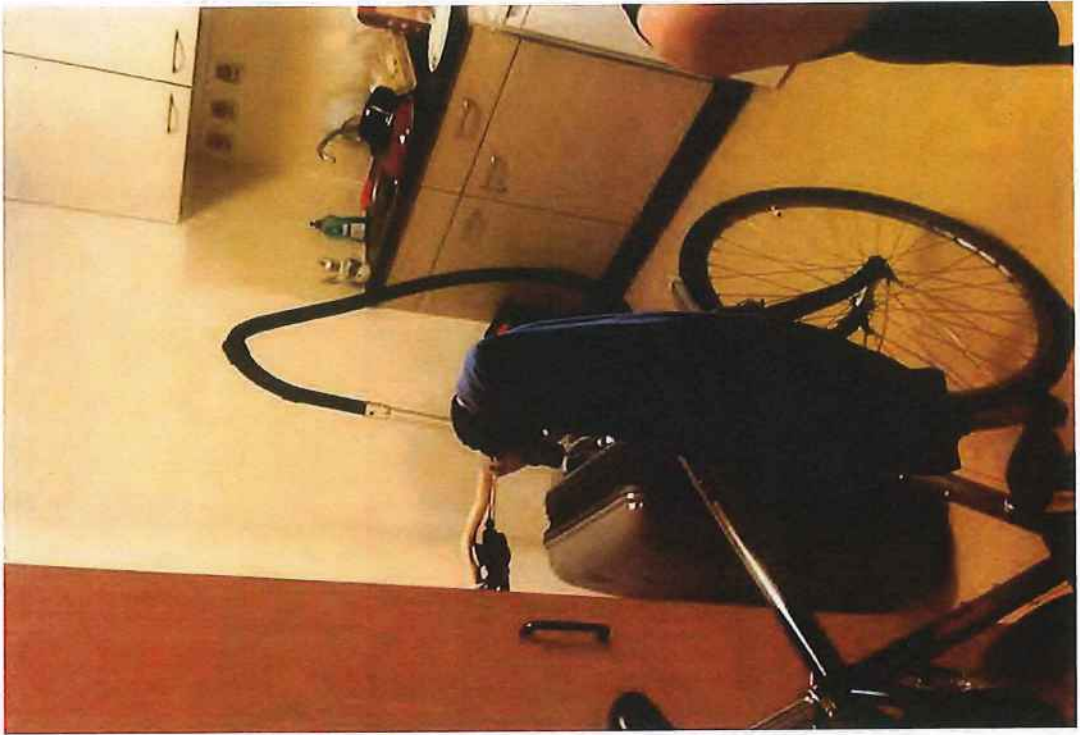


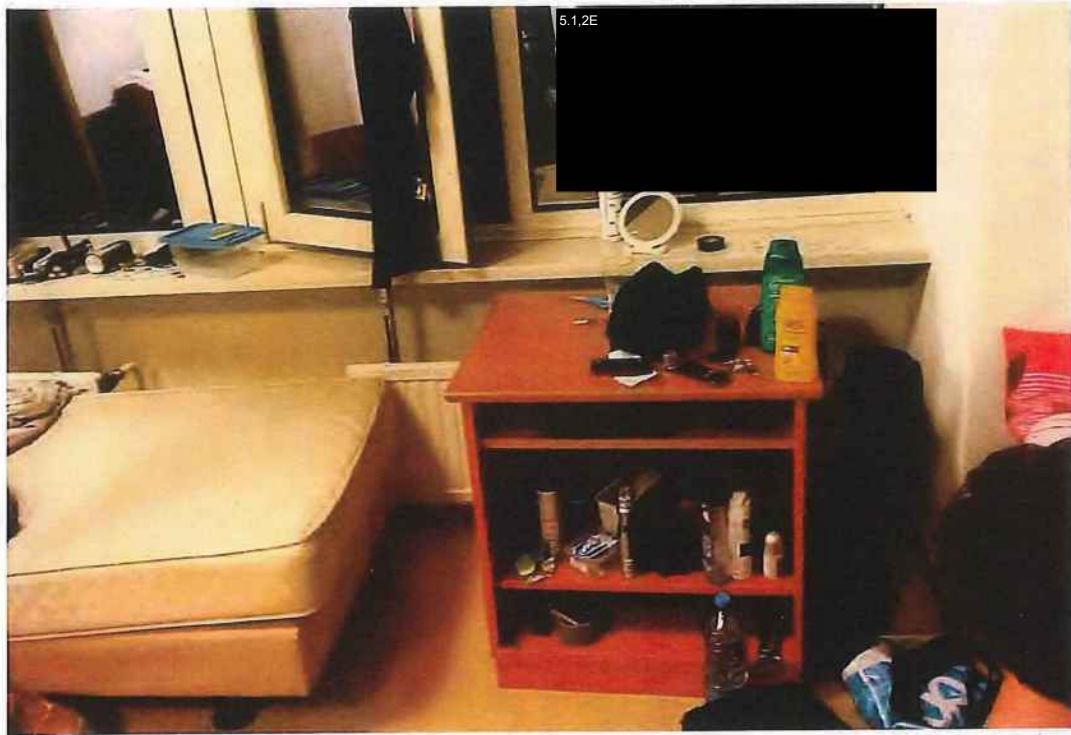
5.1,2E



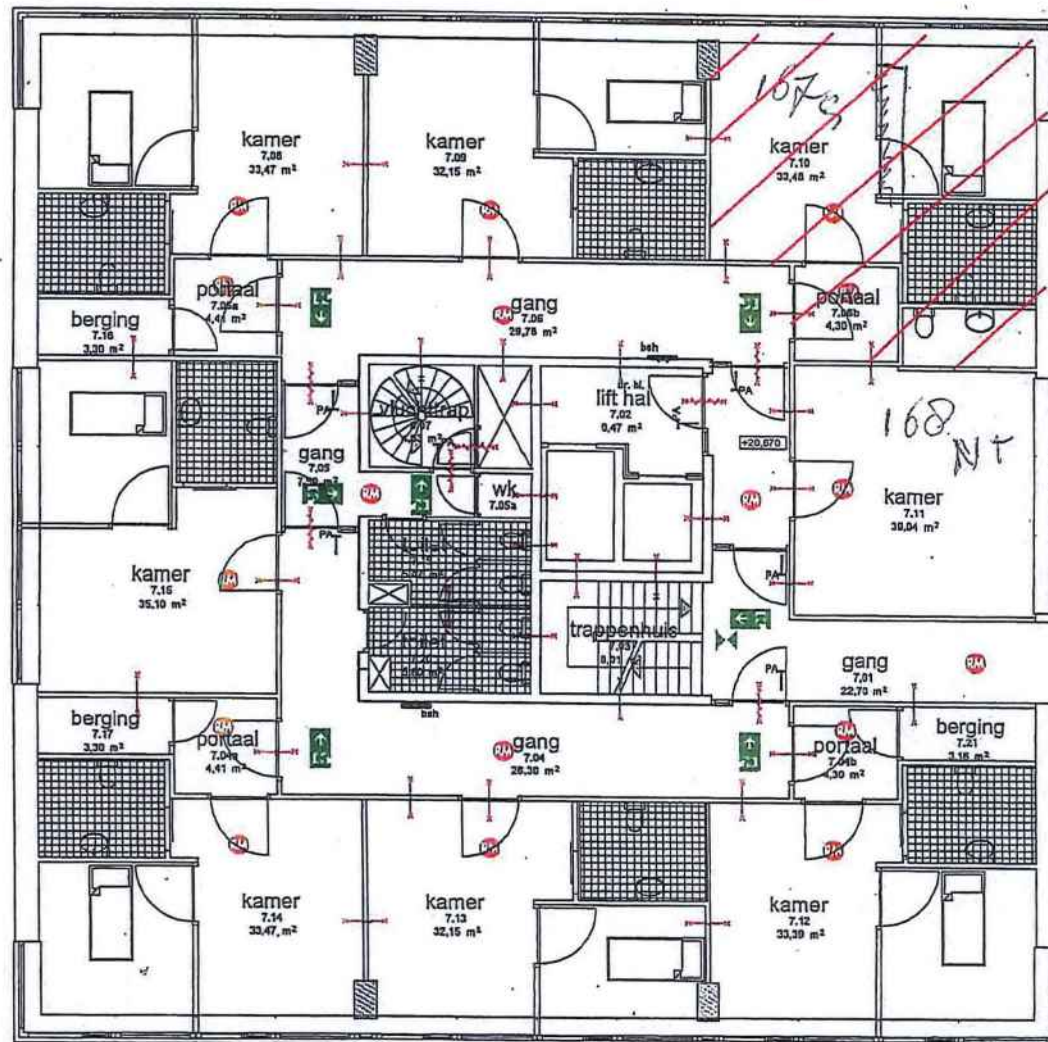










~~107c~~

6<sup>e</sup> verset

# PROCES VERBAAL VAN BEVINDINGEN

## 1. Dossier

Dossiernummer: .....

Adres: Woninglaan 103-105 kamernummer: ..... evt toevoeging: .....



## 2. Gegevens rapporteur(s)

Op datum: 08-09-2016 Tijd: 20.50 uur

was ik ..... , Inspecteur Bijzondere Handhaving, tevens Buitengewoon opsporingsambtenaar, nummer ..... belast met opsporing en toezicht op wet en regelgeving t.a.v. Bouw- en Woning Toezicht op genoemd adres. Ik was vergezeld van de volgende ambtenaar(en)

☒ (Naam): ..... (functie): .....

☒ Legitimatie getoond

JA / NEE / N.V.T

☒ Bewoner(s) geïnformeerd over reden van bezoek

JA / NEE / N.V.T

☐ Overtreder gewezen op cautie

JA / NEE / N.V.T

opgemaakt op ambtsbelofte te Utrecht op, .....

Naam inspecteur .....

Handtekening .....

### Bijlage:

☐ Bijlage 1 (Verklaring) <sup>1</sup>

☐ Bijlage 2 (aanvullende bijzonderheden) <sup>1</sup>

☐ Eigendomsgegevens

☐ Bewonersgegevens GBA

☐ .....

☐ .....

<sup>1</sup> Indien van toepassing

### 3. Strijdige situatie

- ☐ **Woonruimte zonder toestemming omgezet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte**

Overtreding:

- ☐ Strijdigheid met artikel 30 van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 3.1.2 lid c van de Regionale huisvestingsverordening Bestuursregio Utrecht

- ☐ **Kamer wordt illegaal gebruikt voor logies**

Overtreding:

- ☐ Strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 1b, lid 3 van de Woningwet.

#### 4. Beschrijving woonruimte

##### Gegevens woning.

Op welke verdieping(en) is deze woning gelegen:

- |                                                       |                                                       |                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> het souterrain               | <input type="checkbox"/> de bel- etage                | <input type="checkbox"/> de begane grond                                                                                                          |
| <input type="checkbox"/> de 1 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 2 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 3 <sup>e</sup> verdieping                                                                                             |
| <input type="checkbox"/> de 4 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 5 <sup>e</sup> verdieping | <input checked="" type="checkbox"/> 6 <sup>e</sup> verdieping  |

Woning bevat:

- |                                   |                                              |                                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 kamer  | <input checked="" type="checkbox"/> 2 kamers | <input type="checkbox"/> 3 kamers    |
| <input type="checkbox"/> 4 kamers | <input type="checkbox"/> 5 kamers            | <input type="checkbox"/> 6 kamers    |
| <input type="checkbox"/> 7 kamers | <input type="checkbox"/> 8 kamers            | <input type="checkbox"/> .... kamers |

Beschrijving locatie van de woning:

WK + SK + BK + BG

Wat voor activiteiten vinden / vonden er plaats in de zelfstandige woonruimte :

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- ☐ platte grondsheets met daarin aangegeven de nummering van de onzelfstandige wooneenheden bijgevoegd.
- ☐ platte grondsheets met daarop aangegeven het aan de woonbestemming onttrokken gedeelte bijgevoegd.

Strijdige situatie beëindigd?

- ☐ Is de strijdige situatie tijdens de opname beëindigd

JA / NEE

NUT

Kamer

Wat is de (geschatte) oppervlakte van de kamer?

Woon/slaapruimte:.....m2

(eventueel) keuken:.....m2

(eventueel) sanitaire ruimte: .....m2

Hoeveel ramen zijn in de kamer aanwezig:

.....

Heeft de kamer een eigen sanitaire ruimte?

JA/NEE

Hoeveel bedden staan op de kamer?

.....

Wat voor persoonlijke eigendommen zijn er aanwezig op de kamer? (bijvoorbeeld foto's, schilderijen, koffers)

.....  
.....  
.....  
.....

Staan er kasten op de kamer. Zo ja, hoeveel en wat staat er in deze kasten?

.....  
.....  
.....  
.....

Zijn er aanwijzingen dat meerdere personen op deze kamer verblijven (meer dan het aantal bedden)? Wat zijn deze aanwijzingen (bijvoorbeeld meerdere koffers, toilettassen, persoonlijke eigendommen)?

.....  
.....  
.....  
.....



# 5. Personalia 1

08-09-2016

20.50 uur

Bewoner:

Achternaam: .....

5.1.2E

5.1.2E

m/v

Voornaam (voluit) .....

5.1.2E

Geboortedatum: .....

5.1.2E

Legitimatie getoond

Soort legitimatie: rijbewijs/paspoort/ID-kaart/anders

JA / NEE

Is de woning door de eigenaar/verhuurder in gebruik gegeven aan deze persoon?

JA / NEE

Waaruit blijkt dit:

Heeft de bewoner een huurcontract?

JA / NEE

Is dit een schriftelijk huurcontract?

niet gevonden

JA / NEE

Ontvangt de bewoner huurtoeslag?

JA / NEE

Van wie wordt de woning gehuurd?

SVU

☐ Kopie / foto huurcontract bijgevoegd.

niet

5.1.1C

Hoeveel huur wordt betaalt:

€

..... per maand

Op welke wijze wordt de huur betaald:

Giro / bank / cash / inhouding op salaris

Wat geeft bewoner aan over de verblijfsduur (hoe lang is de bewoners voornemens te blijven)?

Heeft last van andere bewoners veel drugs en alcohol gebruik.

☐ De bewoner er op gewezen dat dit kan leiden tot het inzetten van handhavingmiddelen bij overtredingen.

☒ Verklaring bewoner, eigenaar of verhuurder is opgenomen in bijlage 1

☐ Aanvullende bijzonderheden over deze woning is opgenomen in bijlage 2

De inspecteur heeft mij het doel van het bezoek uitgelegd

Ik heb de inspecteur toestemming gegeven de woning te betreden voor een controle

Aldus naar waarheid ingevuld

Datum: .....

08-09-2016

5.1.2E

Handtekening betrokkene: .....



Gemeente Utrecht

## PROCES-VERBAAL VAN BEVINDINGEN

Zaaknummer : CHZ\_KLA-15-40781

Onderzoek Adres : Lomanlaan 103  
Postcode/Woonplaats : 3526 XD Utrecht

Naam eigenaar/eigenaren : Stichting Mitros

Adres : Koningin Wilhelminalaan 9  
Postcode/woonplaats : 3527 LA Utrecht

Aanleiding onderzoek : Project Lomanlaan 103 en 105

Verbalisant : 5.1.2E Inspecteur Toezicht en Handhaving, tevens  
Buitengewoon opsporingsambtenaar, nummer akte van beëdiging  
BOA nr. 5.1.2E standplaats Utrecht in dienst van de Gemeente  
Utrecht, Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Team  
Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving.

### Bevindingen:

Op donderdag 08-09-2016, omstreeks 19.00 uur, heb ik, verbalisant, het adres Lomanlaan 103 te Utrecht bezocht teneinde te kunnen vaststellen wat de feitelijke situatie met betrekking tot de bewoning van bovengenoemd pand is. Ik werd hierbij vergezeld door een Inspecteur Toezicht en Handhaving, de heer 5.1.2E.

De heer 5.1.2E is eveneens in dienst van de Gemeente Utrecht, Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Team Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving.

Na op het adres Lomanlaan 103 op de begane grond kamer 5.1.2E aangebeld te hebben, werd de voordeur voor ons geopend door een vrouw, die mij opgaf te zijn, mevrouw 5.1.2E.

Ik, verbalisant, heb mij aan mevrouw 5.1.2E gelegitimeerd, haar het doel van het huisbezoek medegedeeld en haar toestemming gevraagd, de kamer te mogen betreden. Hiermee ging de vrouw akkoord. De identificatie van de vrouw heb ik gecontroleerd door middel van haar geldige 5.1.2E ID met nummer 5.1.2E. De vrouw bleek te zijn mevrouw 5.1.2E geboren 5.1.2E 5.1.2E. Door mij zijn geen andere bewoners ten tijde van het huisbezoek in deze kamers aangetroffen. Voordat het gesprek met mij plaatsvond, zag ik dat de vrouw haar mobiele telefoon pakte en tegen iemand in het Pools door de telefoon sprak.

Een man verscheen in de deuropening. De man spreekt kort Pools met kamerbewoonster mevrouw 5.1.2E.

Tijdens mijn gesprek met mevrouw 5.1.2E verklaarde deze vrouw onder andere dat het hier een "working hotel" betrof. "The room was connected to work". Ik heb mij aan de man gelegitimeerd en hem mijn doel van het huisbezoek medegedeeld. Na aanleiding van wat de vrouw ons verklaarde dat het hier een "working hotel" betrof verklaarde de man mij of in woorden van gelijke strekking als volgt: "Ik ben hier de hotelmanager". Ik ben de heer 5.1.2E. Ik vraag de man of er een actuele lijst van bewoning voor dit gebouw bestaat. De man antwoordt mij uit eigen beweging en vrije wil dat hij voor mij een kopie van de actuele lijst van bewoning heeft voor de begane grond en de eerste verdieping in dit gebouw. De man zegt mij bereid zijn deze lijst uit te printen en aan mij te overhandigen. Hierna verlaat de man de deuropening en loopt weg.

Ik, verbalisant, continueer mijn gesprek met mevrouw 5.1.2E. Na ongeveer 5 minuten komt de man terug. Ik zie dat hij een lijst aan collega 5.1.2E overhandigd. Collega 5.1.2E bedankt de man hiervoor hartelijk. De man antwoordt hem: "that's okay".





Gemeente Utrecht

Op mijn vraag aan de man, voor wie hij werkzaam is, kwam er zowel voor mij als voor mijn collega een onduidelijk antwoord. Ik hoor wel dat hij de naam 5.1.2E noemde.

Hierna werd het gesprek met de heer 5.1.2E beëindigd.

We gaven de man een hand en bedankte hem voor zijn medewerking. Omstreeks 19.20 uur verliet ik, verbalisant, vergezeld door collega Inspecteur 5.1.2E de kamer.

De heer 5.1.2E heeft een eigen kamer op de begane grond. Hierop staat zijn naam en zijn mobiele nummer. De kamer bevindt zich tussen de centrale hal bij de ingang van dit gebouw en deze kamer 5.1.2E

Waarvan door mij, op ambtseed is opgemaakt, dit proces-verbaal, gesloten en getekend te Utrecht op 13-09-2016.

Verbalisant,

5.1.2E

5.1.2E

## Verslag van Bevindingen

|              |   |                                         |
|--------------|---|-----------------------------------------|
| Gemeente:    | : | Utrecht                                 |
| Onderdeel:   | : | Team NVO                                |
| Afdeling:    | : | Toezicht Handhaving Bestaande Bebouwing |
| Rapporteur 1 | : | 5.1.2E                                  |
| Rapporteur 2 | : |                                         |

|                                  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum                            | : | 8 september 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tijd                             | : | 7.30 uur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Straatnaam                       | : | Lomanlaan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Huisnummer / toevoegsel          | : | 103 en 105                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Gemeente                         | : | Utrecht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Korte informatie over het pand   | : | Transitiegebouw van kantoor naar zorgfunctie en van zorgfunctie naar kamergewijze verhuur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Korte informatie over de locatie | : | Op het perceel Lomanlaan 103 en 105 vindt kamergewijze verhuur plaats. Deze verhuur was oorspronkelijk bedoeld voor Studenten en Starters en op de begane grond kantoren. Inmiddels is gebleken dat er ook voor een groot aantal kamers verhuur plaatsvindt aan arbeidsmigranten. Dit gebeurt via bedrijven die gespecialiseerd zijn in verhuur van onroerende zaken aan uitzendbureaus voor arbeidsmigranten. Deze kamers zijn voornamelijk gelegen op de begane grond en eerste verdieping. |

## Verslag van Bevindingen

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

### Melding / Klacht / Reden.

Op bovengenoemde datum, tijd en locatie, was ik, rapporteur, ter plaatse aanwezig naar aanleiding van een integrale controle van de bewoning van het pand Lomanlaan 103 en 105. Dit om redenen dat er veel klachten omtrent het gebruik van het pand binnenkomen. Hiernaast zijn er veel klachten over arbeidsmigranten en hun wijze van bewoning van het pand. Er zijn vermoedens dat verhuur aan arbeidsmigranten in strijd met de bestemming (zie ruimtelijke onderbouwing van de ontheffing voor kamergewijze verhuur) plaatsvindt. Er is een vermoeden dat er sprake is van gebruik als logiesgebouw.

Door mij werd het volgende geconstateerd.

In de centrale hal van het betreffende pand Lomanlaan 103 en 105 heb ik mevrouw 5.1.2E aangesproken. Ik weet dat zij 5.1.2E heet omdat ik haar ken uit 5.1.2E. Op mijn vraag wat zij merkt van het verhuur van kamers aan arbeidsmigranten, gaf zij mij het volgende te kennen:  
Er is sprake van geluidsoverlast in en rondom het pand. De arbeidsmigranten worden in shifts opgehaald en teruggebracht naar hun werkadressen. Arbeidsmigranten houden er een andere



levensstijl op na, er wordt veel gedronken, gerookt (ook wiet) en geschreeuwd. Er doen zich vaak conflicterende situaties voor. De arbeidsmigranten komen voor een relatief korte termijn en bij wisseling van de wacht komt het wel voor dat de hele hal vol ligt met slapende mensen omdat de andere mensen die weg gaan de kamers voor die nacht nog gebruiken. Op zo'n "wisseldag" staat de hele hal vol met koffers, tassen en plastic zakken.

Ook hebben mijn collega's 5.1.2E en 5.1.2E en ik, in de centrale hal een gesprek gehad met 5.1.2E (van de 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E), zij gaven het volgende te kennen:

- Ze hebben het naar hun zin in de verdieping waar zij wonen. Dat is een afgeschermd verdieping in het pand.
- Zij zijn één van de eerste bewoners van het pand
- Sinds de komst van Poolse mensen is het onrustiger geworden. Er is meer overlast in het pand: je ruikt wiet, er wordt veel gedronken, en daardoor meer lawaai 's avonds. Elke 3-4 maanden komt er een nieuwe groep Polen. Dat weten ze omdat er dan een grote groep beneden in de hal staat met stapels koffers. Als de nieuwe groep Poolse bewoners komt dan is er weer meer overlast, want de nieuwe bewoners kennen de huisregels nog niet.
- Het pand is veel te warm, hun kamers ook. Zij hebben zelf metingen gedaan aan de verwarming en de verwarming levert 40-60 graden.
- Het is soms een enorme troep naast het pand. Bij de vuilcontainers.

Door mij naar waarheid opgemaakt, dit verslag van bevindingen, dat ik sloot en ondertekende op 16 september 2016 te Utrecht

De rapporteur,

Naam: 5.1.2E

5.1.2E

Gemeente Utrecht.

Bijlage: Geen

Handtekening

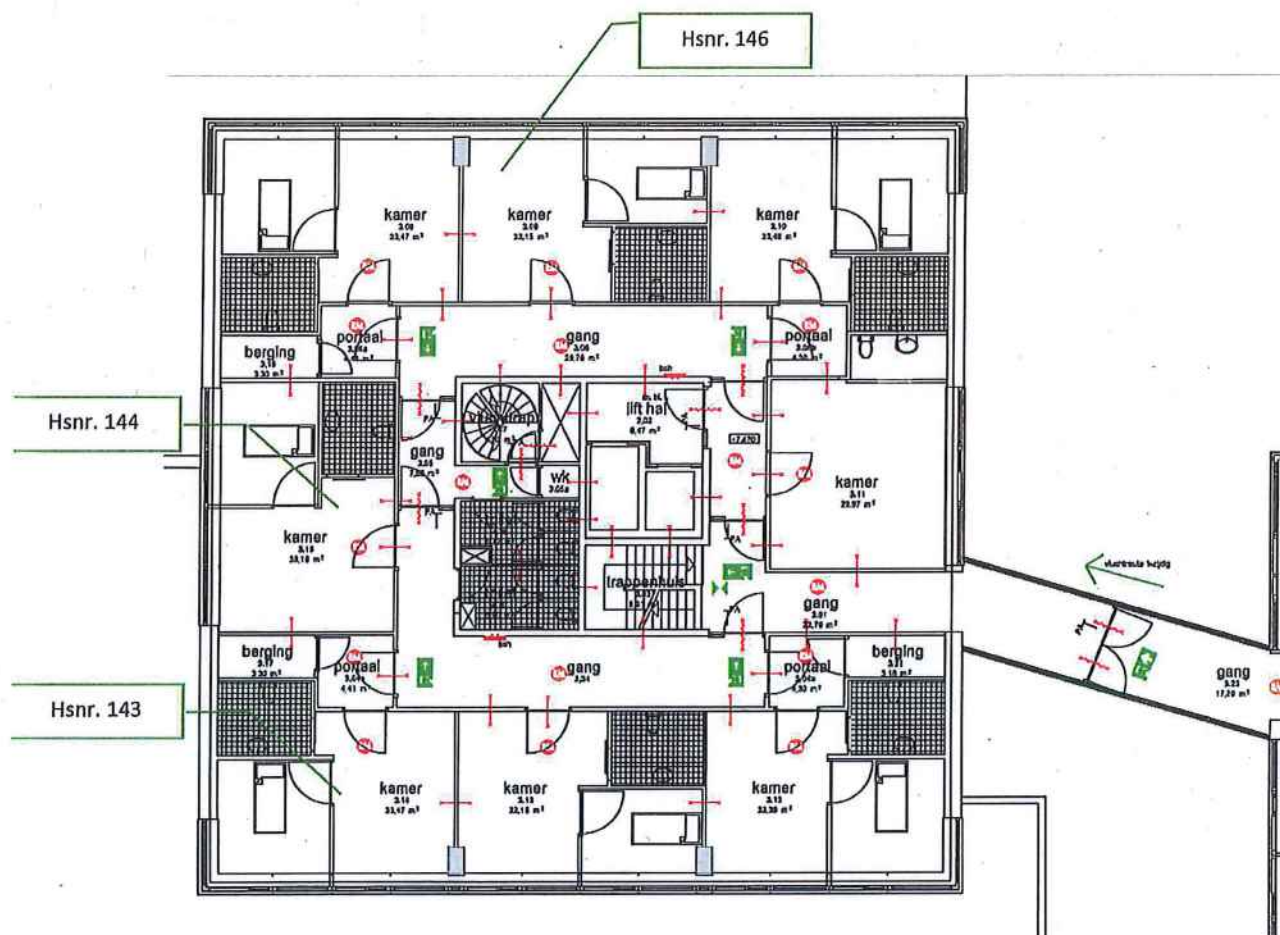
5.1.2E

datum 16/9-2016.





Plattegrond 4<sup>de</sup> verdieping.



# PROCES VERBAAL VAN BEVINDINGEN

## 1. Dossier

Dossiernummer: .....

Adres: Lomanen 103 kamernummer: 5.1.2E evt toevoeging: .....

## 2. Gegevens rapporteur(s)

Op datum: 8/9/16 Tijd: 20:25

was ik 5.1.2E, Inspecteur Bijzondere Handhaving, tevens Buitengewoon opsporingsambtenaar, nummer 5.1.2E belast met opsporing en toezicht op wet en regelgeving t.a.v. Bouw- en Woning Toezicht op genoemd adres. Ik was vergezeld van de volgende ambtenaar(en)

☒ (Naam): 5.1.2E (functie) inspecteur

☒ Legitimatie getoond

6 JA / NEE / N.V.T

☒ Bewoner(s) geïnformeerd over reden van bezoek

6 JA / NEE / N.V.T

☒ Overtreder gewezen op cautie

8 JA / NEE / N.V.T

opgemaakt op ambtsbelofte te Utrecht op,

8/9 20..16

Naam inspecteur 5.1.2E

Handtekening 5.1.2E

## Bijlage:

☐ Bijlage 1 (Verklaring) <sup>1</sup>

☐ Bijlage 2 (aanvullende bijzonderheden) <sup>1</sup>

☐ Eigendomsgegevens

☐ Bewonersgegevens GBA

☐ .....

☐ .....

<sup>1</sup> Indien van toepassing

### 3. Strijdige situatie

- ☐ **Woonruimte zonder toestemming omgezet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte**

Overtreding:

- ☐ Strijdigheid met artikel 30 van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 3.1.2 lid c van de Regionale huisvestingsverordening Bestuursregio Utrecht

- ☐ **Kamer wordt illegaal gebruikt voor logies**

Overtreding:

- ☐ Strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 1b, lid 3 van de Woningwet.

#### 4. Beschrijving woonruimte

##### Gegevens woning.

Op welke verdieping(en) is deze woning gelegen:

- |                                                                  |                                                       |                                                       |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> het souterrain                          | <input type="checkbox"/> de bel- etage                | <input type="checkbox"/> de begane grond              |
| <input type="checkbox"/> de 1 <sup>e</sup> verdieping            | <input type="checkbox"/> de 2 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 3 <sup>e</sup> verdieping |
| <input checked="" type="checkbox"/> de 4 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 5 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> .... verdieping              |

Woning bevat:

- |                                   |                                              |                                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 kamer  | <input checked="" type="checkbox"/> 2 kamers | <input type="checkbox"/> 3 kamers    |
| <input type="checkbox"/> 4 kamers | <input type="checkbox"/> 5 kamers            | <input type="checkbox"/> 6 kamers    |
| <input type="checkbox"/> 7 kamers | <input type="checkbox"/> 8 kamers            | <input type="checkbox"/> .... kamers |

Beschrijving locatie van de woning:

Woning is volgens tekening, klein.

Wat voor activiteiten vinden / vonden er plaats in de zelfstandige woonruimte :

Wonen 2 volwassen en 1 kind.

- ☐ platte grondsheets met daarin aangegeven de nummering van de onzelfstandige wooneenheden bijgevoegd.
- ☐ platte grondsheets met daarop aangegeven het aan de woonbestemming onttrokken gedeelte bijgevoegd.

**Strijdige situatie beëindigd?**

- ☐ Is de strijdige situatie tijdens de opname beëindigd
- JA / NEE



Wat is de (geschatte) oppervlakte van de kamer?

Woon/slaapruimte: 33.....m2 incl. keuken

(eventueel) keuken: X.....m2 in keuken blok 2 onderkasten +  
2 bovenkasten

(eventueel) sanitaire ruimte: 6.....m2

Hoeveel ramen zijn in de kamer aanwezig:

2 in plattegrond

Heeft de kamer een eigen sanitaire ruimte?

J/NEE

Hoeveel bedden staan op de kamer?

2 ⇒ 1x 2persoons + babybed

Beeging 3.3 m²

Wat voor persoonlijke eigendommen zijn er aanwezig op de kamer? (bijvoorbeeld foto's, schilderijen, koffers)

Ja appartement meubels, vers ingericht

Staan er kasten op de kamer. Zo ja, hoeveel en wat staat er in deze kasten?

eigen interieur

Zijn er aanwijzingen dat meerdere personen op deze kamer verblijven (meer dan het aantal bedden)? Wat zijn deze aanwijzingen (bijvoorbeeld meerdere koffers, toilettassen, persoonlijke eigendommen)?

X



## 5. Personalia 1

Bewoner:

5.1.2E

Achternaam: ..... m/v

Voornaam (voluit): ..... 5.1.2E

Geboortedatum: .....

Legitimatie getoond

JA / NEE

Soort legitimatie: rijbewijs/paspoort/ID-kaart/anders

Is de woning door de eigenaar/verhuurder in gebruik gegeven aan deze persoon? JA / NEE

Waaruit blijkt dit:

Heeft de bewoner een huurcontract?

JA / NEE

Is dit een schriftelijk huurcontract?

JA / NEE

Ontvangt de bewoner huurtoeslag?

JA / NEE

Van wie wordt de woning gehuurd?

☒ Kopie / foto huurcontract bijgevoegd.

5.1.1C

Hoeveel huur wordt betaalt:

€ ..... per maand

+

Service

Op welke wijze wordt de huur betaald:

Giro / bank / cash / inhouding op salaris

Wat geeft bewoner aan over de verblijfsduur (hoe lang is de bewoners voornemens te blijven)?

☐ De bewoner er op gewezen dat dit kan leiden tot het inzetten van handhavingmiddelen bij overtredingen.

☐ Verklaring bewoner, eigenaar of verhuurder is opgenomen in bijlage 1

☐ Aanvullende bijzonderheden over deze woning is opgenomen in bijlage 2

De inspecteur heeft mij het doel van het bezoek uitgelegd

Ik heb de inspecteur toestemming gegeven de woning te betreden voor een controle

Aldus naar waarheid ingevuld

Datum: 08/06/16

Handtekening betrokkene: .....

5.1.2E

### 7. Personalia 3

Bewoner:

5.1.2E

Achternaam: ..... m/v

Voornaam (voluit): ..... 5.1.2E

Geboortedatum: ..... 5.1.2E

Legitimatie getoond

JA / NEE

Soort legitimatie: rijbewijs/paspoort/ID-kaart/anders

Is de woning door de eigenaar/verhuurder in gebruik gegeven aan deze persoon? JA / NEE

Waaruit blijkt dit:

Contract

Heeft de bewoner een huurcontract?

JA / NEE

Is dit een schriftelijk huurcontract?

JA / NEE

Ontvangt de bewoner huurtoeslag?

JA / NEE

Van wie wordt de woning gehuurd?

SVU

☐ Kopie / foto huurcontract bijgevoegd.

Hoeveel huur wordt betaalt:

€ ..... 5.1.1C per maand

Op welke wijze wordt de huur betaald:

Giro / bank / cash / inhouding op salaris

Wat geeft bewoner aan over de verblijfsduur (hoe lang is de bewoners voornemens te blijven)?

☐ De bewoner er op gewezen dat dit kan leiden tot het inzetten van handhavingmiddelen bij overtredingen.

☐ Verklaring bewoner, eigenaar of verhuurder is opgenomen in bijlage 1

☐ Aanvullende bijzonderheden over deze woning is opgenomen in bijlage 2

De inspecteur heeft mij het doel van het bezoek uitgelegd

Ik heb de inspecteur toestemming gegeven de woning te betreden voor een controle

Aldus naar waarheid ingevuld

Datum: 8/9/16

Handtekening betrokkene: .....



# HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld. Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

## ONDERGETEKENDEN:

- Stichting Volkshuisvesting Utrecht  
E-mail : [info@stichtingvolkshuisvestingutrecht.nl](mailto:info@stichtingvolkshuisvestingutrecht.nl)

- gevestigd te: Postbus 12027, 3501 AA Utrecht

, hierna te noemen 'verhuurder',

- Mevr: 5.1.2E Paspoortnr: 5.1.2E
- geboren: 5.1.2E te 5.1.2E
- gevestigd/wonende te: 5.1.2E Utrecht

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

## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend Lomanlaan 103 5.1.2E Utrecht, appartement intern genummerd als 5.1.2E betreffende zelfstandig 2 kamer appartement gelegen op de vierde etage.

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 voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponneerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, 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.

5.1.2E



### Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor **bepaalde tijd**

ingående op **02-12-2014** en lopende tot en met **01-09-2015**.

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.

Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.

### Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit

- de huurprijs
- watergeld
- het voorschot op de vergoeding voor gas en elektriciteit
- de vergoeding voor de onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

4.4 Per betaalperiode van 3 maanden bedraagt omgerekend per maand

|                                                     |   |        |
|-----------------------------------------------------|---|--------|
| - de huurprijs                                      | € | 5.1.1C |
| • - elektra                                         | - |        |
| - water                                             | - |        |
| - verwarming                                        | - |        |
| • - servicekosten bestaande uit:                    |   |        |
| - schoonmaak algemene ruimten                       | - |        |
| - glasbreuk gezamenlijke ruimten                    | - |        |
| - rioolstopping gezamenlijke ruimten                | - |        |
| - onderhoud bestrating                              | - |        |
| - vervangen lampen in algemene ruimte               | - |        |
| - bijvullen cv installatie                          | - |        |
| - schoonmaken goten en afvoeren                     | - |        |
| - onderhoud en reparatie van kranen algemene ruimte | - |        |
| - onderhoud, keuringen en storingen liftinstallatie | - |        |
| - vervangen filters mechanische installatie         | - |        |
| - administratie 5%                                  | - |        |
| - onderhoud en keuring brandslanghaspels            | - |        |
| - onderhoud en keuring noodverlichting              | - |        |
| - onderhoud en keuring brandmeldinstallatie         | - |        |
| - onderhoud en vervangen zekeringen algemene ruimte | - |        |
| - onderhoud tuin/hovenierswerkzaamheden             | - |        |

Zodat huurder omgerekend per maand in totaal heeft te voldoen

€ 5.1.1C

• Zegge **zeshonderdvijfenveertig Euro**.

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **02-12-2014** tot en met **28-02-2015** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag omgerekend per maand **€ 645,-**. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **02-12-2014**.

5.1.2E



### Huurprijswijziging

- **5.1** De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2015** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 5.2.
- **5.2** Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft<sup>1</sup>, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst
- per **1 juli (van het jaar na ingang contract)** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

### Leveringen en diensten

- 6.** De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:
- - leegstandsderiving,
  - - centrale verwarmingsinstallatie,
  - - aan de bijkomende leveringen en diensten verbonden administratieve werkzaamheden.
  - - vergoeding Gas, Water en Elektriciteit
  - - Internet is niet inbegrepen in de huurprijs, huurders dienen zelf indien gewenst een abonnement af te sluiten.
  - - zie 4.4.

### 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 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.

### Woonplaats

<sup>1</sup> Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.



**8.1** 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.

#### **Beheerder**

**9.** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: **SVU**

#### **Bijzondere bepalingen**

**10.** Tussen partijen is voorts overeengekomen:

- **In aanvulling op c.q. ter verduidelijking van artikel 19 van de algemene bepalingen alsmede artikel 4.1-4.5 (betalingsverplichting, betaalperiode) is de betaalperiode, te weten 3 kalendermaanden, gelijk aan de opzegtermijn van eveneens 3 kalendermaanden, echter altijd vóór de eerste van de maand.**
- De akte(n) van borgtocht inzake de extra borgstelling van ouders vormt een onlosmakelijk geheel met onderhavig huurovereenkomst.
- Over de waarborgsom wordt door de verhuurder geen rente vergoed.
- Internet is niet inbegrepen in de huurprijs, huurders dienen indien gewenst zelf een abonnement hiervoor af te sluiten.
- ~~Het is huurder bekend dat er geen antennekabel in het pand aanwezig is.~~
- Huurder is verplicht tijdens de bewoning een inboedel en AVP verzekering te hebben of af te sluiten, dit in verband met eventuele calamiteiten.
- Glasschade en eventuele vervolgschade van glasschade is voor rekening van de huurder.
- Bij het niet nakomen van betalingsverplichtingen van de huurder tegenover de verhuurder, komen alle kosten van incasso op rekening van de huurder. Bij gebreke zal de dan geldende rente over de verschuldigde huur in rekening worden gebracht.
- De huur dient voor de eerste van de maand op rekening van de verhuurder te zijn ontvangen, indien later dan geldt er een boete van € **5,10C** per week of een gedeelte daarvan.
- Verhuurder heeft geen vervangings- en/of herstel plicht van alle in het appartement aanwezige: stoffering, wand- en plafondverlichting.
- Huurder zal zonder schriftelijke toestemming van verhuurder geen sloten vervangen van het gehuurde. Bij verleende toestemming dient huurder een exemplaar van elke nieuwe sleutel te overhandigen aan verhuurder. Bij oplevering van het gehuurde dient huurder het originele slot terug geplaatst te hebben.
- De sleutels dienen uiterlijk de laatste dag van de huurovereenkomst te worden ingeleverd. Bij een te late inlevering is huurder een boete verschuldigd van € 50,- per dag.
- Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan de kleurstelling van al in het appartement aanwezige muren/wanden te wijzigen.
- Gezamenlijk met de overige huurders aansprakelijk te zijn voor de goede staat van de gemeenschappelijke ruimten.
- Indien huurder een afzuigkap plaatst in de keuken, geeft verhuurder hiervoor alleen maar toestemming indien het recirculerende afzuigkap betreft.
- Voorts verklaart huurder:

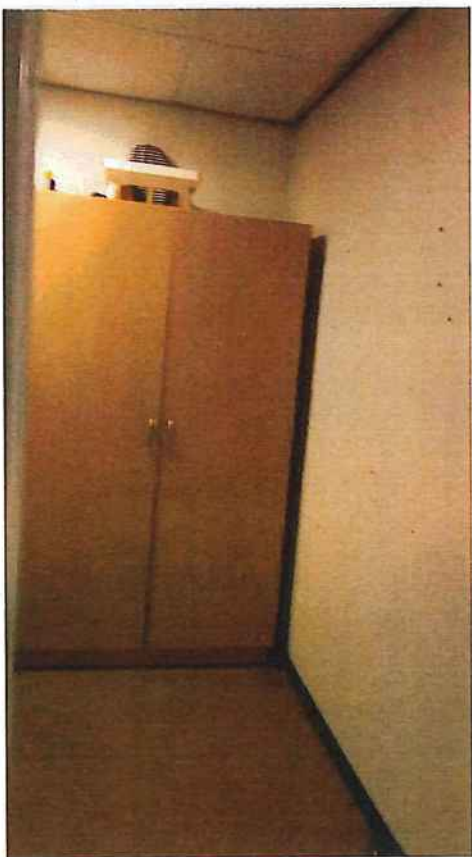




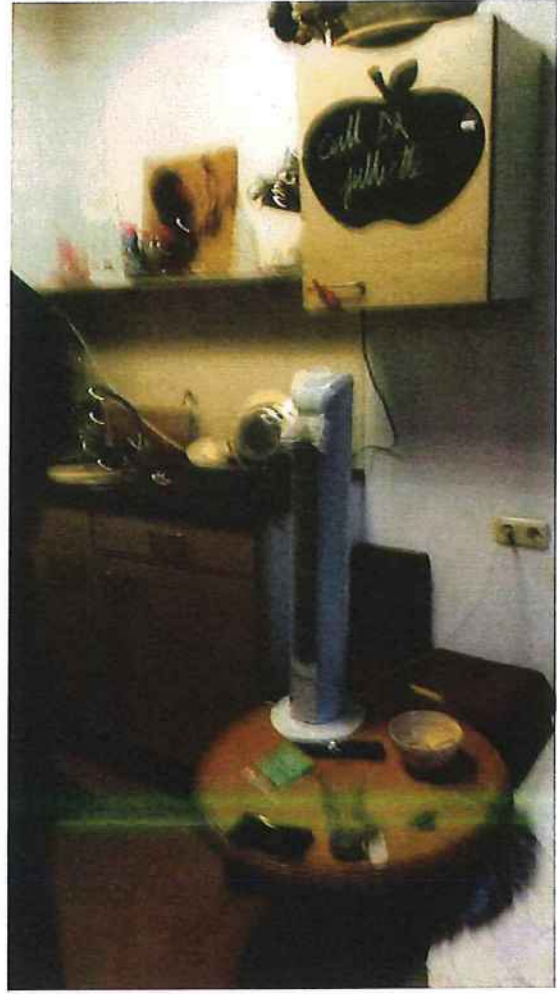
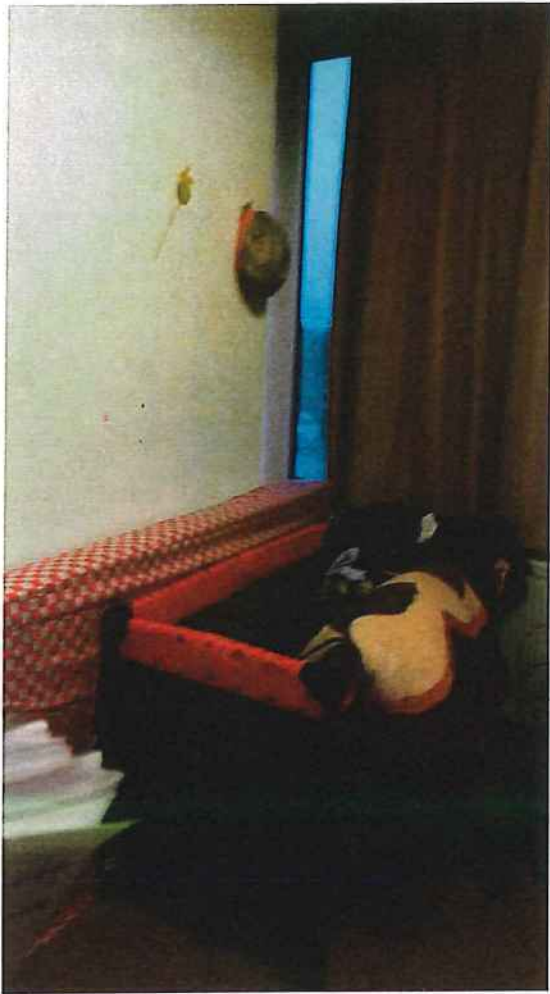
Foto's appartement 143











# PROCES VERBAAL VAN BEVINDINGEN

## 1. Dossier

Dossiernummer: .....

Adres: Longue 103 kamernummer: ..... evt toevoeging: .....

## 2. Gegevens rapporteur(s)

Op datum: 8/9/16 Tijd: 20:15

was ik ..... , Inspecteur Bijzondere Handhaving, tevens Buitengewoon opsporingsambtenaar, numme ..... belast met opsporing en toezicht op wet en regelgeving t.a.v. Bouw- en Woning Toezicht op genoemd adres. Ik was vergezeld van de volgende ambtenaar(en)

☒ (Naam): ..... (functie): inspecteur

☒ Legitimatie getoond

JA / NEE / N.V.T

☒ Bewoner(s) geïnformeerd over reden van bezoek

JA / NEE / N.V.T

☒ Overtreder gewezen op cautie

JA / NEE / N.V.T

opgemaakt op ambtsbelofte te Utrecht op, 8/9 ..... 2016

Naam inspecteur ..... 5.1.2E

Handtekening ..... 5.1.2E

### Bijlage:

☐ Bijlage 1 (Verklaring)<sup>1</sup>

☐ Bijlage 2 (aanvullende bijzonderheden)<sup>1</sup>

☐ Eigendomsgegevens

☐ Bewonersgegevens GBA

☐ .....

☐ .....

<sup>1</sup> Indien van toepassing

### 3. Strijdige situatie

- ☐ **Woonruimte zonder toestemming omgezet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte**

Overtreding:

- ☐ Strijdigheid met artikel 30 van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 3.1.2 lid c van de Regionale huisvestingsverordening Bestuursregio Utrecht

- ☐ **Kamer wordt illegaal gebruikt voor logies**

Overtreding:

- ☐ Strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 1b, lid 3 van de Woningwet.

#### 4. Beschrijving woonruimte

##### Gegevens woning.

Op welke verdieping(en) is deze woning gelegen:

- |                                                                  |                                                       |                                                       |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> het souterrain                          | <input type="checkbox"/> de bel- etage                | <input type="checkbox"/> de begane grond              |
| <input type="checkbox"/> de 1 <sup>e</sup> verdieping            | <input type="checkbox"/> de 2 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 3 <sup>e</sup> verdieping |
| <input checked="" type="checkbox"/> de 4 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 5 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> .... verdieping              |

Woning bevat:

- |                                   |                                              |                                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 kamer  | <input checked="" type="checkbox"/> 2 kamers | <input type="checkbox"/> 3 kamers    |
| <input type="checkbox"/> 4 kamers | <input type="checkbox"/> 5 kamers            | <input type="checkbox"/> 6 kamers    |
| <input type="checkbox"/> 7 kamers | <input type="checkbox"/> 8 kamers            | <input type="checkbox"/> .... kamers |

Beschrijving locatie van de woning:

.....

.....

.....

.....

Wat voor activiteiten vinden / vonden er plaatst in de zelfstandige woonruimte :

woon 3 persone !!

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- ☐ platte grondsheets met daarin aangegeven de nummering van de onzelfstandige wooneenheden bijgevoegd.
- ☐ platte grondsheets met daarop aangegeven het aan de woonbestemming onttrokken gedeelte bijgevoegd.

##### Strijdige situatie beëindigd?

- ☐ Is de strijdige situatie tijdens de opname beëindigd JA / NEE



Wat is de (geschatte) oppervlakte van de kamer?

Woon/slaapruimte: 35 .....m2 incl. keuken

(eventueel) keuken: 7 .....m2 keukenblok 2 onderkastjes +  
2 bovenkastjes

(eventueel) sanitaire ruimte: 8 .....m2

Hoeveel ramen zijn in de kamer aanwezig:

zie plattegrond

Heeft de kamer een eigen sanitaire ruimte?

☒ JA ☐ NEE

Hoeveel bedden staan op de kamer?

3 bedden

Wat voor persoonlijke eigendommen zijn er aanwezig op de kamer? (bijvoorbeeld foto's, schilderijen, koffers)

kleeding, handdoeken, ed.

Staan er kasten op de kamer. Zo ja, hoeveel en wat staat er in deze kasten?

kasten, bank en stoelen

Zijn er aanwijzingen dat meerdere personen op deze kamer verblijven (meer dan het aantal bedden)? Wat zijn deze aanwijzingen (bijvoorbeeld meerdere koffers, toilettassen, persoonlijke eigendommen)?

3 personen

5.1.2E

## 5. Personalia 1

Bewoner:

Achternaam: ..... m/v

Voornaam (voluit): .....

Geboortedatum: .....

Legitimatie getoond

Soort legitimatie: rijbewijs/paspoort/ID-kaart/anders

JA / NEE

Is de woning door de eigenaar/verhuurder in gebruik gegeven aan deze persoon? JA / NEE

Waaruit blijkt dit:

..... Wanneer 3 personen .....

Heeft de bewoner een huurcontract?

JA / NEE

Is dit een schriftelijk huurcontract?

JA / NEE

Ontvangt de bewoner huurtoeslag?

JA / NEE

Van wie wordt de woning gehuurd?

..... H065 .....

☒ Kopie / foto huurcontract bijgevoegd.

Hoeveel huur wordt betaald:

€ ..... per maand

Op welke wijze wordt de huur betaald:

Giro / bank / cash / inhouding op salaris

Wat geeft bewoner aan over de verblijfsduur (hoe lang is de bewoners voornemens te blijven)?

..... woont er 4 weken .....

☐ De bewoner er op gewezen dat dit kan leiden tot het inzetten van handhavingmiddelen bij overtredingen.

☐ Verklaring bewoner, eigenaar of verhuurder is opgenomen in bijlage 1

☐ Aanvullende bijzonderheden over deze woning is opgenomen in bijlage 2

De inspecteur heeft mij het doel van het bezoek uitgelegd

Ik heb de inspecteur toestemming gegeven de woning te betreden voor een controle

Aldus naar waarheid ingevuld

Datum: 8/9/16

Handtekening betrokkene: .....

Staat niet in BRP



The undersigned

**HOBII International Work Force B.V.**  
Helig Hartplein 1  
5462 EA Veghel

hereinafter referred to as HOBII

and

Name 5.1.2E  
Date of birth  
Place of birth  
Nationality

hereinafter referred to as the Employee

**CONTRACT STIPULATIONS:**

**ARTICLE 1**

The Employee is permitted to make use of the premises at Lomanaan 103, Utrecht. The Employee will be provided with a room at this address and is aware that he/she will be required to share these premises with other employees. The Employee is responsible for keeping the premises clean and maintaining the garden.

**ARTICLE 2 - PERIOD OF RESIDENCE**

This agreement shall apply for the period during which the Employee is employed at HOBII. As soon as the employee is no longer employed with HOBII, present agreement shall expire, with immediate effect. The employee must then leave the premises within 24 hours, without objection. Only HOBII shall be entitled to deviate from this rule. Without the express, written permission of HOBII, the Employee is not permitted to alter the premises, nor without written permission to enter into any financial obligation in respect of HOBII. In addition, the Employee is not permitted to act as guarantor in respect of HOBII, for any financial obligation of any kind.

**ARTICLE 3 - CONTRIBUTION / SERVICE COSTS**

At present, the contribution for the premises referred to above amounts to  
Rent: € 93,85 per week. This amount includes rent, electricity, gas, water, use of furniture and local tax. This amount will be automatically deducted from the weekly salary.

**ARTICLE 4 - EQUIPMENT**

The basic equipment will be the responsibility of HOBII. Repairs due to age, normal wear or faulty construction shall be the responsibility of HOBII. Costs for repairs or replacement of any other damage caused by incorrect use by the Employee shall be charged to the Employee.

**ARTICLE 5 - DAMAGE**

The Employee must take all measures necessary in and around the premises to prevent damage that could be caused by inclement weather. HOBII shall accept no responsibility for damage to the property or goods of the Employee, unless the damage in question was caused by the poor condition of the premises. In case of damage being caused by the employee, the employee has to make good for the damage that is caused, to HOBII, before the employee leaves the premises.

**ARTICLE 6 - ENVIRONMENT**

When the Employee leaves the house, he/she must immediately pay to HOBII any damage attributed to him/her. The Employee and fellow residents are responsible for the suitable use of water, heating and electricity in such a manner that the costs for these services are kept as low as possible. If these costs rise, the contribution will unavoidably be increased. HOBII will notify any such increase in costs three weeks in advance.

**ARTICLE 7 - PREMATURE TERMINATION**

7.1 If the Tenant evacuates the Rented (prior to the termination of the Rental Agreement), the Lessor has the right to terminate the Rental Agreement with immediate effect.

7.2 If the Lessor (prematurely) terminates the Rental Agreement on the basis of article 7.1, the Tenant (as compensation for damage) has to pay the Lessor a fee equal to two weeks rent plus VAT. The Lessor is entitled to settle this fee and possibly (other) outstanding receivables from the Tenant with all the amounts the Lessor is due to pay the Tenant, including the (continued) payment of salary.

**ARTICLE 8 - HOUSE RULES**

The Employee must comply with the house rules enclosed with present agreement, in particular in respect of acceptable noise volume and the ban on any use of drugs. The Employee, together with other co-residents, shall be responsible for the maintenance of the premises. Without permission from HOBII, the Employee is not permitted to allow others to remain or reside in the premises. Representatives of HOBII may visit the premises at any time. Per week, an amount of € 5 will be withheld from the wages by HOBII, for a cleaning lady.

**ARTICLE 9 - INSURANCE**

Personal possessions of the residents are NOT insured. HOBII is also not responsible if personal goods go missing. If you have or purchase expensive goods, you yourself must ensure that these are insured.

**ARTICLE 10**

The following are not permitted:

- the holding of public auctions or sales in the premises.
- the keeping of pets, without written permission from HOBII.

If the Employee fails to comply with his/her obligations as laid down in present agreement, HOBII shall be entitled to terminate use of the premises, with immediate effect.

**ARTICLE 11**

For each key you receive from HOBII, a deposit of € 10 will be charged.

These deposits will be set off against your first/third salary payment, and returned to you at the moment you return the key to HOBII / leave the bedroom in good condition.

The Employee declares that he/she has received a copy of present agreement.

Date: 11-8-2016

Place: Veghel

HOBII Logistics

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Signature  
(seen and approved)

Signature  
(seen and approved)



The undersigned

**HOBLO International Work Force B.V.**  
Helling Hartplein 1  
5.1.2E Veghel

hereinafter referred to as HOBLO

and

Name  
Date of birth  
Place of birth  
Nationality

5.1.2E

hereinafter referred to as the Employee

**CONTRACT STIPULATIONS:**

**ARTICLE 1**

The Employee is permitted to make use of the premises at 5.1.2E 103, Utrecht The Employee will be provided with a room at this address and is aware that he/she will be required to share these premises with other employees. The Employee is responsible for keeping the premises clean and maintaining the garden.

**ARTICLE 2 - PERIOD OF RESIDENCE**

This agreement shall apply for the period during which the Employee is employed at HOBLO. As soon as the employee is no longer employed with HOBLO, present agreement shall expire, with immediate effect. The employee must then leave the premises within 24 hours, without objection. Only HOBLO shall be entitled to deviate from this rule. Without the express, written permission of HOBLO, the Employee is not permitted to alter the premises, nor without written permission to enter into any financial obligation in respect of HOBLO. In addition, the Employee is not permitted to act as guarantor in respect of HOBLO, for any financial obligation of any kind.

**ARTICLE 3 - CONTRIBUTION / SERVICE COSTS**

At present, the contribution for the premises referred to above amounts to  
Rent: € 93,85 per week. This amount includes rent, electricity, gas, water, use of furniture and local tax. This amount will be automatically deducted from the weekly salary.

**ARTICLE 4 - EQUIPMENT**

The basic equipment will be the responsibility of HOBLO. Repairs due to age, normal wear or faulty construction shall be the responsibility of HOBLO. Costs for repairs or replacement of any other damage caused by incorrect use by the Employee shall be charged to the Employee.

**ARTICLE 5 - DAMAGE**

The Employee must take all measures necessary in and around the premises to prevent damage that could be caused by inclement weather. HOBLO shall accept no responsibility for damage to the property or goods or the Employee, unless the damage in question was caused by the poor condition of the premises. In case of damage being caused by the employee, the employee has to make good for the damage that is caused, to HOBLO, before the employee leaves the premises.

**ARTICLE 6 - ENVIRONMENT**

When the Employee leaves the house, he/she must immediately pay to HOBLO any damage attributed to him/her. The Employee and fellow residents are responsible for the suitable use of water, heating and electricity in such a manner that the costs for these services are kept as low as possible. If these costs rise, the contribution will unavoidably be increased. HOBLO will notify any such increase in costs three weeks in advance.

**ARTICLE 7 - PREMATURE TERMINATION**

7.1 If the Tenant evacuates the Rented (prior to the termination of the Rental Agreement), the Lessor has the right to terminate the Rental Agreement with immediate effect.

7.2 If the Lessor (prematurely) terminates the Rental Agreement on the basis of article 7.1, the Tenant (as compensation for damage) has to pay the Lessor a fee equal to two weeks rent plus VAT. The Lessor is entitled to settle this fee and possibly (other) outstanding receivables from the Tenant with all the amounts the Lessor is due to pay the Tenant, including the (continued) payment of salary.

**ARTICLE 8 - HOUSE RULES**

The Employee must comply with the house rules enclosed with present agreement, in particular in respect of acceptable noise volume and the ban on any use of drugs. The Employee, together with other co-residents, shall be responsible for the maintenance of the premises. Without permission from HOBLO, the Employee is not permitted to allow others to remain or reside in the premises. Representatives of HOBLO may visit the premises at any time. Per week, an amount of € 5 will be withheld from the wages by HOBLO, for a cleaning lady.

**ARTICLE 9 - INSURANCE**

Personal possessions of the residents are NOT insured. HOBLO is also not responsible if personal goods go missing. If you have or purchase expensive goods, you yourself must ensure that these are insured.

**ARTICLE 10**

The following are not permitted:

- the holding of public auctions or sales in the premises.
- the keeping of pets, without written permission from HOBLO.

If the Employee fails to comply with his/her obligations as laid down in present agreement, HOBLO shall be entitled to terminate use of the premises, with immediate effect.

**ARTICLE 11**

For each key you receive from HOBLO, a deposit of € 10 will be charged.

These deposits will be set off against your first/third salary payment, and returned to you at the moment you return the key to HOBLO / leave the bedroom in good condition.

The Employee declares that he/she has received a copy of present agreement.

Date: 11-8-2016

Place: Veghel

**HOBLO Logistics**

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Signature  
(seen and approved)

Signature  
(seen and approved)



## Confirmarea plasării de personal (ROE) HOBII Logistics



## Plaatsingsbevestiging HOBII Logistics

Lucrătorul temporar: 5.1.2E  
Domiciliul: Utrecht, Lomanlaan  
Număr social-fiscal (CNP): 5.1.2E  
Numit în continuare: „angajatul”

Subiect: Contract de muncă faza **Fase A zonder uitzendbeding**

Veghel, 11/08/2016

După cum v-am informat (telefonic), am găsit un angajator la care puteți să vă începeți activitatea cât mai curând posibil. Veți lucra pentru acest beneficiar în condițiile de mai 5.1.2E

| Numele beneficiarului:                        | Bezorgservice Nieuwegein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|------|-------------|--------------|----------|--------------------|----------|--------------------|----------|--------------------|----------|--------------------|----------|--------------------|----------|--------------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|
| Adresa:                                       | Corridor 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Localitatea:                                  | 5466 RB VEGHEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Telefon:                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Vă prezentați la:                             | 5.1.2E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Data începerii:                               | 11-08-2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Vă prezentați la ora:                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Adresa la care vă prezentați:                 | Celsiusbaan 1A<br>3439 NC Nieuwegein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Număr de ore pe săptămână:                    | 36,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Zile lucrătoare / ore:                        | van 08.00u tot 16.30u                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Salarizare:                                   | Inlenersbeloning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Funcția:                                      | Logistiek medewerker A<br>Grupul de funcții conform încadrării salariale a societății utilizator: 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Faza:                                         | Fase A zonder uitzendbeding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Salariu brut pe oră:                          | € 10,44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Se decontează:<br>(Costuri de călătorie, etc) | <b>Compensatii si prestatii suplimentare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
|                                               | <table> <tr> <th>Vergoeding</th><th>Bedrag</th></tr> <tr> <td>Uren</td><td>Percentages</td></tr> <tr> <td>Normale uren</td><td>100,00 %</td></tr> <tr> <td>Onregelmatige uren</td><td>107,00 %</td></tr> <tr> <td>Onregelmatige uren</td><td>114,00 %</td></tr> <tr> <td>Onregelmatige uren</td><td>125,00 %</td></tr> <tr> <td>Onregelmatige uren</td><td>150,00 %</td></tr> <tr> <td>Onregelmatige uren</td><td>200,00 %</td></tr> <tr> <td>Onregelmatige uren</td><td>250,00 %</td></tr> <tr> <td>Overwerk uren</td><td>125,00 %</td></tr> <tr> <td>Overwerk uren</td><td>150,00 %</td></tr> <tr> <td>Overwerk uren</td><td>200,00 %</td></tr> <tr> <td>Overwerk uren</td><td>250,00 %</td></tr> </table> | Vergoeding | Bedrag | Uren | Percentages | Normale uren | 100,00 % | Onregelmatige uren | 107,00 % | Onregelmatige uren | 114,00 % | Onregelmatige uren | 125,00 % | Onregelmatige uren | 150,00 % | Onregelmatige uren | 200,00 % | Onregelmatige uren | 250,00 % | Overwerk uren | 125,00 % | Overwerk uren | 150,00 % | Overwerk uren | 200,00 % | Overwerk uren | 250,00 % |
| Vergoeding                                    | Bedrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Uren                                          | Percentages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Normale uren                                  | 100,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Onregelmatige uren                            | 107,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Onregelmatige uren                            | 114,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Onregelmatige uren                            | 125,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Onregelmatige uren                            | 150,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Onregelmatige uren                            | 200,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Onregelmatige uren                            | 250,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Overwerk uren                                 | 125,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Overwerk uren                                 | 150,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Overwerk uren                                 | 200,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Overwerk uren                                 | 250,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |

De uitzendkracht: 5.1.2E  
Wonende te: Utrecht, Lomanlaan  
BSN nummer / Sofi nummer: 5.1.2E  
Hierna te noemen „werknemer”

Betreft: Arbeidsovereenkomst fase **Fase A zonder uitzendbeding**

Veghel, 11-8-2016

Zoals wij u al (telefonisch) hebben medegedeeld, hebben wij een opdrachtgever gevonden waar u op korte termijn aan de slag kunt. U zult bij deze opdrachtgever onder de volgende voorwaarden komen te werken:

| Naam opdrachtgever:             | Bezorgservice Nieuwegein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|------|-------------|--------------|----------|--------------------|----------|--------------------|----------|--------------------|----------|--------------------|----------|--------------------|----------|--------------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|
| Adres:                          | Corridor 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Plaats:                         | 5466 RB VEGHEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Telefoonnummer:                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Melden bij:                     | 5.1.2E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Aanvangsdatum:                  | 11-08-2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Melden om:                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Meldadres:                      | Celsiusbaan 1A<br>3439 NC Nieuwegein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Aantal uren per week:           | 36,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Werkdagen / tijden:             | van 08.00u tot 16.30u                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Beloning:                       | Inlenersbeloning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Functie:                        | Logistiek medewerker A<br>Functiegroep volgens inlenersbeloning: 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Fase:                           | Fase A zonder uitzendbeding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Bruto uurloon:                  | € 10,44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Vergoeding:<br>(Reiskosten etc) | <b>Vergoedingen en toeslagen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
|                                 | <table> <tr> <th>Vergoeding</th><th>Bedrag</th></tr> <tr> <td>Uren</td><td>Percentages</td></tr> <tr> <td>Normale uren</td><td>100,00 %</td></tr> <tr> <td>Onregelmatige uren</td><td>107,00 %</td></tr> <tr> <td>Onregelmatige uren</td><td>114,00 %</td></tr> <tr> <td>Onregelmatige uren</td><td>125,00 %</td></tr> <tr> <td>Onregelmatige uren</td><td>150,00 %</td></tr> <tr> <td>Onregelmatige uren</td><td>200,00 %</td></tr> <tr> <td>Onregelmatige uren</td><td>250,00 %</td></tr> <tr> <td>Overwerk uren</td><td>125,00 %</td></tr> <tr> <td>Overwerk uren</td><td>150,00 %</td></tr> <tr> <td>Overwerk uren</td><td>200,00 %</td></tr> <tr> <td>Overwerk uren</td><td>250,00 %</td></tr> </table> | Vergoeding | Bedrag | Uren | Percentages | Normale uren | 100,00 % | Onregelmatige uren | 107,00 % | Onregelmatige uren | 114,00 % | Onregelmatige uren | 125,00 % | Onregelmatige uren | 150,00 % | Onregelmatige uren | 200,00 % | Onregelmatige uren | 250,00 % | Overwerk uren | 125,00 % | Overwerk uren | 150,00 % | Overwerk uren | 200,00 % | Overwerk uren | 250,00 % |
| Vergoeding                      | Bedrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Uren                            | Percentages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Normale uren                    | 100,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Onregelmatige uren              | 107,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Onregelmatige uren              | 114,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Onregelmatige uren              | 125,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Onregelmatige uren              | 150,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Onregelmatige uren              | 200,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Onregelmatige uren              | 250,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Overwerk uren                   | 125,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Overwerk uren                   | 150,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Overwerk uren                   | 200,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |
| Overwerk uren                   | 250,00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |        |      |             |              |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |                    |          |               |          |               |          |               |          |               |          |



Feestdag gewerkt

200,00 %

## Decantarea cheltuielilor de transport

- ☐ Lucrătorul temporar utilizează pentru transportul către și dinspre serviciu mijlocul de transport decontat de HOBII.
- ☐ Lucrătorul temporar **NU** utilizează pentru transportul către și dinspre serviciu mijlocul de transport decontat de HOBII. Angajatului primește o compensație netă de € -- C pe zi lucrată. Dacă există un alt regim de decontare al cheltuielilor de transport aplicabil la beneficiarul de mai sus, acesta are prioritate.

## 1. Perioadă de probă (doar pentru contractele de minim 6 luni)

Pentru prezentul contract se aplică perioada de probă de 1 lună în sensul articolului 16 alin. 1 din CCM. În această lună, atât Angajatorul cât și Angajatul pot rezilia contractul cu efect imediat.

- ☐ **SE APLICĂ** perioadă de probă.
- ☒ **NU SE APLICĂ** perioadă de probă.

## 2. Probleme medicale

- ☒ Angajatul declară că **NU ARE** afecțiuni de ordin medical care să poată influența desfășurarea activității sale.
- ☐ Angajatul nu are nimic de declarat cu privire la starea lui de sănătate.

Condițiile de muncă din acest e-mail se aplică doar prezentului contract de muncă. Dacă încheiați alte contracte de muncă cu noi sau ați încheiat deja, nu puteți invoca condițiile de muncă din prezentul contract.

Dacă mai aveți întrebări și/sau observații, atunci puteți lua legătura cu 5.1.2E 5.1.2E  
5.1.2E numărul de telefon 5.1.2E sau la e-mail:  
5.1.2E @hobij.nl.

Acordul dvs. cu prezentul contract trebuie să ni-l comunicați printr-un e-mail pe adresa: adepaauw@hobij.nl. Dacă nu dați niciun semn dar începeți activitatea la beneficiar, se va considera că ați agreeat tacit condițiile din prezentul contract de muncă. În același timp cu prezentul contract de muncă primiți o listă de control din partea Serviciului de protecția muncii, pe care vă rugăm să o parcurgeți cu atenție.

Vă dorim satisfacții la noul dvs. loc de muncă.

Cu stimă,

HOBII

Anexă: Anteccontract și listă de control protecția muncii.

JA / NEE  
JA / NEE

Feestdag gewerkt

200,00 %

## Reiskostenvergoeding

- ☐ De uitzendkracht maakt ten behoeve van het woon- werkverkeer gebruik van door HOBII bekostigd vervoer.
- ☐ De uitzendkracht maakt ten behoeve van het woon- werkverkeer **GEEN** gebruik van door HOBII bekostigd vervoer. De uitzendkracht ontvangt een netto vergoeding van € -- per gewerkte dag. De indien aanwezige reiskostenregeling van de hiervoor vermelde opdrachtgever is van toepassing.

## 1. Proeftijd (alleen van toepassing bij een overeenkomst van minimaal 6 maanden)

Op deze overeenkomst is een proeftijd van 1 maand van toepassing in de zin van artikel 16 lid 1 van de CAO. Binnen deze maand kunnen zowel Werkgever als Werknemer deze overeenkomst met onmiddellijke ingang opzeggen.

- ☐ Proeftijd is **WEL** van toepassing
- ☒ Proeftijd is **NIET** van toepassing

## 2. Medische klachten

- ☒ Werknemer verklaart dat hij **GEEN** medische klachten heeft die van invloed kunnen zijn op het uitvoeren van zijn functie.
- ☐ Werknemer wenst niets te verklaren rondom zijn gezondheid.

De arbeidsvoorwaarden uit deze e-mail gelden alleen voor deze arbeidsovereenkomst. Indien u aldus andere arbeidsovereenkomsten met ons sluit of reeds heeft gesloten, kunt u uitdrukkelijk geen aanspraak maken op de voorwaarden uit deze overeenkomst.

Indien u nog vragen en/of opmerkingen heeft, dan kunt u contact opnemen met  
5.1.2E op telefoonnummer 5.1.2E of e-mailadres  
5.1.2E @hobij.nl.

U kunt akkoord gaan met deze arbeidsovereenkomst, door dit aan ons mede te delen via het sturen van een e-mail naar: 5.1.2E @hobij.nl. Indien u niets laat horen maar desalniettemin de werkzaamheden bij de opdrachtgever aanvangt, bent u impliciet akkoord gegaan met de voorwaarden uit deze arbeidsovereenkomst. Gelijktijdig met deze arbeidsovereenkomst ontvangt u de arbochecklist waarvan wij u verzoeken deze goed door te nemen.

Wij wensen u veel plezier met uw nieuwe baan.

Met vriendelijke groet,

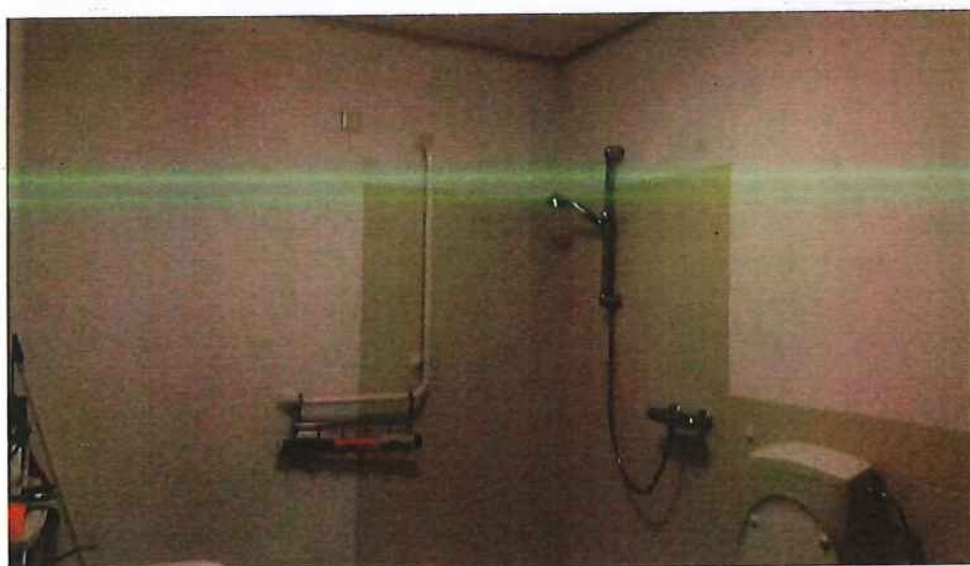
HOBII

5.1.2E

Bijlage: Voorovereenkomst en arbochecklist



Foto's appartement 144









# PROCES VERBAAL VAN BEVINDINGEN

## 1. Dossier

Dossiernummer: .....

Adres: Lomabau 103 ..... kamernummer: 5.1.2E ..... evt toevoeging: .....

## 2. Gegevens rapporteur(s)

Op datum: 8/9/16 ..... Tijd: 20:45 .....

was ik 5.1.2E ..... , Inspecteur Bijzondere Handhaving, tevens Buitengewoon opsporingsambtenaar, nummer ..... belast met opsporing en toezicht op wet en regelgeving t.a.v. Bouw- en Woning Toezicht op genoemd adres. Ik was vergezeld van de volgende ambtenaar(en)

☒ (Naam): 5.1.2E ..... (functie): inspecteur .....

☒ Legitimatie getoond

JA / NEE / N.V.T

☒ Bewoner(s) geïnformeerd over reden van bezoek

JA / NEE / N.V.T

☒ Overtreder gewezen op cautie

JA / NEE / N.V.T

opgemaakt op ambtsbelofte te Utrecht op, .....

Naam inspecteur 5.1.2E .....

Handtekening 5.1.2E .....

### Bijlage:

☐ Bijlage 1 (Verklaring) <sup>1</sup>

☐ Bijlage 2 (aanvullende bijzonderheden) <sup>1</sup>

☐ Eigendomsgegevens

☐ Bewonersgegevens GBA

☐ .....

☐ .....

<sup>1</sup> Indien van toepassing



### 3. Strijdige situatie

- ☐ **Woonruimte zonder toestemming omgezet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte**

Overtreding:

- ☐ Strijdigheid met artikel 30 van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 3.1.2 lid c van de Regionale huisvestingsverordening Bestuursregio Utrecht

- ☐ **Kamer wordt illegaal gebruikt voor logies**

Overtreding:

- ☐ Strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 1b, lid 3 van de Woningwet.

#### 4. Beschrijving woonruimte

##### Gegevens woning.

Op welke verdieping(en) is deze woning gelegen:

- |                                                                  |                                                       |                                                       |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> het souterrain                          | <input type="checkbox"/> de bel- etage                | <input type="checkbox"/> de begane grond              |
| <input type="checkbox"/> de 1 <sup>e</sup> verdieping            | <input type="checkbox"/> de 2 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 3 <sup>e</sup> verdieping |
| <input checked="" type="checkbox"/> de 4 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 5 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> .... verdieping              |

Woning bevat:

- |                                   |                                              |                                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 kamer  | <input checked="" type="checkbox"/> 2 kamers | <input type="checkbox"/> 3 kamers    |
| <input type="checkbox"/> 4 kamers | <input type="checkbox"/> 5 kamers            | <input type="checkbox"/> 6 kamers    |
| <input type="checkbox"/> 7 kamers | <input type="checkbox"/> 8 kamers            | <input type="checkbox"/> .... kamers |

Beschrijving locatie van de woning:

*Woning volgens tekening*

.....

.....

.....

Wat voor activiteiten vinden / vonden er plaats in de zelfstandige woonruimte :

*Woning*

.....

.....

.....

.....

.....

- ☐ platte grondsheets met daarin aangegeven de nummering van de onzelfstandige wooneenheden bijgevoegd.
- ☐ platte grondsheets met daarop aangegeven het aan de woonbestemming onttrokken gedeelte bijgevoegd.

**Strijdige situatie beëindigd?**

- ☐ Is de strijdige situatie tijdens de opname beëindigd

JA / NEE

Wat is de (geschatte) oppervlakte van de kamer?

Woon/slaapruimte: 32 .....m2 incl. keuken

(eventueel) keuken: x .....m2 keukenblok 2 onderkasten

(eventueel) sanitaire ruimte: 7 .....m2 2 bovenkasten

Hoeveel ramen zijn in de kamer aanwezig:

zie plattegrond

Heeft de kamer een eigen sanitaire ruimte?

☒ JA/NEE

Hoeveel bedden staan op de kamer?

0, bewaart was aan het schoonmaken, kussen

Wat voor persoonlijke eigendommen zijn er aanwezig op de kamer? (bijvoorbeeld foto's, schilderijen, koffers)

ja eigen interieur

Staan er kasten op de kamer. Zo ja, hoeveel en wat staat er in deze kasten?

eigen interieur

Zijn er aanwijzingen dat meerdere personen op deze kamer verblijven (meer dan het aantal bedden)? Wat zijn deze aanwijzingen (bijvoorbeeld meerdere koffers, toilettassen, persoonlijke eigendommen)?

x



## 5. Personalia 1

Bewoner:

5.1.2E

Achternaam: .....m/v

Voornaam (voluit): .....

Geboortedatum: .....  
5.1.2E

Legitimatie getoond

JA / NEE

Soort legitimatie: rijbewijs/paspoort/ID-kaart/anders

Is de woning door de eigenaar/verhuurder in gebruik gegeven aan deze persoon? JA / NEE

Waaruit blijkt dit:

Heeft de bewoner een huurcontract?

JA / NEE

Is dit een schriftelijk huurcontract?

JA / NEE

Ontvangt de bewoner huurtoeslag?

JA / NEE

Van wie wordt de woning gehuurd?

5.1.2E

☐ Kopie / foto huurcontract bijgevoegd.

5.1.1C

Hoeveel huur wordt betaald:

€ ... per maand

Op welke wijze wordt de huur betaald:

Giro / bank / cash / inhouding op salaris

Wat geeft bewoner aan over de verblijfsduur (hoe lang is de bewoners voornemens te blijven)?

☐ De bewoner er op gewezen dat dit kan leiden tot het inzetten van handhavingmiddelen bij overtredingen.

☐ Verklaring bewoner, eigenaar of verhuurder is opgenomen in bijlage 1

☐ Aanvullende bijzonderheden over deze woning is opgenomen in bijlage 2

De inspecteur heeft mij het doel van het bezoek uitgelegd

Ik heb de inspecteur toestemming gegeven de woning te betreden voor een controle

Aldus naar waarheid ingevuld

Datum: 08/01/16 5.1.2E

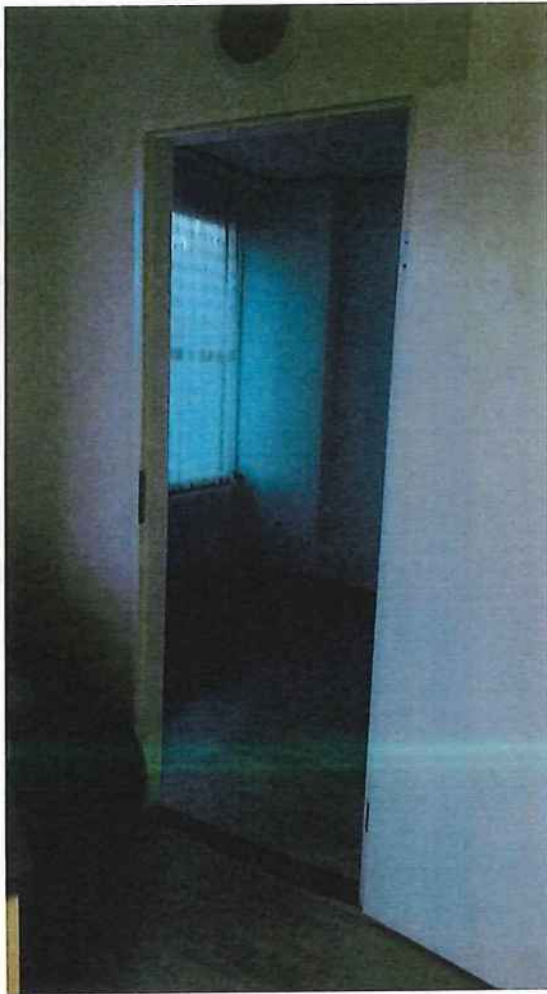
Handtekening betrokkene

5.1.2E

5.1.2E

Stact in BRP!

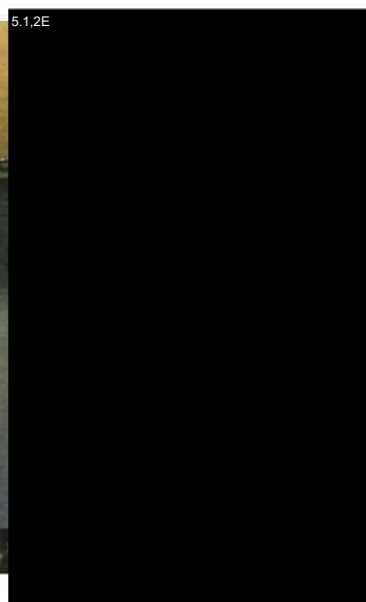
Foto's appartement 146



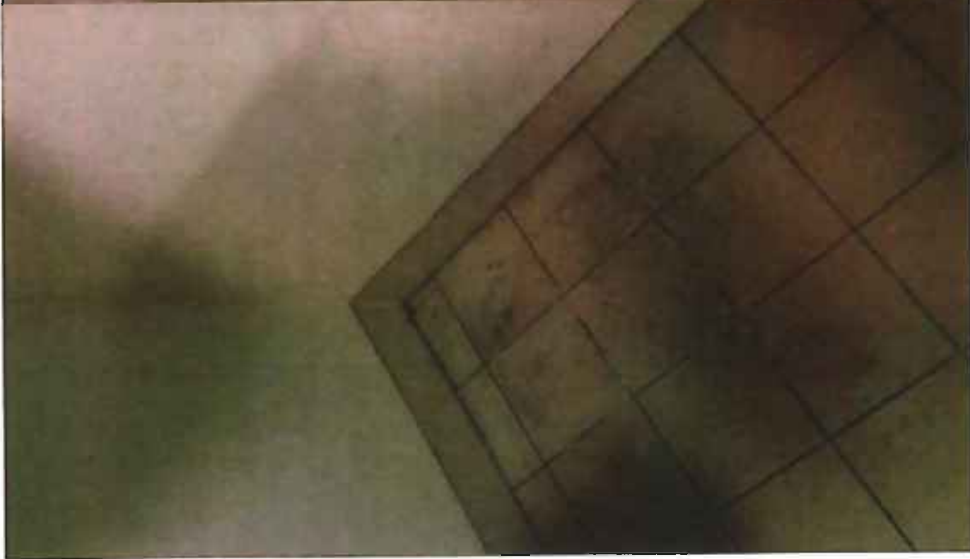
5.1.2E



5.1.2E



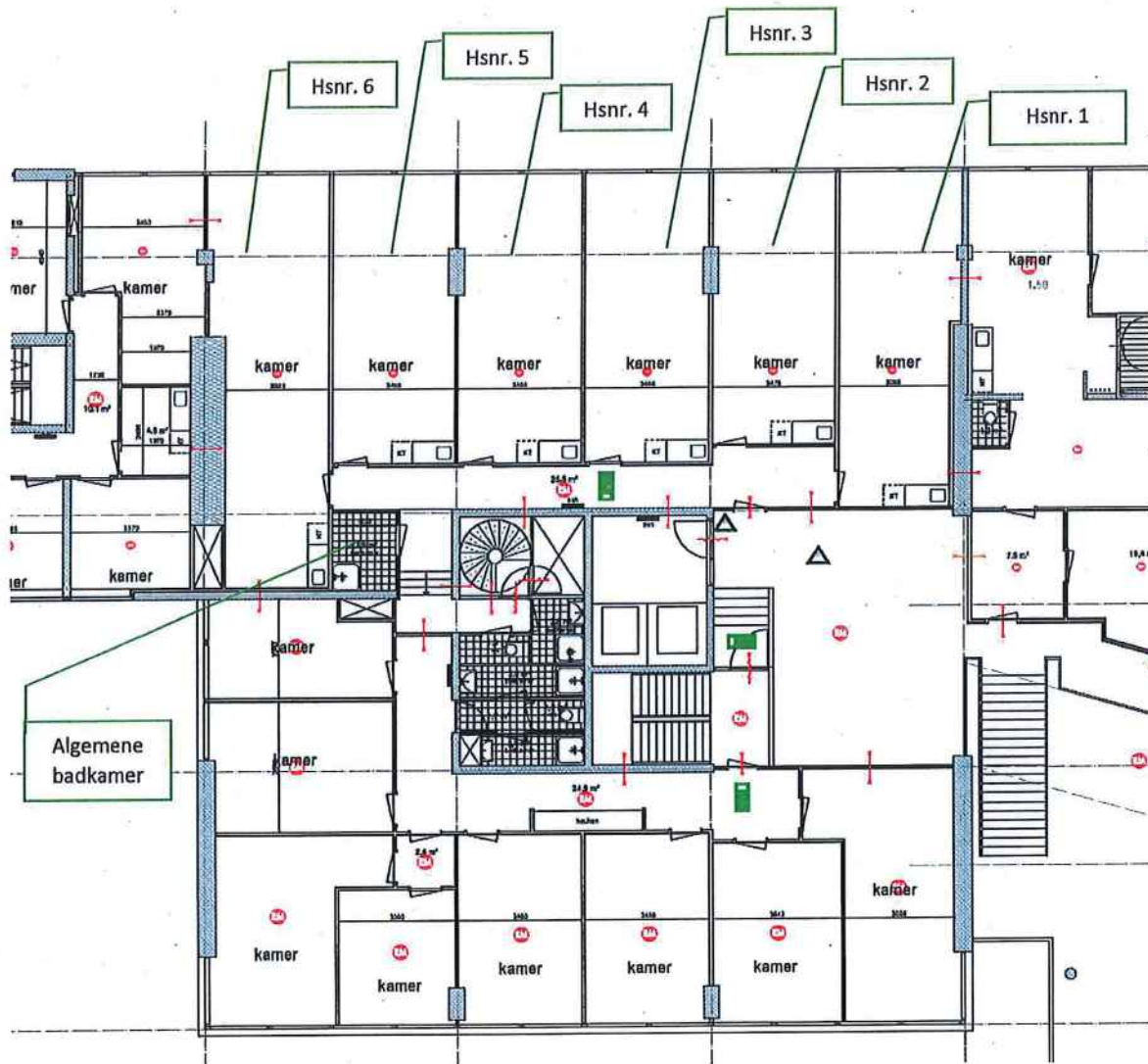






## Opname appartementencomplex a/d Lomanlaan te Utrecht

### Plattegrond 1<sup>ste</sup> verdieping.



# PROCES VERBAAL VAN BEVINDINGEN

## 1. Dossier

Dossiernummer: .....

5.1.2E

Adres: Lomanlaan 103 ..... kamernummer: ..... evt toevoeging: .....

*1e verdieping*

## 2. Gegevens rapporteur(s)

Op datum: 8/9/16 ..... Tijd: 18:50 .....

was ik ...., Inspecteur Bijzondere Handhaving, tevens Buitengewoon opsporingsambtenaar, nummer ..... belast met opsporing en toezicht op wet en regelgeving t.a.v. Bouw- en Woning Toezicht op genoemd adres. Ik was vergezeld van de volgende ambtenaar(en)

☒ (Naam): ..... (functie): inspecteur .....

☒ Legitimatie getoond

☒ JA / NEE / N.V.T

☒ Bewoner(s) geïnformeerd over reden van bezoek

☒ JA / NEE / N.V.T

☒ Overtreder gewezen op cautie

☒ JA / NEE / N.V.T

opgemaakt op ambtsbelofte te Utrecht op,

8/9 ..... 20..16

Naam inspecteur

5.1.2E

Handtekening

5.1.2E

## Bijlage:

☐ Bijlage 1 (Verklaring) <sup>1</sup>

☐ Bijlage 2 (aanvullende bijzonderheden) <sup>1</sup>

☐ Eigendomsgegevens

☐ Bewonersgegevens GBA

☐ .....

☐ .....

<sup>1</sup> Indien van toepassing



### 3. Strijdige situatie

- ☐ **Woonruimte zonder toestemming omgezet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte**

Overtreding:

- ☐ Strijdigheid met artikel 30 van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 3.1.2 lid c van de Regionale huisvestingsverordening Bestuursregio Utrecht

- ☐ **Kamer wordt illegaal gebruikt voor logies**

Overtreding:

- ☐ Strijdigheid met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 1b, lid 3 van de Woningwet.

Wat is de (geschatte) oppervlakte van de kamer?

Woon/slaapruimte: 22 m<sup>2</sup> incl. keuken

(eventueel) keuken: / m<sup>2</sup> keukenblok 3 ondiepe kast + 2 bovenkast

(eventueel) sanitaire ruimte: ..... m<sup>2</sup> personen maken gebruik van algemene badkamer

Hoeveel ramen zijn in de kamer aanwezig:

aan 1-zijde

Heeft de kamer een eigen sanitaire ruimte?

JA/NEE

Hoeveel bedden staan op de kamer?

3

Wat voor persoonlijke eigendommen zijn er aanwezig op de kamer? (bijvoorbeeld foto's, schilderijen, koffers)

nee

Staan er kasten op de kamer. Zo ja, hoeveel en wat staat er in deze kasten?

2 hoge kasten + 2 lage kasten

wastafel met spiegel

losstaand gasfornuis incl oven

kast en magnetron

3 deelen

Zijn er aanwijzingen dat meerdere personen op deze kamer verblijven (meer dan het aantal bedden)? Wat zijn deze aanwijzingen (bijvoorbeeld meerdere koffers, toilettassen, persoonlijke eigendommen)?

ja, beddengoed, kleding, persoonlijke

spullen

#### 4. Beschrijving woonruimte

##### Gegevens woning.

Op welke verdieping(en) is deze woning gelegen:

- |                                                                  |                                                       |                                                       |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> het souterrain                          | <input type="checkbox"/> de bel- etage                | <input type="checkbox"/> de begane grond              |
| <input checked="" type="checkbox"/> de 1 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 2 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> de 3 <sup>e</sup> verdieping |
| <input type="checkbox"/> de 4 <sup>e</sup> verdieping            | <input type="checkbox"/> de 5 <sup>e</sup> verdieping | <input type="checkbox"/> .... verdieping              |

Woning bevat:

- |                                             |                                   |                                      |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 kamer | <input type="checkbox"/> 2 kamers | <input type="checkbox"/> 3 kamers    |
| <input type="checkbox"/> 4 kamers           | <input type="checkbox"/> 5 kamers | <input type="checkbox"/> 6 kamers    |
| <input type="checkbox"/> 7 kamers           | <input type="checkbox"/> 8 kamers | <input type="checkbox"/> .... kamers |

Beschrijving locatie van de woning:

*Volgens tekening*

Wat voor activiteiten vinden / vonden er plaatst in de zelfstandige woonruimte :

*Volgens bewoner/gebruiker wonen er 3 personen in deze kamer!*

- ☐ platte grondschets met daarin aangegeven de nummering van de onzelfstandige wooneenheden bijgevoegd.
- ☐ platte grondschets met daarop aangegeven het aan de woonbestemming onttrokken gedeelte bijgevoegd.

**Strijdige situatie beëindigd?**

- ☐ Is de strijdige situatie tijdens de opname beëindigd

JA / NEE



5. Personalia 1

Bewoner:

5.1.2E

Achternaam: ..... m/v

Voornaam (voluit): .....

Geboortedatum: ..... 5.1.2E

Legitimatie getoond

JA / NEE

Soort legitimatie: rijbewijs/paspoort/ID-kaart/anders

Is de woning door de eigenaar/verhuurder in gebruik gegeven aan deze persoon? JA / NEE

Waaruit blijkt dit:

eigen bed

Heeft de bewoner een huurcontract?

JA / NEE

Is dit een schriftelijk huurcontract?

JA / NEE

Ontvangt de bewoner huurtoeslag?

JA / NEE

Van wie wordt de woning gehuurd?

☒ Kopie / foto huurcontract bijgevoegd.

5.1.1C

Hoeveel huur wordt betaalt:

€ ..... per maand

Op welke wijze wordt de huur betaald:

Giro / bank / cash / Inhouding op salaris

Wat geeft bewoner aan over de verblijfsduur (hoe lang is de bewoners voornemens te blijven)?

tot kerst 6 mnd.

☒ De bewoner er op gewezen dat dit kan leiden tot het inzetten van handhavingmiddelen bij overtredingen.

☐ Verklaring bewoner, eigenaar of verhuurder is opgenomen in bijlage 1

☒ Aanvullende bijzonderheden over deze woning is opgenomen in bijlage 2

De inspecteur heeft mij het doel van het bezoek uitgelegd

Ik heb de inspecteur toestemming gegeven de woning te betreden voor een controle

Aldus naar waarheid ingevuld

Datum: 8/11/16

5.1.2E

Handtekening betrokkene: .....

staut niet! - BRP!

## BIJLAGE 2

### 8. Bijzonderheden

Aanvullende bijzonderheid wooneenheden:

De huur wordt op het salaris  
ingehouden. Uitbuiting!  
Geen werk dan geen huisvesting!  
Men denkt in een hotel te zijn.





## GEBRUIKS-/HUUROVEREENKOMST

### UMOWA UŻYTKOWANIA / UMOWA NAJMU

#### **De partijen:**

1. De Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid OTTO Work Force III B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te Venray, Kelzersveld 51, 5803 AP, Nederland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer 5.1.2E hierna te noemen: "OTTO",  
en
2. 5.1.2E wonende te 5.1.2E en geboren op 5.1.2E hierna te noemen "Gebruiker" ;

#### **Strony Umowy:**

1. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OTTO Work Force III B.V. z siedzibą oraz przedstawicielstwami w Venray, Kelzersveld 51, 5803 AP, Nederland, reprezentowana prawomocnie przez jej dyrektora pana F.W.A.T.M. van Gool, zwana dalej "OTTO",  
oraz
2. 5.1.2E 5.1.2E zamieszkały/-a w 5.1.2E urodzony/a 5.1.2E zwany/-a dalej "Użytkownikiem",

#### **In aanmerking nemende:**

- a. Dat Gebruiker een arbeidsovereenkomst is aangegaan met OTTO, ingaande per: **2016-07-25**.
- b. Dat OTTO gedurende deze arbeidsovereenkomst huisvesting ter beschikking stelt aan de Gebruiker;
- c. Dat OTTO aan een aantal gebruikers gezamenlijk woonruimte in een woning op diverse locaties aanbiedt, hierna te noemen de "Woning", voor zover mogelijk in de omgeving van de plekken waar de werkzaamheden feitelijk worden verricht;
- d. Dat de Woning tijdelijk ter beschikking wordt gesteld met het oog op de aard van de uit te voeren werkzaamheden, namelijk werkzaamheden ten behoeve van OTTO of haar relaties;
- e. De overeenkomst voor het ter beschikking stellen van de huisvesting dient dan ook beschouwd te worden als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW. Na beëindiging van de arbeidsovereenkomst/ gebruiks-/huurovereenkomst zal Gebruiker geen beroep kunnen doen op huurbescherming.

#### **biorąc pod uwagę, że:**

- a. Użytkownik zawarł ze spółką OTTO umowę o pracę, która weszła w życie dnia **2016-07-25**.
- b. Na czas obowiązywania wspomnianej umowy o pracę spółka OTTO zapewnia Użytkownikowi zakwaterowanie;
- c. Spółka OTTO zapewnia użytkownikom wspólne zakwaterowanie w mieszkaniach zlokalizowanych w różnych miejscach, zwanych dalej "Mieszkaniami", znajdujących się możliwie najbliżej zakładów pracy;
- d. Użytkownikowi tymczasowo udostępnia się Mieszkanie w celu wykonywania pracy na rzecz spółki OTTO lub jej klientów;
- e. Umowa udostępnienia zakwaterowania powinna być widziana jako krótkoterminowa umowa najmu (w świetle artykułu 7:232 lid 2 BW). Po wygaśnięciu umowy o pracę / umowy użytkowania/umowy najmu Użytkownik nie będzie mógł się powoływać na przepisy o ochronie najemcy.

#### **Partijen verklaren met elkaar het volgende te zijn overeengekomen:**

#### **Strony ustalają, co następuje:**

1. OTTO bepaalt in overleg met Gebruiker in welke Woning de Gebruiker tijdelijk gehuisvest wordt. De woning is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.
1. Spółka OTTO ustala w porozumieniu z Użytkownikiem, w którym Mieszkaniu Użytkownik zostanie zakwaterowany. Mieszkanie jest przeznaczone wyłącznie do użytku jako przestrzeń mieszkalna.





2. De vergoeding die de Gebruiker aan OTTO verschuldigd is, is afhankelijk van de leeftijd van de gebruiker. Een gebruiker die de leeftijd van 21 jaren nog niet bereikt heeft, betaalt een vergoeding van € 69.95 per week. Een gebruiker van 21 jaar en ouder, betaalt een vergoeding van € 87.95 per week. Dit onderscheid in leeftijd wordt gemaakt om de arbeidsparticipatie van jongeren te bevorderen en om te compenseren dat jongere medewerkers doorgaans een lager loon ontvangen. Als gevolg van dit lagere loon zouden de huisvestingskosten onevenredig hoog op hun inkomen drukken. Als goed werkgever wenst zij dit verschil voor de jongere werknemer te compenseren. Gebruiker machtigt OTTO door ondertekening van deze overeenkomst om de vergoeding die hij verschuldigd is aan OTTO in te houden op zijn salaris. OTTO heeft het recht de hoogte van genoemde vergoeding aan te passen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven, hierin zal als leidraad worden genomen de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Deze aanpassing zal vooraf door OTTO aan de Gebruiker worden medegedeeld.

2. Wysokość opłaty za zakwaterowanie, którą Użytkownik uiszcza na rzecz OTTO jest zależna od wieku Użytkownika. Użytkownik poniżej 21. roku życia ponosi opłatę w wysokości 69.95 € tygodniowo. Użytkownik w wieku 21 lat i starszy ponosi opłatę w wysokości 87.95 € tygodniowo. Niniejsze rozróżnienie wieku zostało wprowadzone celem wspierania zatrudnienia ludzi młodych i zrekompensowania niższych stawek otrzymywanych zazwyczaj przez młodych pracowników. Zważywszy niższe wynagrodzenia, wydatki z tytułu zakwaterowania byłyby nieproporcjonalnie wysokie w stosunku do ich dochodów. Jako dobry pracodawca OTTO pragnie zrekompensować tę różnicę na rzecz młodszych pracowników. Poprzez podpisanie niniejszej umowy Użytkownik upoważnia spółkę OTTO do potrącania należnych opłat z wypłacanego mu wynagrodzenia. Spółka OTTO ma prawo korygować opłaty określone powyżej w przypadku zmian w warunkach rynkowych, za wytyczną uznając wskaźnik ceny konsumpcyjnej Centralnego biura statystycznego. O ewentualnych korektach spółka OTTO powiadomi Użytkownika z wyprzedzeniem.

3. De Woning wordt bij aanvang van deze gebruiksovereenkomst door Gebruiker en OTTO, daarbij vertegenwoordigd door haar Coördinator Wonen, geïnspecteerd aan de hand van een checklist. Opmerkingen worden genoteerd en door beiden ondertekend. OTTO kan Gebruiker een borg vragen van maximaal € 400,00, welke wordt ingehouden op het salaris of op andere wijze door gebruiker voldaan moet worden.

3. W chwili wejścia w życie niniejszej Umowy użytkownika, Mieszkanie zostanie na podstawie listy kontrolnej poddane inspekcji przeprowadzanej wspólnie przez Użytkownika oraz przez spółkę OTTO reprezentowaną w tym celu przez <sup>5.1.2E</sup> Coördinatora. Wszelkie uwagi zostaną zapisane i podpisane przez obie strony. OTTO ma prawo zażądać od Pracownika kaucji w wysokości maksymalnie 400 EUR, do potrącenia z wypłacanego mu wynagrodzenia lub do opłacenia w inny sposób.

4. De Gebruiker wordt geacht zich te houden aan de aan hem ter hand gestelde huisregels van de Woning en de regels en aanwijzingen op te volgen die aan hem door degene die door OTTO belast is met het feitelijk beheer van de Woning en de locatie waar de Woning is gesitueerd worden gegeven. De Gebruiker dient daarnaast de regels omtrent orde en netheid in acht te nemen. Indien Gebruiker de huisregels overtreedt is OTTO gerechtigd de onderhavige overeenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één week. De Gebruiker kan direct (dus zonder inachtneming van een opzegtermijn) de toegang tot de Woning ontzegt worden bij een door Gebruiker veroorzaakte - naar het oordeel van OTTO gevaarlijke, onveilige en/of gewelddadige situatie.

4. Użytkownik zobowiązany jest przestrzegać zasad zawartych w przekazanym mu regulaminie Mieszkania, a także zasad i wskazówek udzielanych mu przez wskazanego przez OTTO faktycznego zarządcę Mieszkania i ośrodka zakwaterowania, na którego terenie Mieszkanie to się znajduje. Użytkownik jest ponadto zobowiązany przestrzegać zasad czystości i porządku. W przypadku gdy Użytkownik dopuści się naruszenia regulaminu, spółka OTTO będzie miała prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem tygodniowego okresu wypowiedzenia. Spółka OTTO zastrzega sobie prawo do odmowy Użytkownikowi wstępu do Mieszkania ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia) w wyniku, zdaniem OTTO, niebezpiecznej sytuacji





spowodowanej przez Użytkownika lub powstałej w wyniku jego agresywnego zachowania.

5. Het is Gebruiker niet toegestaan om veranderingen of wijzigingen aan te brengen aan de Woning. In geval van schade aan de Woning of in geval van noodzakelijke herstellingen zal de Gebruiker onverwijld de Coördinator Wonen Informeren. Het is Gebruiker niet toegestaan om de Woning voor andere doeleinden dan bedoeld in deze gebruiksovereenkomst te gebruiken.

5. Użytkownik nie może wprowadzać w Mieszkaniu żadnych zmian ani modyfikacji. Użytkownik ma obowiązek informować Job Coordinators o wszelkich uszkodzeniach w obrębie Mieszkania oraz o wszelkich koniecznych naprawach. Użytkownik nie ma prawa użytkować Mieszkania w celach innych niż określone niniejszą Umową użytkowania.

6. Gebruiker staat toe dat er op reguliere basis inspectie van de Woning plaatsvindt. Bij tussentijdse inspectie en oplevering van de Woning bij vertrek wordt de staat van de Woning aan de hand van de checklist, zoals gebruikt bij aanvang, bepaald. Gebruiker is aansprakelijk voor schade aan de Woning en OTTO is gerechtigd eventuele schades op hem te verhalen en indien mogelijk in mindering te brengen op zijn salaris. Ook is de Gebruiker verplicht de Woning opgeruimd en bezemschoon op te leveren, met medeneming van al zijn persoonlijke bezittingen. Eventuele kosten door OTTO gemaakt om de woning op te ruimen en/of schoon te maken zijn voor rekening van de Gebruiker en worden indien mogelijk in eerste instantie in mindering gebracht op de betaalde borg en het eventuele restant op zijn salaris. Indien het voorgaande ontoereikend is, dient de gebruiker op andere wijze binnen 7 dagen te betalen.

6. Użytkownik zezwala na przeprowadzanie regularnych inspekcji Mieszkania. Podczas inspekcji okresowej oraz zdawania Mieszkania spółce OTTO wskutek wyjazdu Użytkownika, stan Mieszkania zostanie oceniony na podstawie listy kontrolnej sporządzonej w momencie wprowadzenia się Użytkownika. Użytkownik odpowiada za wszelkie zniszczenia stwierdzone w Mieszkaniu, w związku z czym spółka OTTO ma prawo obciążyć go kosztami za każde uszkodzenie. Koszty te w razie możliwości spółka może potrącić z wynagrodzenia należnego Użytkownikowi. Użytkownik ma obowiązek zadbać o to, by zwracane przez niego Mieszkanie było czyste oraz by nie znajdowały się w nim jego rzeczy. Użytkownik zostanie obciążony wszelkimi kosztami poniesionymi przez spółkę OTTO w związku ze sprzątnięciem Mieszkania. W razie możliwości koszty te zostaną w pierwszej kolejności potrącone z już opłaconej kaucji, ewentualne pozostałe koszty zostaną potrącone z wynagrodzenia należnego Użytkownikowi. Gdyby powyższe sposoby okazały się niewystarczające, Użytkownik ma obowiązek dokonać zapłaty w inny sposób w terminie 7 dni.

7. Indien de arbeidsovereenkomst tussen Gebruiker en OTTO om welke reden dan ook wordt beëindigd eindigt tevens deze gebruiks-/huurovereenkomst. De einddatum van de gebruiks-/huurovereenkomst is gelijk aan de einddatum van de arbeidsovereenkomst.

7. Zakończenie, z jakiegokolwiek przyczyny, umowy o pracę między Użytkownikiem a OTTO skutkuje jednoczesnym wygaśnięciem niniejszej umowy użytkowania / umowy najmu. Data wygaśnięcia umowy o pracę jest jednocześnie datą wygaśnięcia umowy użytkowania / umowy najmu.

8. Gebruiker heeft het recht deze overeenkomst tussentijds te beëindigen door deze schriftelijk op te zeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van vier weken.

8. Użytkownik ma prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy poprzez pisemne zawiadomienie, zachowując czterotygodniowy okres wypowiedzenia.

9. Indien de arbeidsovereenkomst tussen Gebruiker en OTTO wordt verlengd of indien Gebruiker en OTTO een nieuwe arbeidsovereenkomst sluiten, dan blijft deze Gebruiksovereenkomst onverminderd van kracht voor de duur van de verlenging danwel de duur van de nieuwe arbeidsovereenkomst.





9. Jeżeli umowa o pracę, zawarta pomiędzy Użytkownikiem a spółką OTTO, zostanie przedłużona lub jeżeli Użytkownik i spółka OTTO podpiszą nową Umowę o pracę, niniejsza Umowa użytkownika pozostanie w mocy na czas przedłużenia lub okresu obowiązywania nowej umowy o pracę.

10. Indien de Gebruiker de Woning niet tijdig verlaat, zal hij voor de Woning vanaf het moment van eindigen van de arbeidsovereenkomst € 100,00 per week betalen als vergoeding voor het gebruik. Dit laat onverlet dat deze gebruiksovereenkomst is beëindigd op de einddatum van de arbeidsovereenkomst.

10. Jeżeli Użytkownik nie opuści Mieszkania w stosownym terminie, wówczas opłata z tytułu użytkowania Mieszkania z chwilą rozwiązania umowy o pracę wyniesie 100,00 EUR za tydzień. Pozostaje to bez wpływu na fakt, że niniejsza umowa użytkownika wygasa z dniem zakończenia umowy o pracę.

11. Indien de Gebruiker gebruik maakt van door OTTO georganiseerd vervoer kan OTTO daarvoor een vergoeding in rekening brengen, kosten zijn afhankelijk van de woon- werkafstand. Specificatie van vervoer kosten ziet de Gebruiker op zijn salarisstrook. Gebruiker machtigt OTTO door ondertekening van deze overeenkomst om de kosten die hij verschuldigd is ten aanzien van vervoer in te houden op zijn salaris.

11. W przypadku, gdy Użytkownik korzysta z transportu zorganizowanego przez OTTO, firma OTTO może doliczyć dodatkowe koszty z tego tytułu. Ich wysokość zależy od dystansu między miejscem zamieszkania a miejscem pracy. Specyfikację kosztów transportu Użytkownik znajdzie na swoim pasku wynagrodzenia. Poprzez podpisanie niniejszej umowy Użytkownik upoważnia spółkę OTTO do potrącania należnych opłat za transport z wypłacanego mu wynagrodzenia.

12. De Nederlandse versie van deze overeenkomst is de authentieke versie; in geval van strijd tussen bepalingen in de anderstalige versie(s) van de overeenkomst en de Nederlandse versie, is de inhoud van de Nederlandse versie beslissend.

12. Niderlandzkójęzyczna wersja niniejszej umowy stanowi wersję oryginalną; w razie różnic w brzmieniu postanowień w wersjach obcojęzycznych umowy, rozstrzygająca będzie wersja niderlandzka.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend.  
Uzgodniono i sporządzono w dwóch egzemplarzach.

**OTTO Work Force III B.V.**

**De Werknemer / Pracownik**

5.1.2E

te / w 5.1.2E d.d / dnia 18.07.2016

5.1.2E

5.1.2E

te / w 5.1.2E d.d / dnia 5.1.2E





## GEBRUIKS-/HUUROVEREENKOMST

### UMOWA UŻYTKOWANIA / UMOWA NAJMU

#### De partijen:

1. De Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid OTTO Work Force III B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te Venray, Keizersveld 51, 5803 AP, Nederland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer F.W.A.T.M. van Gool, hierna te noemen: "OTTO",  
en
2. 5.1.2E wonende te 5.1.2E en geboren op 5.1.2E hierna te noemen "Gebruiker";

#### Strony Umowy:

1. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OTTO Work Force III B.V. z siedzibą oraz przedstawicielstwami w Venray, Keizersveld 51, 5803 AP, Nederland, reprezentowana prawomocnie przez jej dyrektora pana 5.1.2E zwana dalej "OTTO",  
oraz
2. 5.1.2E zamieszkały/-a w 5.1.2E urodzony/a 5.1.2E zwany/-a dalej "Użytkownikiem",

#### In aanmerking nemende:

- a. Dat Gebruiker een arbeidsovereenkomst is aangegaan met OTTO, ingaande per: **2016-08-15**.
- b. Dat OTTO gedurende deze arbeidsovereenkomst huisvesting ter beschikking stelt aan de Gebruiker;
- c. Dat OTTO aan een aantal gebruikers gezamenlijk woonruimte in een woning op diverse locaties aanbiedt, hierna te noemen de "Woning", voor zover mogelijk in de omgeving van de plekken waar de werkzaamheden feitelijk worden verricht;
- d. Dat de Woning tijdelijk ter beschikking wordt gesteld met het oog op de aard van de uit te voeren werkzaamheden, namelijk werkzaamheden ten behoeve van OTTO of haar relaties;
- e. De overeenkomst voor het ter beschikking stellen van de huisvesting dient dan ook beschouwd te worden als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW. Na beëindiging van de arbeidsovereenkomst/ gebruiks-/huurovereenkomst zal Gebruiker geen beroep kunnen doen op huurbescherming.

#### biorąc pod uwagę, że:

- a. Użytkownik zawarł ze spółką OTTO umowę o pracę, która weszła w życie dnia **2016-08-15**.
- b. Na czas obowiązywania wspomnianej umowy o pracę spółka OTTO zapewni Użytkownikowi zakwaterowanie;
- c. Spółka OTTO zapewni użytkownikom wspólne zakwaterowanie w mieszkaniach zlokalizowanych w różnych miejscach, zwanych dalej "Mieszkaniem", znajdujących się możliwie najbliżej zakładów pracy;
- d. Użytkownikowi tymczasowo udostępni się Mieszkanie w celu wykonywania pracy na rzecz spółki OTTO lub jej klientów;
- e. Umowa udostępnienia zakwaterowania powinna być widziana jako krótkoterminowa umowa najmu (w świetle artykułu 7:232 lid 2 BW). Po wygaśnięciu umowy o pracę / umowy użytkownika/umowy najmu Użytkownik nie będzie mógł się powoływać na przepisy o ochronie najemcy.

#### Partijen verklaren met elkaar het volgende te zijn overeengekomen:

#### Strony ustalają, co następuje:

1. OTTO bepaalt in overleg met Gebruiker in welke Woning de Gebruiker tijdelijk gehuisvest wordt. De woning is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.
1. Spółka OTTO ustala w porozumieniu z Użytkownikiem, w którym Mieszkanie Użytkownik zostanie zakwaterowany. Mieszkanie jest przeznaczone wyłącznie do użytku jako przestrzeń mieszkalna.
2. De vergoeding die de Gebruiker aan OTTO verschuldigd is, is afhankelijk van de leeftijd van de gebruiker. Een gebruiker die de leeftijd van 21 jaren nog niet bereikt heeft, betaalt een vergoeding van € 69,95 per week. Een gebruiker van 21 jaar en ouder, betaalt een vergoeding van € 87,95 per week. Dit onderscheid in leeftijd wordt gemaakt om de arbeidsparticipatie van jongeren te bevorderen en om te compenseren dat jongere medewerkers doorgaans een lager loon ontvangen. Als gevolg van dit lagere loon zouden de huisvestingskosten onevenredig hoog op hun inkomen drukken. Als goed werkgever wenst zij dit verschil voor de jongere werknemer te compenseren. Gebruiker machtigt OTTO door ondertekening van deze overeenkomst om de vergoeding die hij verschuldigd is aan OTTO in te houden op zijn salaris. OTTO heeft het recht de hoogte van genoemde vergoeding aan te passen indien de marktstandigheden daar aanleiding toe geven, hierin zal als leidraad worden genomen de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Deze aanpassing zal vooraf door OTTO aan de Gebruiker