

**AANTEKENEN en tevens per gewone post**

De heer [REDACTED]  
Postbus [REDACTED]  
[REDACTED] UTRECHT



Behandeld door De heer [REDACTED]  
Doorkiesnummer 030-[REDACTED]  
E-mail [REDACTED]@utrecht.nl  
Bijlage(n) Proces-verbaal  
Uw kenmerk  
Uw brief van

Datum 14 september 2017  
Ons kenmerk CHZ\_PCVCR-17-00055-CDZ\_LOD-13108  
Onderwerp Last onder dwangsom  
Verzonden **19 SEP. 2017**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer [REDACTED]

Op 13 april 2017 hebben de heer [REDACTED], inspecteurs van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, een controle uitgevoerd in de woning op het adres **Kanaalstraat 118 BS** te Utrecht. Tijdens de controle is geconstateerd dat de genoemde zelfstandige woning kamergewijs wordt verhuurd. U bent samen met de heer [REDACTED] de eigenaar van het pand. U beschikt niet over de benodigde omzettingsvergunning.

Wij hebben besloten hiertegen handhavend op te treden. Hieronder leest u de verdere motivering van ons besluit.

### Constateringen

Voor een overzicht van de gedane constateringen verwijzen wij u naar het bijgevoegde proces-verbaal van bevindingen.

Geconstateerd is dat het pand, bestaande uit onzelfstandige wooneenheden, door meerdere personen zonder duurzame relatie wordt bewoond. Er is (al langere tijd) sprake van kamergewijze verhuur. De woning is omgezet. Op het moment dat u de woning kocht, was al sprake van onzelfstandige bewoning (omzetting) en deze vorm van bewoning heeft u voortgezet. U bent aldus niet zelf degene die de zelfstandige woning heeft omgezet in onzelfstandige woonruimte. Met ingang van 1 juli 2017 is het tevens verboden om woonruimte die zonder daartoe verleende vergunning is omgezet, omgezet te houden. Het voortzetten van de overtreding/omzetting is aldus niet toegestaan. Wij hebben vastgesteld dat in het pand geen sprake is van een gezamenlijke huishouding of van een legale hospitasituatie. Wij concluderen dat u de zelfstandige woning op het adres Kanaalstraat 118 BS te Utrecht zonder de vereiste vergunning(en) omgezet houdt. Er is sprake van kamergewijze verhuur.

### Juridisch kader

Het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte of het omgezet houden is in strijd met artikel 21, aanhef en sub c van de Huisvestingswet 2014. Met ingang van 1 juli 2017 is door de inwerkingtreding van de 'Veegwet wonen' dit artikel inhoudelijk aangepast.

Artikel 32 van de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat burgemeester en wethouders zorgdragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens de Huisvestingswet 2014 bepaalde.

Op grond van het genoemde onderzoek hebben wij geconstateerd dat u de woning aan de Kanaalstraat 118 BS te Utrecht zonder omzettingsvergunning omgezet houdt.

Het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of het omgezet houden van deze woonruimte is alleen toegestaan wanneer hiervoor de benodigde vergunningen zijn verleend. Legalisatie zonder vergunning is niet mogelijk. Indien u de onzelfstandige bewoning van uw pand wilt voortzetten, is een omzettingsvergunning vereist. Deze vergunning kan uitsluitend op aanvraag worden verleend. Hierbij merken wij op dat het aanvragen van een vergunning niet automatisch betekent dat de vergunning ook kan worden verleend.

Onze bevoegdheid om u aan te schrijven met een dwangsom is gebaseerd op artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:4 en 5:21 tot en met 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht.

### Omzettingsvergunning

Een aanvraag tot het verkrijgen van een omzettingsvergunning kan worden geweigerd ter bescherming van de woon- en leefomgeving. Dit is bepaald in artikel 4.1.4., sub c van de Huisvestingsverordening. Bij de beoordeling van een aanvraag om omzettingsvergunning wordt een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Die toets bestaat uit twee delen.

In de eerste plaats bestaat de toets uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten woning. Zo dient de om te zetten woonruimte te voldoen aan de normen voor luchtgeluidsisolatie voor woningscheidende constructies van gebruiksruidten (NEN 5077 Bouwbesluit) en heeft de woonruimte, na omzetting, een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup> per bewoner. Indien niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning in beginsel geweigerd.

Het tweede deel van de toets is algemeen. Hierin worden alle aspecten van een wijk, buurt, of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Hierbij wordt gekeken naar:

- Algemeen buurtoordeel
- Straatbeeld (goed/redelijk/slecht)
- Eerder ingediende klachten bij VTH
- Of de situatie bekend is bij de politie en/of Portes
- Of er een zienswijze op de vergunningsaanvraag is ontvangen
- Overige signalen die wijzen op een op druk staande (of komende) leefbaarheid (weerbaarheid/incasseringsvermogen t.a.v. leefbaarheid van de buurt).

Indien niet aan het algemene deel van de leefbaarheidstoets wordt voldaan, wordt de vergunning eveneens geweigerd. De onderdelen van de leefbaarheidstoets zijn cumulatief. Meer informatie over het omzetten van een woning vindt u op [www.utrecht.nl/omzettingsvergunning](http://www.utrecht.nl/omzettingsvergunning).

Of er een vergunning verleend kan worden is afhankelijk van individuele omstandigheden en belangen. Een aanvraagformulier om omzettingsvergunning kunt u via [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl) downloaden.

### Planologisch kader

Het perceel is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Lombok e.o.', onherroepelijk geworden op 20 augustus 2009, van toepassing is. Op grond van de aanduiding op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart en artikel 8 van de planvoorschriften bij het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Gemengd-1'. Deze bestemming staat het huidige gebruik van de woning op het adres Kanaalstraat 118 B5 te Utrecht niet in de weg.

### Legalisering

Ten aanzien van de zonder vergunning omgezette zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte merken wij op dat legalisatie alleen mogelijk is door middel van verlening van een omzettingsvergunning. Wij hebben daarvoor geen aanvraag ontvangen zodat er geen sprake is van concreet zicht op legalisatie. Slechts aan de hand van een aanvraag kunnen wij beoordelen of de leefbaarheid in deze omgeving het verlenen van een omzettingsvergunning toelaat.

U heeft geen aanvraag om omzettingsvergunning ingediend. Gelet op het bovenstaande is legalisatie van de genoemde overtreiding op dit moment niet aan de orde.

### Zienswijze

In onze brief van 19 juli 2017 hebben wij u in de gelegenheid gesteld uw zienswijze met betrekking tot ons voornemen u een last onder dwangsom op te leggen kenbaar te maken. Op 18 augustus 2017 heeft uw advocaat een schriftelijke zienswijze ingediend. Hieronder wordt de zienswijze samengevat weergegeven en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

*1. In uw zienswijze geeft u aan dat u van mening bent dat er geen deugdelijk onderzoek naar feiten en belangen heeft plaatsgevonden, waardoor in strijd wordt gehandeld met het zorgvuldigheidsbeginsel. U stelt dat in ieder geval moet worden vastgesteld of er meerdere woonruimten aanwezig zijn, wat het gebruik van het object is geweest en of dat is gewijzigd, of vergunningen zijn verleend, wie heeft omgezet en welke belangen spelen. U wenst inzicht te verkrijgen op welke manier het betreffende onderzoek heeft plaatsgevonden en stelt dat het voorgenomen besluit onzorgvuldig voorbereid is en een deugdelijke onderbouwing ontbeert. U wenst in de gelegenheid te worden gesteld opnieuw een zienswijze in te dienen.*

### Onze reactie

In tegenstelling tot hetgeen u aangeeft in uw zienswijze, zijn wij van mening dat er wel degelijk deugdelijk onderzoek naar feiten en belangen heeft plaatsgevonden en dat het voornemen op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Wel zullen wij hierna de algemene werkwijze toelichten en beschrijven tot welke bevindingen dit in deze concrete zaak heeft geleid. Alvorens wij overgaan tot het sturen van een voornemen tot handhavend optreden, wordt eerst een administratief onderzoek uitgevoerd. Hierbij wordt in de verschillende archieven gekeken welke vergunningen en/of toestemmingen in het verleden zijn verleend. Daarnaast wordt onderzoek verricht naar de bewonershistorie. Dit gebeurt door raadpleging van de inschrijvingen in de Basisregistratie personen (hierna: Brp) en overige databases (bijvoorbeeld de BAG). Vervolgens wordt, wanneer nodig, een controle uitgevoerd in het betreffende pand. Daarbij worden de bevindingen en constatering vastgelegd in een rapport of proces-verbaal.

In het onderhavige geval is geconstateerd dat u het pand aan de Kanaalstraat 118 BS heeft verkregen op 5 november 2010. Uit het archiefonderzoek is gebleken dat er geen vergunningen of anderszins toestemmingen zijn verleend voor de huidige, onzelfstandige vorm van bewoning. Het pand is in het algemeen altijd gebruikt ten behoeve van bewoning, waardoor de regels van de Huisvestingswet van toepassing zijn.

Het pand aan de Kanaalstraat 118 BS is lange tijd zelfstandig bewoond geweest, door verschillende gezinnen. In februari 2006 is de zelfstandige woonruimte omgezet in onzelfstandige woonruimte. Voor een beschrijving van de indeling van de woning en een overzicht van de gedane constatering verwijzen wij u naar het bijgevoegd proces-verbaal van bevindingen, welke naar onze mening een duidelijk en compleet beeld schetst van de situatie ter plaatse. De WOZ-waarde van het pand, welke overigens ook openbaar is, bedraagt € 226.000,-. Hierbij wordt nog opgemerkt dat pas vanaf 1 januari 2016 de WOZ-waarde van een pand doorslaggevend is voor de vraag of de Huisvestingswet 2014 (en mogelijk de Huisvestingsverordening) van toepassing is. Voor 1 januari 2016 gold dat voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte altijd, ongeacht de WOZ-waarde van een pand, een omzettingsvergunning benodigd was. De WOZ-waarde was slechts van belang voor het bepalen of bij het verlenen van een omzettingsvergunning compensatie diende te worden betaald. Daarnaast wordt ten overvloede nog opgemerkt dat het instrument van de omzettingsvergunning reeds sinds 1975 in de gemeente Utrecht bestaat.

Uw stellingname dat het voorgenomen besluit onzorgvuldig voorbereid is en een deugdelijke onderbouwing ontbeert delen wij niet. Met dit besluit en alle informatie die daaraan ten grondslag ligt is het naar onze mening duidelijk dat sprake is van een omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, welke omzetting u heeft voortgezet en tot op heden ook in stand houdt. Dit is een overtreding van de Huisvestingswet 2014 waartegen wij handhavend kunnen en zullen optreden. Wij zullen u niet opnieuw in de gelegenheid stellen uw zienswijze naar voren te brengen. Er is ook geen wettelijke grondslag die maakt dat wij daartoe verplicht zijn.

*2. In het voornemen is niet deugdelijk onderbouwd dat u bent aan te merken als overtreder of een verboden omzetting hebt laten plaatsvinden.*

#### Onze reactie

U bent eigenaar van de woning op het adres Kanaalstraat 118 BS te Utrecht. Dit betekent dat u altijd verantwoordelijk bent voor wat er in en met uw woning gebeurt. Slechts om die reden bent u al aan te merken als overtreder, degene die het in zijn macht heeft de overtreding te (laten) beëindigen. Wij wijzen u in dit kader ook op een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 februari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:211). De Afdeling overwoog hier het volgende:

*"Ingevolge artikel 5:41 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) legt het bestuursorgaan geen bestuurlijke boete op voor zover de overtreding niet aan de overtreder kan worden verweten. 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."*

Uit zowel het proces-verbaal van bevindingen en hetgeen hiervoor besproken is blijkt wel degelijk dat sprake is van een overtreding, te weten dat feitelijk zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte is omgezet. Dit is ook aangetoond. De huurders van de woning aan de Kanaalstraat 118 BS hebben verschillend verklaard, maar het komt erop neer dat zij ofwel huren van Vizier Vastgoed, ofwel van Stichting WOU. Het betreft in ieder geval aan u gelieerde bedrijven. Als eigenaar heeft u het in uw macht om aan de illegale situatie een einde te maken. Wij beschouwen u dan ook als overtreder van vornoemd verbod uit de Huisvestingswet 2014. U heeft het immers ook via de weg van de huurovereenkomsten (met degene aan wie u het gehele pand verhuurt) in uw macht om de overtreding te (laten) beëindigen.

Het had op uw gelegen om, alvorens personen te laten vestigen in het betreffende pand, uit te zoeken aan welke wettelijke verplichtingen voldaan dient te worden en te controleren of het pand beschikt over de benodigde vergunningen. Het verbaast ons dat u stelt dat u geen verwijt te maken valt en dat u geen opzet of schuld heeft aan de bestaande overtreding. Dit alles temeer nu u aan te merken bent als professionele verhuurder. Uit de jurisprudentie blijkt dat ten aanzien van professionele verhuurders ook sprake is van een verhoogde verwijtbaarheid ten opzichte van overige, niet professionele verhuurders. Van een eigenaar van veel panden in deze gemeente mag, evenals overige professionele verhuurders, verwacht worden dat zij op de hoogte zijn van de regels over onder andere gebruik en huisvesting. Dit is door de Afdeling op 10 mei 2017 nogmaals bevestigd (ABRvS 10 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1219).

U heeft met ons menig conflict over de wijze van verhuur van uw panden. U bent zeer goed op de hoogte van de regels. U heeft ook een (zorg)plicht als eigenaar van vele panden. Als eigenaar van veel panden, waarmee overduidelijk is dat u dit bedrijfsmatig doet, heeft u naar onze mening ook een plicht die verder gaat dan een persoon die dit niet bedrijfsmatig doet. Dit betekent dat u ook eerder en meer verwijten vallen te maken dan wanneer u dit niet bedrijfsmatig zou doen. U wist of had kunnen weten dat voor het betreffende pand vergunningen benodigd zijn als het gaat om het (voortzetten) de kamergewijze verhuur.

*3. U stelt dat er geen sprake kan zijn van enige overtreding van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. Een vergunningplicht voor een bepaalde gebruikswijziging in een Huisvestingsverordening heeft tot doel om een bepaalde wijziging nadien aan een vergunningplicht te binden. Een dergelijk verbod werkt dus enkel voor een wijziging in gebruik die plaatsvindt na het moment van vaststellen en inwerkingtreden van een verordening en heeft geen terugwerkende kracht. U stelt dat voor een overtreding sprake moet zijn van een gedraging na de vaststelling en inwerkingtreding van de huidige verordening. Een eventuele eerdere overtreding is thans niet meer handhaafbaar en een overtreding van een eerdere verordening is ook niet aangetoond. Ook is niet onderbouwd dat u degene zou zijn die een gebruikswijziging op enig moment heeft laten plaatsvinden, terwijl enkel het daadwerkelijk overtreden van een eventueel omzettingsverbod voor juli 2017 zou kunnen leiden tot het voorgenomen handhavingsbesluit.*

### Onze reactie

Voor zover uw zienswijze betrekking heeft op de Huisvestingsverordening, merken wij op dat het onderhavige besluit slechts betrekking heeft op de bepalingen uit de Huisvestingswet 2014. De verbodsbepaling is opgenomen in artikel 21, aanhef en onder c en onze bevoegdheid tot handhavend optreden ontleent wij aan artikel 32 van de Huisvestingswet 2014.

Wij bestrijden uw zienswijze dat alleen overtredingen die voor juli 2017 zouden hebben plaatsgevonden kunnen leiden tot handhavend optreden. Overgangsrecht heeft immers geen legaliserende werking voor overtredingen die ontstaan zijn vóór inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 (of de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015), voor zover ook onder de voorgaande wet (Huisvestingswet) of Huisvestingsverordening sprake was van een vergunningplicht. Overigens merken wij op dat de wetgever ervoor heeft gekozen om ten aanzien van de aanpassing van het verbodsartikel geen overgangsrecht op te nemen. Zoals hiervoor al is opgemerkt, hanteert de gemeente Utrecht reeds sinds 1975 het instrument van de omzettingsvergunning. In beginsel geldt dus dat voor iedere omzetting die heeft plaatsgevonden na 1 mei 1975, een omzettingsvergunning benodigd is. Tegen omzettingen die hebben plaatsgevonden na de voornoemde datum, maar waarvoor geen omzettingsvergunning of toestemming anderszins is afgegeven, kan door ons handhavend worden opgetreden.

Anders dan u stelt zijn wij van mening dat er in deze casus wel degelijk sprake is van een overtreding van de Huisvestingswet 2014. De verbodsbepaling luidt immers dat het verboden is woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of *omgezet te houden*. Nu het pand na oprichting door een gezin is bewoond en vervolgens op een later moment kamergewijs is bewoond, is ontegenzeggelijk sprake van een omzetting en derhalve een overtreding van de Huisvestingswet 2014. Weliswaar heeft de betreffende omzetting plaatsgevonden voor het moment dat u het pand in eigendom heeft verkregen, maar dit doet niet af aan onze bevoegdheid tot handhavend optreden vanwege het omgezet houden van de betreffende woonruimte.

Overigens merken wij nog op dat een vergunningplicht uiteraard niet tot doel heeft om een gebruikwijziging na het realiseren van de wijziging aan een vergunningplicht te binden, maar juist daarvoor. Het verbod is ingesteld om illegale situaties achteraf te kunnen aanschrijven en, waar de eigenaar daarvoor kiest, te legaliseren door middel van een vergunning.

*4. U stelt dat de nieuwe wettelijke grondslag (het 'omgezet houden') niet aan u kan worden tegengeworpen, aangezien dat in strijd zou zijn met de rechtszekerheid. U heeft het pand reeds lang voordat het verbod in werking is getreden verworven en u had ten tijde van de aankoop geen concrete aanwijzing dat sprake zou zijn geweest van omzetting in strijd met de Huisvestingswet. Daarbij wijst u op in uw ogen vergelijkbare jurisprudentie ten tijde van de wijziging van de Woningwet. U kunt aldus niet als overtreder van de Huisvestingswet worden aangemerkt.*

### Onze reactie

Wij bestrijden uw mening dat de jurisprudentie die is ontstaan naar aanleiding van de wijziging van de Woningwet zondermeer kan worden toegepast op de onderhavige casus. Het is aan de landelijk wetgever om te bepalen of overgangsrechtelijke situaties beschermd moeten worden. Bij de wijziging van de Huisvestingswet 2014 is er door de landelijk wetgever voor gekozen geen overgangsrecht op te nemen. Daarnaast liggen de belangen die ten doel ligt aan de doelstelling van de Huisvestingswet 2014 op een ander terrein dan die van de Woningwet.

Datum 14 september 2017  
Ons kenmerk CHZ\_PCVCR-17-00055-CDZ\_LOD-13108

Onder kopje "doelstelling wetgever" (zie hieronder) wordt dit nader toegelicht. Ook om een andere reden zijn wij van mening dat in de door u genoemde uitspraak geen rechtvaardigingsgrond ligt om af te zien van handhavend optreden.

In dezelfde uitspraak waar u naar verwijst (ABRvS 17 maart 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL7766) komt tot uitdrukking dat de rechtszekerheid er zich onder deze omstandigheden niet tegen verzet dat handhavend opgetreden wordt. Hierbij zijn de concrete omstandigheden van de casus van belang. Als professionele verhuurder wist u danwel had u kunnen weten dat ten tijde van de aankoop van het complex er sprake was van een omzetting zonder daartoe verleende omzettingsvergunning. Hiervoor bestaan concrete aanwijzingen. Zo blijkt uit de akte van levering (artikel 2, lid 3) dat u het gehele complex heeft aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten. U wist dus dat sprake was van verhuur aan meerdere personen. Daarnaast had u kunnen weten dat voor een dergelijke manier van verhuren in het verleden geen vergunning of toestemming anderszins door ons is verleend. Immers, u bent ten tijde van de verkoop niet op de hoogte gesteld van de aanwezigheid van een dergelijke toestemming en u had bij de gemeente kunnen informeren of een dergelijke toestemming in het verleden afgegeven is. Met uw kennis van de wet- en regelgeving omtrent huisvesting en uw rol als professioneel vastgoedexploitant had het naar onze mening ook op uw weg gelegen om de situatie grondig te onderzoeken en waar nodig informatie op te vragen.

#### Doelstelling wetgever

Wat betreft de introductie van het begrip 'omgezet houden' merken wij het volgende op. Uit de Memorie van Toelichting bij de Veegwet wonen (Kamerstukken II, 2015/16, 34 468, nr. 3, blz. 4-5) volgt dat de vergunningplicht voor het omzetten voorkomt dat de schaarste op de woningmarkt door verandering in de woonruimtevoorraad zal toenemen, alsmede dat er door bijvoorbeeld omzetting naar onzelfstandige woonruimte een onevenredige druk op de woonomgeving en leefbaarheid wordt veroorzaakt. Echter, uit de huidige jurisprudentie is gebleken dat handhavend optreden uitsluitend mogelijk is ten aanzien van de eigenaar die zelf feitelijk de woonruimte heeft onttrokken of omgezet.

Volgens de wetgever wordt op deze manier het doel van de wet omzeild en leverde de eerdere formulering ongewenste situaties op waartegen geen afdoend handhavingsinstrumentarium beschikbaar is. Naar mening van de wetgever moet het, met als doel het voorkomen van malafide situaties, mogelijk zijn om handhavend op te treden indien een door de vorige eigenaar teweeggebrachte onrechtmatige situatie niet wordt teruggebracht in de rechtmatige toestand of de huidige eigenaar nalaat de daarvoor benodigde vergunning aan te vragen.

De combinatie van factoren, te weten het feit dat u concrete aanwijzingen heeft gehad dan wel moet hebben gehad ten tijde van de aankoop van het complex en het doel van de wetgever met de introductie van de Veegwet wonen en daarmee wijziging van de Huisvestingswet 2014, zorgt ervoor dat er wel degelijk grond bestaat voor handhavend optreden.

De verbodsbepaling is namelijk aangescherpt. Uw stellingname dat de rechtszekerheid ons handelen in de weg staat bestrijden wij dan ook. Wel zijn wij bereid om u enigszins tegemoet te komen ten aanzien van de begunstigingstermijn. Beëindiging heeft immers ook verregaande consequenties voor de huidige huurders. De termijn stellen wij bij nader inzien op 15 maart 2018. Op die manier heeft u de gelegenheid om de huisvestingssituatie in het pand in overeenstemming te brengen met de geldende wet- en regelgeving.

### Conclusie en belangenafweging

Het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder dwangsom of bestuursdwang op te treden, moet in de regel gebruik maken van deze bevoegdheid. Dit komt voort uit het algemene belang dat met de handhaving is gediend.

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts 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 deze situatie bestaat geen concreet zicht op legalisatie. Om deze redenen moeten wij handhavend optreden. Wij kennen een overwegende betekenis toe aan het algemeen belang dat is gediend met handhaving ten nadele van uw belangen bij voortzetting van de overtreding.

### Besluit

Wij hebben besloten u een last onder dwangsom op te leggen wegens overtreding van artikel 21, aanhef en onder c van de Huisvestingswet 2014. De overtreding is ontstaan doordat u de zelfstandige woning aan de Kanaalstraat 118 BS te Utrecht omgezet houdt zonder dat wij daartoe een omzettingsvergunning hebben verleend. Op grond van artikel 21, aanhef en onder c van de Huisvestingswet 2014 is het (met ingang van 1 juli 2017) tevens verboden om een woonruimte die zonder daartoe verleende vergunningen is omgezet, omgezet te houden. De bevoegdheid tot handhavend optreden in dezen ontleen wij aan artikel 32 van de Huisvestingswet 2014.

Gelet op bovenvermelde overtreding gelasten wij u om uiterlijk **vóór 15 maart 2018** het omgezet houden van de zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte in de woning op het adres Kanaalstraat 118 BS te Utrecht te (laten) staken en gestaakt te (laten) houden. Dit betekent dat geen sprake meer kan zijn van kamergewijze verhuur van het pand op het voornoemde adres.

Voert u deze last niet of onvolledig uit binnen de gestelde termijn, dan verbeurt (verspeelt) u een eenmalige dwangsom van **€ 7.500,00**, zegge: *zevenduizend vijfhonderd euro* (artikel 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht). U moet de dwangsom aan de gemeente betalen.

Treft u de maatregelen niet of slechts gedeeltelijk, dan bent u ook na het verspelen van de dwangsom nog steeds gehouden deze te treffen.

### Overige aspecten

Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat de verbeurde dwangsom zo nodig bij dwangbevel kan worden ingevorderd.

De hoogte van de dwangsom is zodanig vastgesteld dat wij er vanuit gaan dat het opgenomen bedrag dusdanig is gekozen dat opheffing van de overtreding de voorkeur heeft boven voortzetting daarvan.

Dit besluit geldt op grond van artikel 5.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mede tegen de rechtsopvolger van degene aan wie het besluit is opgelegd evenals tegen iedere verdere rechtsopvolger.

Als blijkt dat dit besluit onvoldoende effect heeft, kunnen wij besluiten om nogmaals hogere dwangsommen op te leggen, dan wel tot bestuursdwang over te gaan.





Datum 14 september 2017  
Ons kenmerk CHZ\_PCVCR-17-00055-CDZ\_LOD-13108

### 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.

### Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de heer [REDACTED] juridisch medewerker van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 030-[REDACTED] of op e-mailadres [REDACTED]@utrecht.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,

drs. J. Kleijwegt  
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

CC. Een afschrift van deze brief zal worden verzonden aan:

Ubink Rijs Advocaten  
T.a.v. de heer [REDACTED]  
Burgemeester van Roijensingel 6  
8011 CS ZWOLLE