

#### AANTEKENEN

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



Behandeld door De heer [REDACTED]  
Doorkiesnummer 030-[REDACTED]  
E-mail [REDACTED]@utrecht.nl  
Bijlage(n) 3  
Uw kenmerk 17085 TR/tr  
Uw brief van

Datum 5 april 2018  
Ons kenmerk CHZ\_VASTM-18-02086-CDZBBB-2631  
Onderwerp Besluit bestuurlijke boete en last onder dwangsom  
Verzonden **06 APR. 2018**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer [REDACTED]

Op 20 september 2017 en 25 januari 2018 hebben inspecteurs van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving controles uitgevoerd in de woning op het adres **Maliebaan 91** te Utrecht. Tijdens deze controle zijn diverse overtredingen geconstateerd, met name op het gebied van achterstallig onderhoud en gebreken. Voor deze overtredingen bent u al eerder gewaarschuwd en in de gelegenheid gesteld deze te herstellen. U bent de eigenaar van dit pand. Het pand voldoet op dit moment niet aan de op de staat van het pand van toepassing zijnde voorschriften. Wij hebben besloten hiertegen handhavend op te treden.

Wij hebben besloten:

- a. U een bestuurlijke boete op te leggen van € 4.000,- en
- b. U een last onder dwangsom op te leggen van € 7.500,-.

Hieronder leest u de verdere motivering van ons besluit.

#### Constateringen

Op 1 juni 2017 hebben inspecteurs van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving een eerste controle in de woning aan de Maliebaan 91 te Utrecht uitgevoerd. Tijdens deze controle zijn diverse overtredingen geconstateerd, met name op het gebied van achterstallig onderhoud en gebreken. Met onze brief van 26 juni 2017, verzonden op 27 juni 2017 (ons kenmerk: CHZ\_PCVCRCR-17-00056-CDZ\_JADV-10564), hebben wij u op de hoogte gesteld van onze constateringen en bent u in de gelegenheid gesteld de geconstateerde gebreken voor 1 september 2017 te herstellen.

Datum 5 april 2018  
Ons kenmerk CHZ\_VASTM-18-02086-CDZBBB-2631

Tevens hebben wij u in het voornoemde schrijven gewaarschuwd voor het opleggen van een bestuurlijke boete en verder handhavend optreden indien tijdig herstel van de geconstateerde overtredingen zou uitblijven.

Op 20 september 2017 is, naar aanleiding van de eerder gedane constatering, een hercontrole uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat een deel van de eerder geconstateerde overtredingen is verholpen, maar ook dat een aanzienlijk deel van de eerder geconstateerde gebreken nog steeds aanwezig is. Dit beeld is bevestigd in de hercontrole die is uitgevoerd op 25 januari 2018. Deze hercontrole heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

Het proces-verbaal van bevindingen, dat is opgesteld naar aanleiding van de genoemde inspectie, is bijgevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit om u een bestuurlijke boete op te leggen en handhavend op te treden tegen de illegale situatie.

#### **Juridisch kader**

Artikel 1b, lid 2 van de Woningwet bepaalt dat het verboden is een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, lid 1, aanhef en onderdeel b, lid 2, aanhef en onderdeel a, en lid 4 van de Woningwet.

Artikel 92a, lid 1 van de Woningwet bepaalt dat het bevoegd gezag een bestuurlijke boete kan opleggen ter zake van een overtreding van het verbod van artikel 1b, indien de overtreder minder dan twee jaar voorafgaande aan die overtreding een overtreding van artikel 1b heeft begaan.

Onze bevoegdheid om handhavend op te treden is gebaseerd op artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 92 van de Woningwet en artikel 5:4 en 5:21 tot en met 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### **Beleid en sanctiestrategie**

Op 30 juni 2015 hebben wij de 'Beleidsregel inzake bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Woningwet' vastgesteld (Gemeentebblad van 6 juli 2015, nummer 60129). Met dit beleid beogen wij om eigenaren actief te bewegen achterstallig onderhoud aan- en onrechtmatig gebruik van panden, open erven en terreinen te voorkomen. Op grond van deze beleidsregel zijn wij bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete op grond van artikel 92a van de Woningwet.

In dit beleid is een sanctiestrategie opgenomen. Hierin is opgenomen dat als de overtreder binnen twee jaar na constatering van een eerdere overtreding van genoemd artikel uit de Woningwet opnieuw één of meerdere overtredingen van artikel 1b van de Woningwet begaat, in hetzelfde of in een ander pand, naast de last onder dwangsom ook een bestuurlijke boete wordt opgelegd. Wel wordt eerst weer een termijn gegeven om de gebreken te herstellen. Als herstel uitblijft, wordt een zienswijzebrief verstuurd met het voornemen om een last onder dwangsom/bestuursdwang op te leggen en een voornemen om een bestuurlijke boete op te leggen. Als geen zienswijze wordt ingediend of als de zienswijze geen aanleiding geeft het besluit te herzien, worden zowel de last onder dwangsom als de bestuurlijke boete opgelegd. De bestuurlijke boete is direct invorderbaar.

Een eerste overtreding van artikel 1b van de Woningwet bij een pand waarvan u als privépersoon eigenaar bent heeft zich voorgedaan op het adres Wittevrouwensingel 76 te Utrecht.



Datum 5 april 2018  
Ons kenmerk CHZ\_VASTM-18-02086-CDZBBB-2631

Met onze brief van 10 februari 2017, verzonden op 13 februari 2017, hebben wij u gewaarschuwd voor het opleggen van een bestuurlijke boete indien zich binnen twee jaar een tweede overtreding voordoet in één van uw panden. Tevens is door ons een last onder dwangsom (besluit van 4 mei 2017) opgelegd om de geconstateerde gebreken te (doen) herstellen.

Een tweede overtreding van artikel 1b van de Woningwet bij een pand waarvan u als privépersoon eigenaar bent heeft zich voorgedaan op het adres Rapenburchdreef 21 te Utrecht. Met onze brief van 12 april 2017, verzonden op 13 april 2017, hebben wij u wederom gewaarschuwd voor het opleggen van een bestuurlijke boete. Tevens is door ons een voornemen tot handhavend optreden (brief van 13 juli 2017) verstuurd om de geconstateerde gebreken te (doen) herstellen. Nadien zijn de geconstateerde gebreken door u verholpen.

Er is thans sprake van een derde overtreding. Normaliter zouden wij, conform ons geldende beleid en gelet op het feit dat u bedrijfsmatig exploiteert, een bestuurlijke boete ter hoogte van € 8.100,- opleggen. Aangezien wij ervoor gekozen hebben u inzake het dossier Rapenburchdreef 21 geen bestuurlijke boete op te leggen, passen wij het geldende beleid in uw voordeel toe. Dit betekent dat de hoogte van de bestuurlijke boete voor de tweede overtreding in plaats van de derde overtreding toegepast wordt.

### Legalisering

Wat betreft de geconstateerde overtredingen merken wij op dat het minimum kwaliteits-, gezondheids- en veiligheidseisen betreft waar iedere woning aan moet voldoen. Wanneer wordt geconstateerd dat niet voldaan wordt aan de betreffende bepalingen, moeten de overtredingen simpelweg worden verholpen. Bovendien vinden wij het ook niet wenselijk dat woningen in slechte staat van onderhoud verkeren, zowel voor bewoners als voor de omgeving. Legalisering is dan ook niet mogelijk.

Wat betreft de bestuurlijke boete merken wij op dat dit een strafbeschikking is, waarvoor (achteraf) legalisatie niet meer mogelijk is. Op het moment dat een boetewaardige overtreding geconstateerd wordt, wordt conform het vastgestelde beleid gehandeld en een bestuurlijke boete opgelegd.

### Zienswijze

In onze brief van 6 oktober 2017, verzonden op 9 oktober 2017, hebben wij u in de gelegenheid gesteld uw zienswijze met betrekking tot ons voornemen u een bestuurlijke boete en last onder dwangsom op te leggen kenbaar te maken. Op 25 oktober 2017 heeft uw gemachtigde een schriftelijke zienswijze ingediend. Hieronder wordt *de zienswijze* samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

*1. In uw zienswijze stelt u dat de constateringen onjuist zijn en in ieder geval ten dele reeds achterhaald waren ten tijde van de verzending van de vooraanschrijving. U gaat ervan uit dat alvorens een definitief besluit wordt opgelegd, een nieuwe controle zal plaatsvinden.*

### Onze reactie

Naar aanleiding van de door u ingediende zienswijze is op 25 januari 2018 een hercontrole in de woning uitgevoerd. Hierbij is geconstateerd dat een aantal gebreken inmiddels is hersteld. Echter, een deel van de eerder geconstateerde gebreken is nog steeds aanwezig. Dit is dan ook de reden dat wij overgaan tot het opleggen van dit besluit.



*2. Wat betreft de boeiboorden geeft u aan dat niet is aangetoond dat deze verrot zijn, laat staan dat daardoor de constructie niet meer bestand zou zijn tegen de daarop werkende krachten. Er is ook niet aangetoond dat de constructie niet voldoet aan het gestelde in NEN 8700. Een overtreding kan niet worden aangenomen.*

*Waar het gaat om het schilderwerk vormt artikel 2.6 van het Bouwbesluit geen grondslag voor het aannemen van een overtreding. Het is volgens u onzinnig om te veronderstellen dat bij slecht schilderwerk geen sprake meer zou zijn van een veilige bouwconstructie. De verwijzing naar de artikelen 3.25 tot en met 3.27 van het Bouwbesluit is onvoldoende onderbouwd. Bovendien is het de vraag in hoeverre boeiboorden een scheidingsconstructie vormen.*

#### Onze reactie

Uit de bijgevoegde rapportages blijkt duidelijk dat de boeiboorden verrot zijn. Dit is geconstateerd door bouwkundige inspecteurs waarbij er voor ons geen reden is om aan de constatering te twijfelen. Het schilderwerk op de boeiboorden is gescheurd en gebroken. Door de scheuren heen is het onderliggende houtwerk zichtbaar. Dit betekent dat duidelijk sprake is van (een proces van) verrotting. Als gevolg daarvan kan niet anders dan worden geconcludeerd dat het bouwwerk gedurende de restlevensduur niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten. Als dat het geval is kan immers geen sprake zijn van verrotting. Daarnaast wordt opgemerkt dat boeiboorden een afwerking van de constructie vormen. Op het moment dat een boeiboord niet aanwezig is, zal er een opening bestaan tussen het metselwerk en het dak, waardoor vocht ongehinderd kan binnentreden. Dit betekent dat een boeiboord essentieel is voor vochtwering. In die zin vormen boeiboorden wel degelijk een scheidingsconstructie in de zin van het Bouwbesluit.

Wat betreft het schilderwerk wordt opgemerkt dat het schilderwerk voor een reden aanwezig dient te zijn. Schilderwerk is bedoeld om de houtconstructie langdurig te beschermen en op die manier de veiligheid en stevigheid van de constructie te waarborgen. Mocht houtwerk niet voorzien worden van een schilderlaag, dan zal de houtconstructie uiteindelijk niet houden en is het mogelijk dat deze terechtkomt in openbaar gebied. Wij verwijzen naar wat wij hiervoor hebben opgemerkt over optredende verrotting. Hierdoor wordt niet voldaan aan het vereiste van een veilige bouwconstructie en daarmee in het bepaalde in de artikelen 2.6 tot en met 2.8 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang gezien met het bepaalde uit de NEN 8700.

*3. Er is niet onderbouwd dat de Cv-ketel niet zou zijn gekeurd en daarom niet onderhouden. Artikel 1.16 van het Bouwbesluit kent een open norm. Er geldt geen verplichting tot het jaarlijks keuren, enkel voor adequaat onderhoud. De ontbrekende dakpan zal zo snel mogelijk worden teruggeplaatst.*

#### Onze reactie

Wij merken op dat het onderhoud van de ketel op geen enkele manier is aangetoond. Normaal gesproken wordt het onderhoud aan de ketel uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf, waarbij door dat bedrijf een sticker of een andere zichtbare aanduiding wordt aangebracht op de ketel, waaruit blijkt wanneer het onderhoud heeft plaatsgevonden. Bij de Cv-ketel in het pand aan de Maliebaan 91 is dit niet het geval. Derhalve is op geen enkele manier te controleren of het onderhoud überhaupt heeft plaatsgevonden, zodat verondersteld moet worden dat het onderhoud nooit plaatsvindt. Er is geen sprake van adequaat onderhoud en derhalve een overtreding van artikel 1.16 van het Bouwbesluit 2012.





Datum 5 april 2018  
Ons kenmerk CHZ\_VASTM-18-02086-CDZBBB-2631

*4. In het overige van uw zienswijze gaat u in op gebreken die tijdens de eerdere controle zijn vastgesteld. Verder stelt u dat de genoemde zaken geen overtredingen betreffen waarvoor redelijkerwijs een last onder dwangsom of bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Het betreft onderhoudskwesties die vanzelf zullen worden opgepakt. Het inzetten van machtsmiddelen als de dwangsom en de boete is niet redelijk.*

#### Onze reactie

Gelet op het feit dat de betreffende gebreken inmiddels zijn hersteld, richt de aanschrijving zich ook niet langer op die gebreken. Dit betekent dat wij uw zienswijze op deze punten niet inhoudelijk van een reactie zullen voorzien.

#### **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, temeer nu er sprake is van een potentieel gevaar voor de veiligheid van personen, aangezien diverse gebreken zijn geconstateerd. Uw belang bij de verhuur van de kamers en het kennelijk niet willen investeren in het pand weegt hier niet tegenop. 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 Bestuurlijke Boete**

Wij besluiten u een bestuurlijke boete op te leggen op grond van artikel 92a, lid 1 en 2 van de Woningwet ter hoogte van € 4.000,00 wegens het handelen in strijd met artikel 1b, lid 2 van de Woningwet. Wij baseren de hoogte van de bestuurlijke boete op het door ons vastgestelde beleid d.d. 30 juni 2015, gepubliceerd op 6 juli 2015.

U dient dit bedrag, te weten € 4.000,00 (zegge: vierduizend euro) binnen zes weken na dagtekening van deze brief over te maken op rekeningnummer [REDACTED] ten name van StadsOntwikkeling Gemeente Utrecht onder vermelding van CHZ\_VASTM-18-02086-CDZBBB-2631.

Wanneer u de bestuurlijke boete niet binnen de daartoe gestelde termijn betaald heeft, zullen wij u aanmanen deze boete alsnog te betalen. Blijft u niet betalen, dan schakelen wij een deurwaarder in om de boete te vorderen. De kosten die met de aanmaning en invordering van de boete samenhangen zijn voor uw rekening. Dit is in overeenstemming met afdeling 4.4.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

#### **Besluit last onder dwangsom**

Wij hebben besloten u een last onder dwangsom op te leggen, op basis van artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 92 van de Woningwet en de artikelen 5:4 en 5:21 tot en met 5:39 Algemene wet bestuursrecht, omdat u het pand op het adres Maliebaan 91 te Utrecht in een staat heeft laten komen die niet voldoet aan op de voor een pand van toepassing zijnde voorschriften zoals bedoeld in het

Datum 5 april 2018  
Ons kenmerk CHZ\_VASTM-18-02086-CDZBBB-2631

Bouwbesluit 2012. Dit is verboden op grond van artikel 1b, lid 2 van de Woningwet. Er is sprake van gebreken en achterstallig onderhoud.

Wij gelasten u de geconstateerde gebreken in het pand op het adres Maliebaan 91 te Utrecht **vóór 15 juli 2018** te (laten) herstellen en hersteld te (laten) houden. Een overzicht van de geconstateerde gebreken is vastgelegd in de bijgevoegde rapporten.

In de rapporten is tevens aangegeven welke voorzieningen dienen te worden getroffen en aan welke voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 niet voldaan wordt. De bijlagen maken onverkort onderdeel uit van dit besluit.

De last onder dwangsom betekent dat u **vóór 15 juli 2018** de geconstateerde gebreken in het pand op het adres Maliebaan 91 te Utrecht dient te (laten) herstellen en hersteld te (laten) houden. Voert u deze opdracht niet of onvolledig binnen de gestelde termijn uit, dan verbeurt u een eenmalige dwangsom van **€ 7.500,00**, zegge: *zevenduizend vijfhonderd euro*, een en ander conform artikel 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht. U dient de dwangsom aan de gemeente te voldoen.

Voldoet u niet of slechts gedeeltelijk aan de lastgeving, dan bent u ook na het verbeuren van de dwangsom nog steeds gehouden om het illegale gebruik te staken en gestaakt te houden. Wij hebben daarom het voornemen u tegen die tijd opnieuw met een besluit op te dragen het illegale gebruik te staken en gestaakt te houden.

#### 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.

#### Heeft u vragen?

Wanneer u vragen heeft over deze brief, kunt u terecht bij de heer [REDACTED] juridisch medewerker van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 030 - [REDACTED]

[REDACTED] of per e-mail op [REDACTED]@utrecht.nl.





Datum 5 april 2018  
Ons kenmerk CHZ\_VASTM-18-02086-CDZBBB-2631

Voor eventuele nadere informatie over de geconstateerde gebreken kunt u contact opnemen met de inspecteur, de heer [REDACTED], 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