

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Toezicht & Handhaving Bebouwde Omgeving
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/



5.1.2.e

Geraniumstraat 5.1.2.e

5.1.2.e UTRECHT

Uw kenmerk 12571700
Uw brief van 17 september 2024

Datum 3 oktober 2024
Ons kenmerk 12800542
Onderwerp Reactie op uw brief 12571700

Beste 5.1.2.e

Op 17 september heeft u een bericht aan de burgemeester gestuurd en ik zal hierop reageren. Ik begrijp dat de situatie veel met u doet en dat u ondanks de inzet van diverse betrokkenen binnen de gemeente Utrecht u niet geholpen voelt omdat ons handhavend optreden (vooralsnog) gebleven is bij waarschuwingen. Dat gevoel kan ik mogelijk niet wegnemen, maar ik zal hieronder een feitelijke reactie op uw inhoudelijke punten geven om in ieder geval te proberen duidelijkheid te verschaffen en uit te leggen waarom we ons tot waarschuwingen hebben beperkt.

U heeft op 25 maart 2024 een klacht ingediend over ons handelen op uw melding over de Wet Goed Verhuurderschap en uw melding over het achterstallig onderhoud. Wij hebben u op 13 juni 2024 geïnformeerd dat uw klachten ten aanzien van niet duidelijk omschreven procedures gegrond werden verklaard. Uw andere klachten met betrekking tot het niet handhaven zijn toen ongegrond verklaard. U verzoekt in uw brief wederom om een onderzoek naar aanleiding van het niet handhaven. Aangezien uw klacht al onderzocht is, zal ik daarom voortbouwen op onze conclusies uit de klachtenprocedure.

Met betrekking tot uw melding over Goed Verhuurderschap, heeft u begin 2024 melding gemaakt van intimidatie door uw toenmalige verhuurder onder de Wet Goed Verhuurderschap. Hiervoor is op 8 februari een waarschuwingsbrief verstuurd naar de verhuurder. In onze brief van 13 juni 2024 hebben we u teruggekoppeld dat er geen aanleiding was om handhavend op te treden onder de Wet Goed Verhuurderschap omdat:

- Er geen sprake is van huisvredebreuk omdat de eigenaar zelf ook nog een kamer in de woning heeft. Dit betekent dat de eigenaar toegang heeft tot die ruimte en de gemeenschappelijke ruimte(n). Het voorgaande is ook mondeling bevestigd door de wijkagent richting de behandelend inspecteur, 5.1.2.e
- Aanschrijven op de Wet goed verhuurderschap in het kader van achterstallig onderhoud niet van toepassing is omdat de eigenaren (zowel oude als nieuwe) welwillend zijn om dit op te pakken;
- 5.1.2.e niet heeft kunnen vaststellen dat er sprake is geweest van intimidatie, maar begrijpt wel dat het niet wenselijk dat de verhuurder onduidelijk communiceert wanneer deze langskomt. Uit de van toepassing zijnde regelgeving blijkt niet dat het niet aangeven van een tijdstip relevant is om te spreken van een overtreding van de Wet Goed Verhuurderschap.

Datum 3 oktober 2024

Ons kenmerk 12800542

Aangezien het pand inmiddels van eigenaar is gewisseld, is het onderzoek in het kader van deze melding daarmee afgerond. De behandelend inspecteur heeft aangegeven deze melding formeel pas te sluiten als ook de melding over achterstallig onderhoud wordt gesloten. Er loopt op dit moment dus geen onderzoek naar de nieuwe verhuurder rondom intimidatie in het kader van Goed Verhuurderschap, omdat daarvoor een melding ontbreekt.

Daarnaast hebben we sinds medio 2023 een melding over achterstallig onderhoud in behandeling. Naar aanleiding van uw melding heeft er op 27 oktober 2023 een inspectie plaatsgevonden specifiek gericht op de melding van achterstallig onderhoud en is er op 7 december 2023 een constateringsbrief, brief waarin de gebreken vermeld worden, naar de eigenaar verstuurd. Ook hebben we op uw verzoek nieuwe/additionele gebreken aan de melding CHZ_KLA-23-21719 toegevoegd. We hebben in onze brief van 13 juni 2024 gemeld dat onze inspecteur, 5.1.2.e had aangegeven dat er tot zover geen gegronde redenen waren om over te gaan tot een aanschrijving. De gemeente gaat over tot een aanschrijving van achterstallig onderhoud indien er geconstateerd wordt dat de eigenaar niet gemotiveerd is om de werkzaamheden tijdig uit te voeren. Er zijn onvoldoende signalen waaruit blijkt dat dit de situatie was. Omdat we echter ook zagen dat het achterstallig onderhoud nog niet was opgelost en er een wisseling van verhuurder plaatsvond, vonden we het passend om de melding wel in behandeling te blijven houden. Op dit moment loopt er inderdaad contact met de nieuwe eigenaar, zodat er een beeld kan worden gevormd of de gebreken worden opgelost en of er grond is om tot verdere handhaving over te gaan; voorsnog is dit niet het geval geweest. We nemen hierover apart contact met u op zodra hier verandering in komt.

U meldt daarnaast in uw brief dat u nog wacht op een reactie op uw mail aan 5.1.2.e waarin u om een overzicht vroeg van de gebreken waarop het onderzoek over achterstallig onderhoud nu toeziet. Vanwege vakantieperiodes heeft een reactie hierop laten wachten, waarvoor onze excuses. Wij hechten dit overzicht aan bij deze brief. De inspecteur heeft geconstateerd dat een aantal gebreken ondertussen zijn verholpen. Voor de uitstaande gebreken loopt er contact met de nieuwe eigenaar. Mocht u naar aanleiding van deze lijst vragen hebben, dan kunt u hiervoor 5.1.2.e bereiken.

Tot slot merk ik op dat er een aantal punten in uw brief staan die ik feitelijk niet herken, waaronder de kundigheid van betrokken medewerkers en interpretatie van de juridische kaders. Ik begrijp dat onze (voorlopige) conclusies niet zijn waar u op hoopt, maar we hopen u bij deze – in aanvulling op eerdere correspondentie - meer duidelijkheid te hebben gegeven. Ook zullen we zoals gezegd contact met u opnemen over de verdere afhandeling van uw melding over achterstallig onderhoud CHZ_KLA-23-21719. Zoals eerder benoemd, hebben wij al een onderzoek uitgevoerd naar uw klacht dat er onterecht niet gehandhaafd zou zijn. Daarom kan ik niet anders dan u voor nu verwijzen naar de Nationale Ombudsman indien u vindt dat uw klacht door ons niet goed is opgepakt. Deze vervult tot 1 januari 2025 de ombudsfunctie voor Utrecht, tot de Utrechtse ombudsman dit overneemt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Henk Rempé
Afdelingshoofd THBO

Datum 3 oktober 2024

Ons kenmerk 12800542

Bijlage: overzicht gebreken

Onderstaand vindt u het overzicht van de geconstateerde gebreken (zoals ook benoemd in de constateringsbrief d.d. 7-12-2023) en de door u aangegeven aanvullende gebreken naar aanleiding van een extra melding. Deze zijn aan de bestaande melding CHZ_KLA-23-21719 toegevoegd.

Gebrekenlijst:

BR

A large black rectangular redaction box covering the content of the first part of the list.

4. Schimmel in de badkamer;

BR

A large black rectangular redaction box covering the content of the second part of the list.

Voor de dikgedrukte punten heeft de inspecteur op basis van aangeleverde bewijzen van de vorige en nieuwe eigenaar vastgesteld dat deze verholpen zijn. Voor de overige punten loopt contact met de eigenaar en vragen we zo nodig bewijsvoering op.