

VTH-beleid 2025-2028 Fysieke Leefomgeving

1. Inleiding

Aanleiding en achtergrond

Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) zijn voor de gemeente belangrijke hulpmiddelen die we inzetten voor inwoners en bedrijven. Aan de ene kant helpen we iemand bij het uitvoeren van plannen en ideeën, terwijl we anderen helpen hun belangen te beschermen. Zo krijgt iemand een vergunning om een huis te bouwen, terwijl omwonenden willen weten of dit allemaal wel veilig en volgens de regels kan. Het is belangrijk dat ook voor de gemeente zelf duidelijk is hoe vergunningverlening, toezicht en handhaving worden uitgevoerd.

In het VTH-beleid staat hoe wij uitvoering geven aan onze wettelijke VTH-taken op het gebied van het omgevingsrecht. Dat doen we zo goed mogelijk met de mensen en het geld wat we daarvoor hebben. De manier waarop we de taken uitvoeren is ook afgestemd op hoe andere teams binnen de gemeente en andere overheidsinstanties hun VTH-taken doen.

Kader

In de wet staat dat de gemeente beleid moet vaststellen voor de uitvoering van de VTH-taken. Onder de nieuwe Omgevingswet is in het Omgevingsbesluit opgenomen wat er minstens in het beleid moet staan. De criteria (ook wel procescriteria genoemd) stellen eisen aan het verplichte VTH-beleidsdocument, uitvoeringsprogramma en het jaarlijkse evaluatieverslag. Beleidsvorming en uitvoering worden met een dubbele regelkring (ook wel "BIG-8 cyclus", grote 8) steeds op elkaar afgestemd (zie figuur 1 hieronder).



Figuur 1 De beleids- en uitvoeringscyclus, ook wel de BIG-8 cyclus genoemd

Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht

De gemeenteraad van Gorinchem heeft de 'Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht' vastgesteld. In deze verordening staat vanaf 1 januari 2024 het kader voor de kwaliteit van uitvoering van VTH-taken door of namens het college.

Reikwijdte

Dit VTH-beleid geldt alleen voor de taken die door de gemeente zelf worden uitgevoerd binnen het omgevingsrecht. Voor andere taken die door of namens de gemeente worden gedaan is er ander beleid vastgesteld.

Er is apart beleid gemaakt voor milieutaken die namens de gemeente worden uitgevoerd door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). Dit staat in de Nota VTH 2025-2028.

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) waarin de gemeente deelneemt heeft eigen beleid opgenomen in het Beleidsplan VRZHZ 2022-2025'. Daarin staat hoe de Veiligheidsregio ook namens gemeente Gorinchem verschillende taken uitvoert voor risicobeheersing, crisisbeheersing, brandweezorg en geneeskundige hulpverlening.

De gemeenteraad heeft in 2023 het Integraal Veiligheidsplan (IVP) vastgesteld, met onderwerpen als ondermijning. Daarin zijn prioriteiten benoemd om de veiligheid in onze stad te vergroten.

Het college stelde onlangs het Preventie- en Handavingsplan Alcohol en Drugs 2025 – 2030 vast. Daarin staat onder andere hoe we willen bereiken dat de leeftijdsgrens voor alcohol zoveel mogelijk wordt nageleefd. Daarvoor werken we samen met sportverenigingen, horecaondernemers en andere ondernemers die alcohol verkopen.

2. Terugkijken en ontwikkelingen

Het beleid is vernieuwd voor de komende periode van vier jaar tot en met 2028. Het beleid is niet helemaal anders geworden, maar vooral aangepast aan ontwikkelingen die op ons afkomen.

Terugkijken (Evaluatie 2022-2024)

Het vorige VTH-beleid voor de periode 2019-2022 is afgelopen. Het beleid is nog met één jaar verlengd tot en met 2023. Voordat nieuw beleid wordt gemaakt is het goed om terug te kijken naar de afgelopen tijd.

In het vorige beleid was aan veel VTH-taken een hoge prioriteit gegeven. In de praktijk betekende dit dat vooral handhavingstaken met een hoge prioriteit niet allemaal konden worden uitgevoerd en alsnog keuzes moesten worden gemaakt.

In een bijeenkomst met de gemeenteraad (parallelsessie I&O) is in april 2024 gekeken of we de prioriteiten beter kunnen vaststellen. Duidelijk werd dat veiligheid en gezondheid nog steeds erg belangrijk zijn. Aan een paar VTH-taken kan nu een gemiddelde prioriteit worden toegekend, maar inzet blijft zeker nodig.

In het vorige VTH-beleid waren ook onderwerpen op het gebied van openbare orde en veiligheid opgenomen (bijvoorbeeld ondermijning). Dit terwijl die onderwerpen ook in het Integraal veiligheidsplan (IVP) 2023-2026 zijn opgenomen. Om verwarring te voorkomen willen we geen dubbel beleid voor hetzelfde onderwerp. Voor het IVP geldt de eigen manier van verantwoorden.

Voorafgaand het maken van dit VTH-beleid is een beknopte evaluatie uitgevoerd. Een uitgebreider evaluatieverslag wordt later opgesteld en als input gebruikt voor het Uitvoeringsprogramma voor 2026.

In de beleidsperiode zijn veel uren besteed aan implementatie van Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Hoeveel uren dat zijn is niet geregistreerd. Ook is een flinke tijdsinvestering gedaan in opleiding vanwege de invoering van de Omgevingswet en de Wkb. Door het meerdere keren uitstellen van de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Wkb heeft het allemaal nog meer tijd gekost. Uiteindelijk zijn de wetten per 1 januari 2024 in werking getreden.

Eind 2023 zagen we een kortdurende toename van een aantal aanvragen omgevingsvergunning vanwege de invoering van de Omgevingswet en Wkb per 1 januari 2024. Dit leverde begin 2024 een hogere werkdruk op bij de afhandeling van deze aanvragen.

Handhavingsverzoeken:

2022	13
2023	17
2024	11

Bezwaren Wabo/omgevingsvergunningen:

2022	29
2023	25
2024	36

In de periode 2022 t/m 2024 hadden de juristen ongeveer 50 (hoger) beroepszaken in behandeling. En werd in 5 zaken een verzoek om voorlopige voorziening aan de rechter gevraagd.

Ontwikkelingen*Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb).*

Vanaf 1 januari 2024 werken we met de nieuwe Omgevingswet. Vergunningen worden voortaan aangevraagd via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Ook meldingen worden daar ingediend. We willen kortere procedures en beter samenwerken met andere overheden. Zo moet het makkelijker en sneller worden om nieuwe (bouw)plannen te starten.

De wensen voor de lange termijn heeft de gemeente opgeschreven in de Omgevingsvisie Gorinchem 2050. Op basis hiervan worden regels opgesteld die in het omgevingsplan komen. De gemeente moet uiterlijk op 1 januari 2032 een definitief omgevingsplan hebben.

Tegelijk met de Omgevingswet is ook de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gaan gelden. De bouwtechnische toets en het toezicht voor nieuwe bouwwerken met een kleiner risico (gevolgklasse 1), worden nu uitgevoerd door een private kwaliteitsborger en niet meer door de gemeente.

Project BRP op orde

Met het project 'BRP op orde' verbeteren we de gegevens in de Basisregistratie Personen (BRP). De gegevens kloppen soms niet, bijvoorbeeld omdat iemand niet staat ingeschreven op adres waar die persoon woont. Een betrouwbare BRP is belangrijk voor een goede dienstverlening aan burgers en bedrijven. Veel overheidsinstanties, zoals de Belastingdienst, maken gebruik van de gegevens uit de BRP.

Voor het project worden controles uitgevoerd waarbij vaak ook overtredingen van het omgevingsplan worden gezien. Bijvoorbeeld dat er eengezinswoningen worden verhuurd voor het huisvesten van tijdelijke werknemers. Daartegen kan dan handhavend worden opgetreden.

Huisvestingsverordening regelt opkoopbescherming

De Huisvestingsverordening Gorinchem 2024 verklaart opkoopbescherming van toepassing in drie wijken in Gorinchem en geeft aan welke categorie woonruimte wordt beschermd. Opkoopbescherming is bedoeld om te voorkomen dat woningen worden opgekocht om vervolgens verhuurd te worden in de vrije sector. Daardoor worden koopstarters en mensen met een middeninkomen verdrongen op de koopwoningmarkt.

Voor naleving van de regels over opkoopbescherming is in een plan van aanpak al een handhavingsstrategie vastgesteld. Die strategie wordt overgenomen in dit VTH-beleid. De gemeente voert in eerste instantie administratieve controles uit. Zo nodig wordt ook ter plaatse gecontroleerd. Wie zich niet aan de regels houdt kan een (bestuurlijke) boete krijgen van maximaal 25.750 euro. Daarnaast wordt een last onder dwangsom opgelegd om de verhuur te beëindigen.

Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur

Vanaf 1 juli 2023 geldt de Wet goed verhuurderschap (Wgv). Deze wet geeft duidelijkheid aan verhuurders en verhuurbemiddelaars en biedt huurders bescherming: wat mag en wat mag niet?

Vanaf de invoering van de wet heeft de gemeente bevoegdheden gekregen om verhuurders aan te spreken als zij zich niet houden aan de algemene regels die in deze wet staan. Ongewenst verhuurgedrag is bijvoorbeeld te hoge servicekosten vragen, intimidatie en discriminatie en een huurovereenkomst niet schriftelijk vastleggen. De gemeente heeft daarom sinds 1 januari 2024 een meldpunt waar belanghebbenden zich kunnen melden voor klachten over ongewenst verhuurgedrag. Daarbij heeft de gemeente de taak gekregen om te handhaven bij verhuurders die zich niet houden aan de normen voor goed verhuurderschap.

De Wet betaalbare huur (Wbh) is op 1 juli 2024 ingegaan. Het doel van deze wet is dat huurwoningen beter betaalbaar blijven. De verhoging van de liberalisatiegrens geeft huurders in het middensegment

meer zekerheid en voorkomt dat woningen die qua kwaliteit thuishoren in het middensegment toch duur worden verhuurd.

De Wet betaalbare huur vergroot de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap. Er zijn algemene regels opgesteld die toezien op de huurprijsbescherming. Het woningwaarderingssysteem (WWS) wordt daarmee dwingend. De Wbh regelt dat de gemeente vanaf 1 januari 2025 kunnen handhaven als verhuurders zich niet houden aan deze regels. Een huurder heeft vanaf die datum de mogelijkheid om een handhavingsverzoek in te dienen bij zijn gemeente. Bijvoorbeeld wanneer de huurder er met de verhuurder niet uitkomt of er redenen zijn om de Huurcommissie niet in te schakelen. De gemeente kan handhavend optreden in samenloop met andere overtredingen van de Wet goed verhuurderschap.

Zie het VTH-bijlagenboek, hoofdstuk 3 voor de vastgestelde Beleidsregels toezicht en handhaving Wet betaalbare huur.

Certificering werkzaamheden aan gasverbrandingsinstallaties (Gasketelwet)

Op 1 oktober 2020 is het wettelijke stelsel 'certificering werkzaamheden aan gasverbrandingsinstallaties' in werking getreden. Deze wet wordt in de volksmond ook wel de 'Gasketelwet' genoemd.

Op grond van dit wettelijk stelsel mogen vanaf 1 april 2023 alleen nog daarvoor gecertificeerde bedrijven werkzaamheden uitvoeren aan gasverbrandingsinstallaties, zoals cv-ketels, geisers, gashaarden, -kachels en rookgasafvoeren.

De gemeente kan handhavend optreden bij overtreding van het verbod om zonder certificaat werkzaamheden te verrichten aan gasverbrandingstoestellen. Bij constatering van een overtreding kan daarom een herstelsanctie worden opgelegd, zoals een last onder dwangsom. De gemeente kan zich daarbij richten tot zowel de installateur als de bewoner/eigenaar.

Bedrijven die werkzaamheden uitvoeren aan gasverbrandingsinstallatie, hebben een wettelijke informatieplicht (op grond van het art 6.46 Bbl) om, naast bewoners of gebruikers, ook de gemeente te informeren als ze tijdens het werk constateren dat een gasverbrandingsinstallatie een concentratie koolmonoxide hoger dan 20ppm produceert en deze vrijkomt in een ruimte waarin zich mensen kunnen bevinden.

3. Missie, visie en doelen

Missie

Toekomstgericht en uitnodigend om samen te werken aan de stad

Behouden van wat Gorinchem maakt tot de Allermooiste Vestingstad van Nederland. Met oplossingen voor vraagstukken op de het gebied van wonen, klimaat, bereikbaarheid en gezondheid. En de uitnodiging om daar samen mee aan de slag te gaan.

Visie

Gorinchem zet zich in voor een schone, veilige, gezonde en duurzame leefomgeving.

Dat is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, bedrijven, gemeente en samenwerkingspartners. De fysieke leefomgeving is van iedereen en de zorg daarvoor doen we daarom het best samen.

Doelen voor VTH

Doel: We willen op tijd beslissen op aanvragen en goede besluiten nemen.

Hieronder staan daarvoor een aantal indicatoren (graadmeters). Of we dat doel halen meten we zo:

95% van de vergunningaanvragen en handhavingsverzoeken wordt binnen de beslistermijn afgehandeld

90% van de vergunningaanvragen wordt afgehandeld zonder verlenging van de beslistermijn

90% van de bezwaren of beroepen bij vergunningen en handhavingsbesluiten is ongegrond, niet-ontvankelijk of wordt ingetrokken

Doel: We willen vaker handhavingsverzoeken en bezwaren afdoen zonder juridische procedure (inzet mediationvaardigheden).

20% van de handhavingsverzoeken wordt zonder juridische procedure afgedaan

10% van de bezwaren worden zonder juridische procedure afgedaan

Doel: We voldoen aan de (wettelijke) kwaliteitscriteria

Het uitvoeringsprogramma en jaarverslag (evaluatieverslag) worden jaarlijks op tijd vastgesteld en ter informatie toegestuurd aan de gemeenteraad en de provincie (Interbestuurlijk Toezicht).

We voldoen aan de Kwaliteitscriteria VTH (versie 3.0, 1 januari 2025)

Jaarlijks kijken we of we op koers zitten om de doelen te bereiken.

4. Risico's en prioriteiten

Er zal nooit voldoende tijd en geld zijn om alle VTH-taken volledig uit voeren. In dit VTH-beleid maken we daarom keuzes en schrijven we op wat we belangrijk vinden.

De meeste aandacht geven we aan onze taken waarbij de risico's het grootste zijn en waar slecht aan de regels wordt gehouden. We kijken welke overtredingen er zijn en wat de gevolgen (schade) zijn van die overtredingen. Ook kijken we hoe groot de kans is dat de overtreding plaatsvindt. Dat noemen we een risicoanalyse. Hoe groter de kans op het niet houden aan de regels en hoe groter de schade voor de leefomgeving, hoe meer de gemeente doet.

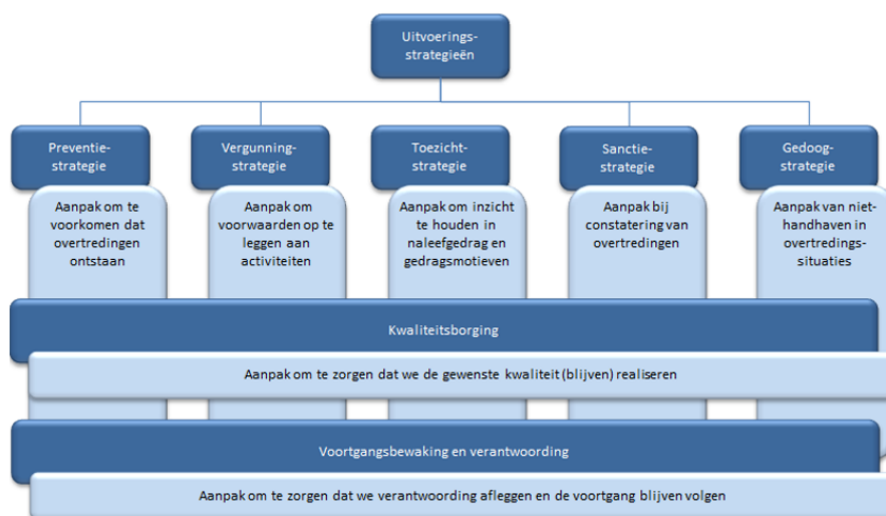
We gebruiken een eerder uitgevoerde risicoanalyse voor het vaststellen van de prioriteiten. Omdat we in het vorige beleid aan (te) veel VTH-taken een hoge prioriteit gaven, geven we nu aan drie van die taken een gemiddelde prioriteit. Ook is aan nieuwe taken binnen het thema Wonen een gemiddelde prioriteit gegeven. Alle taken waarbij de veiligheid en gezondheid aan de orde is geven we opnieuw een hoge prioriteit.

Een overzicht met alle prioriteiten staat in hoofdstuk 2 het VTH-bijlagenboek.

5. Manier waarop we taken uitvoeren

Uitvoeringsstrategieën

Het is belangrijk dat we ons steeds richten op die zaken die er daadwerkelijk toe doen. En dat we onze medewerkers goed inzetten en het geld nuttig besteden. In uitvoeringsstrategieën schrijven we daarom op hoe we onze VTH-taken willen uitvoeren. In de figuur hieronder is de samenhang tussen de strategieën te zien. In de bijlagenbundel van dit VTH-beleid zijn de strategieën uitgebreider beschreven.



Strategie Huisvestingsverordening, Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur
De gemeente heeft eerder apart beleidsregels vastgesteld en gepubliceerd voor toezicht en handhaving van de taken binnen het thema Wonen.

De handhavingsstrategie voor de regels voor opkoopbescherming uit de Huisvestingsverordening Gorinchem 2024 staat in het 'Opkoopbescherming – Plan van aanpak' (zie hoofdstuk 'Naleven van regels over opkoopbescherming'). Deze beleidsregels worden opgenomen in dit VTH-beleid en zijn terug te vinden in hoofdstuk 3 van het VTH-bijlagenboek.

Voor handhaving van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur zijn de 'Beleidsregels toezicht en handhaving Wet betaalbare huur' vastgesteld. Deze beleidsregels worden ook opgenomen in dit VTH-beleid. Zie het VTH-bijlagenboek, hoofdstuk 3.

Voor de handhaving maken we gebruik van een handhavingsprotocol. [Handhavingsprotocol goed verhuurderschap \(pdf\)](#) versie juli 2024. Het door de VNG opgestelde protocol geeft handvatten om tot een juist oordeel te komen of er wel of geen overtreding is begaan.

6. Controle en beoordeling uitvoering taken

Binnen de gemeente is vastgelegd hoeveel geld en medewerkers er nodig zijn om de VTH-taken uit te voeren. Hoeveel geld nodig is staat in de begroting die elk jaar wordt vastgesteld. In het VTH-uitvoeringsprogramma geven wij jaarlijks aan hoe wij de het geld en de medewerkers inzetten.

Een vast aantal medewerkers in het team Stadsontwikkeling houdt zich bezig met de VTH-taken. Voor het nakijken van constructieberekeningen voor bouwwerken vragen we een adviesbureau om advies. Daarnaast wordt voor toetsing en toezicht op omgevingsvergunningen bouw, onderdeel brandveiligheid, bij complexe situaties hulp gevraagd bij de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.

We controleren jaarlijks de uitvoering van het VTH-uitvoeringsprogramma. Dan weten we of een bijdrage is geleverd aan de VTH-doelen en/of de kwaliteitsdoelen zijn behaald. Dit is belangrijk voor de verantwoording en of het beleid goed werkt. Zo nodig wordt het VTH-beleid aangepast.

Dat schrijven we op in een jaarverslag. Het jaarverslag sturen wij ter informatie aan de gemeenteraad. Daarnaast wordt het jaarverslag ook doorgestuurd naar de provincie Zuid-Holland in het kader van het Interbestuurlijk Toezicht (IBT).

Bijlagenboek VTH-beleid 2025-2028

1. Inleiding

Aanleiding en achtergrond

De gemeente Gorinchem heeft beleid vastgesteld voor Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH-beleid). Hierin staat hoe wij in de periode 2025-2028 uitvoering geven aan onze wettelijke VTH-taken op het gebied van het omgevingsrecht.

Om het beleidsdocument zelf goed leesbaar te houden is uitgebreidere informatie opgenomen in dit bijlagenboek.

2. Overzicht prioriteiten VTH-taken

PRIORITEITENOVERZICHT					
ACTIVITEIT	TAAK	TOEGEKENDE PRIORITEIT			2025-2028
		BESTUUR- LIJK	MAATSCHAP- PELIJK	WETENSCHAP- PELIJK	
BOUWEN					
Bestaande bouw					
Brandveiligheid	T&H	Hoog	Hoog	Hoog	Hoog
Constructieve veiligheid	T&H	Hoog	Hoog	Hoog	Hoog
Gezondheid	T&H	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld
Duurzaamheid	T&H	Gemiddeld	Hoog	Laag	Gemiddeld
Bouwen van gebouwen/bouwwerken met					
Gezondheidszorgfunctie	VTH	Hoog	Gemiddeld	Hoog	Hoog
Onderwijsfunctie	VTH	Gemiddeld	Hoog	Hoog	Hoog
Bijeenkomstfunctie met hoge bezettingsgraad	VTH	Gemiddeld	Hoog	Hoog	Hoog
Bouw- en sloopveiligheid	VTH	Gemiddeld	Gemiddeld	Hoog	Gemiddeld
Illegale bouw (van grote omvang)	VTH	Hoog	Laag	Hoog	Gemiddeld
Certificering werken aan gasverbrandingsinstallaties (Gasketelwet)					Laag
GEBRUIK (Bestemmingsplan)					
Bedrijfsmatig gebruik binnen woonbestemming	VTH	Laag	Hoog	Laag	Gemiddeld
Illegale bewoning	VTH	Hoog	Hoog	Gemiddeld	Hoog
Duurzaam gebruik	VTH	Hoog	Hoog	Gemiddeld	Gemiddeld
MONUMENTEN					
Illegaal wijzigen van (Rijks-) monument	VTH	Hoog	Hoog	Hoog	Hoog
Wijzigen Rijksmonument met vergunning	VTH	Laag	Gemiddeld	Laag	Laag
Achterstallig onderhoud Monumenten	T&H	Hoog	Hoog	Gemiddeld	Gemiddeld
Beschermd Stadsgezicht/Erfgoed	VTH	Hoog	Hoog	Gemiddeld	Hoog
AANLEGGEN					
Illegaal uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde	VTH	Laag	Gemiddeld	Laag	Laag
Archeologische vondsten bij grondwerkzaamheden	VTH	Laag	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld

VELLEN VAN HOUTOPSTAND					
Illegaal Kappen	VTH	Gemiddeld	Hoog	Gemiddeld	Gemiddeld
WONEN					
Opkoopbescherming	VTH				Gemiddeld
Wet goed verhuurderschap	T&H				Gemiddeld
Wet betaalbare huur	T&H				Gemiddeld

3. Uitvoeringsstrategieën

Preventiestrategie

Het al een eeuwenoude spreekwoord 'Voorkomen is beter dan genezen' geldt ook voor uitvoering van het VTH-beleid. Als men de regels kent en begrijpt, worden deze beter nageleefd. Daarom geven we voorlichting over de VTH-taken en de regels voor de fysieke omgeving. Er wordt daarom ook ingezet op de communicatie over (nieuw) beleid en regelgeving. Dan kan op drie manieren:

- Algemeen via websites en/of (lokale) media zo veel mogelijk mensen informeren over de regels en de handhaving ervan.
- Per doelgroep of wijk informeren over de specifieke regels en handhaving die voor hen/dat gebied van toepassing zijn.
- Persoonlijke voorlichting aan een burger of bedrijf over de regels en de handhaving daarvan.

Vaak starten processen vanuit problemen, bezwaren of burenruzies. Soms komen we daarbij al snel in (juridische) procedures terecht. Om dat te voorkomen werken we graag oplossingsgericht. Vooral door gewoon het gesprek aan te gaan. Het liefst zo vroeg mogelijk in het proces. Een oplossing is vaak dichterbij dan gedacht.

Vergunningenstrategie

Omgevingsloket

Onder de Omgevingswet werken we met het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Via het Omgevingsloket kan iedereen:

- zien of er een vergunning of melding nodig is voor een (bouw)activiteit of project.
- een vergunningaanvraag starten of een melding indienen.
- op een kaart zien welke landelijke en lokale regels op een locatie gelden.

Na ontvangst van aanvragen en meldingen worden deze geregistreerd in de VTH-applicatie Powerbrowser. Dit proces is zo veel mogelijk digitaal.

Vooroverleg

Voordat iemand een formele aanvraag doet, kan diegene een aanvraag voor 'vooroverleg' (ook wel een conceptverzoek genoemd) doen. Hiermee wordt, voordat er een vergunning wordt aangevraagd, nagegaan of bepaalde plannen haalbaar zijn. Op een verzoek om vooronderzoek volgt een advies.

Intaketafel en omgevingstafel

Als uit toetsing blijkt dat een plan niet past binnen het Omgevingsplan kan een plan via de intake- en omgevingstafel toch worden beoordeeld of er mogelijkheden zijn. Het hoofddoel van de intaketafel is om te bepalen of het plan wenselijk is. Dat wil zeggen: past het plan bij de (omgevings)visie en strategische doelen van de gemeente en de ketenpartners; is het kansrijk om verder te onderzoeken? Voor de omgevingstafel is wordt vooral de haalbaarheid van een plan beoordeeld.

Toetsingsniveau aanvragen en meldingen

Bij de beoordeling van een plan richten we ons het meest op activiteiten die een hoge prioriteit hebben gekregen. Voor het overige rekenen we erop dat initiatiefnemer zijn verantwoordelijkheid neemt. Dit betekent dat we voor de diepgang van toetsing aansluiten bij onze prioriteiten en het volgende hanteren:

Prioriteit	Werkwijze
------------	-----------

Hoog	we toetsen alle onderdelen grondig op het voldoen aan de gestelde normen waarbij we alle details van de aanvraag of melding diepgaand beoordelen, narekenen of meten.
Gemiddeld	we toetsen aanvragen of meldingen aan de hand van de meest relevante voorschriften (zoals die voor veiligheid en gezondheid) en op kenmerkende details. Dit doen we op basis van kennis en ervaring en bij twijfel op een of meerdere onderdelen wordt diepgaander getoetst.
Laag	we toetsen aanvragen en meldingen op hoofdlijnen op het voldoen aan de gestelde normen. Hiervoor controleren we of de tekeningen en berekeningen aannemelijk zijn, vooral op basis van onze kennis en ervaring.

Toezichtstrategie

We zetten onze toezichtcapaciteit in op activiteiten die de meeste risico's met zich meebrengen en daarom in ons beleid een hogere prioriteit hebben gekregen. De werkwijze per soort prioriteit staat in onderstaand overzicht.

Prioriteit	Werkwijze
Hoog	vergunningen, meldingen of klachten controleren we grondig. We doen dit op basis van kennis en ervaring, waarbij we gebruik maken van toezichtprotocollen. In de gebruiksfase worden de activiteiten onderworpen aan periodiek toezicht, dat afgestemd wordt op risico, naleefgedrag en omgeving.
Gemiddeld	vergunningen, meldingen of klachten controleren we op de meest belangrijke voorschriften (zoals die voor veiligheid en gezondheid). We laten ons hierbij leiden door kennis en ervaring van de toezichthouder.
Laag	hierbij controleren we niet actief. Als de capaciteit het toe laat, voeren we wel steekproefsgewijs een controle uit (wanneer de naleving verslechtert, kan dat aanleiding zijn om de activiteit een hogere prioriteit te geven). Op basis van handhavingsverzoeken wordt vanwege de beginselplicht tot handhaving wel altijd een controle uitgevoerd.

Bij het constateren van overtredingen gaat de toezichthouder eerst in gesprek met betrokkene om op informele wijze tot een oplossing te komen. We proberen dan afspraken te maken over het stoppen of herstellen van de overtreding.

Handhavingsstrategie

Prioriteit	Werkwijze
Hoog	Zaken worden binnen een korte termijn opgepakt. Formele verzoeken om handhaving hebben, gelet op de wettelijke beslistermijn die daaraan verbonden is, een hoge prioriteit, ongeacht de overtreding. Als het handhavingsverzoek gaat over een thema dat onderwerp is van een handhavingsproject, is het soms mogelijk de behandeling van het verzoek om handhaving uit te stellen.
Gemiddeld	Zaken worden opgepakt, als daarvoor voldoende capaciteit beschikbaar is. Dergelijke zaken kunnen ook als project, met een apart budget, worden uitgevoerd.
Laag	Zaken worden in principe niet opgepakt. Ook aan anonieme handhavingsverzoeken wordt een lage prioriteit toegekend.

De gemeente gaat ook bij handhaving meestal eerst in gesprek met de overtreder. Maar als een overtreding een acuut gevaar oplevert of er (mogelijk) onherstelbare schade wordt aangericht, treedt de gemeente altijd direct handhavend op. Dat doen we ook als er sprake is van recidive (herhaalde overtreding). Bij onherstelbare schade (monument, landschap) of bij het starten van werkzaamheden zonder de benodigde vergunning of melding, wordt handhavend opgetreden door stillegging van de werkzaamheden.

Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht

We handhaven volgens de Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht (LHSO). Die landelijke strategie is er om te zorgen dat handhavende instanties de handhaving op dezelfde manier aanpakken. Overheden brengen hun strategie in lijn met de landelijke strategie omgevingsrecht en wisselen erva-

ringen uit. Doel van de Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht is dat handhavende instanties (zoals gemeenten, omgevingsdiensten, het Openbaar Ministerie (OM) en de politie) op eenzelfde manier optreden bij overtredingen. Zo ontstaat een gelijk speelveld, wordt het rechtsgevoel gerespecteerd en blijft de leefomgeving veilig, schoon en gezond.

Overtreding door gemeente

Door de voorbeeldfunctie is het belangrijk dat de gemeente Gorinchem zelf ook de regels naleeft. Als overtredingen worden geconstateerd die zijn begaan door of in naam van de gemeente vindt hierover overleg plaats met de betrokken collega's en wordt de verantwoordelijk teammanager geïnformeerd. Gezamenlijk wordt een stappenplan met een zo kort mogelijk tijdspad uitgezet om de overtreding te legaliseren dan wel te beëindigen. In dit stappenplan wordt ook meegenomen op welke manier herhaling wordt voorkomen. Als er geen stappenplan kan worden overeengekomen of de afspraken niet na worden gekomen, dan wordt de situatie voorgelegd aan het MT en in uiterste gevallen aan het college. In dat geval nemen wij een bindend besluit ten aanzien van het stappenplan, dat wordt uitgevoerd door de betrokken medewerkers.

Gedoogstrategie

We gebruiken de landelijke richtlijn uit nota "Grenzen aan gedogen"¹ en hanteren daarmee de volgende uitgangspunten:

- a. Gedogen doen we alleen in uitzonderingsgevallen
- b. De mate waarin wordt gedoogd moet zoveel mogelijk in omvang en/of tijd worden beperkt
- c. Gedogen vindt alleen expliciet en na zorgvuldige kenbare belangenafweging plaats
- d. De gedoogde situatie wordt actief en regelmatig gecontroleerd.

Strategie Huisvestingsverordening, Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur

Beleidsregels 'Naleven van regels over opkoopbescherming' (uit Opkoopbescherming – Plan van aanpak)

Naleven van de regels over opkoopbescherming

Overtreding

Hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014 regelt de opkoopbescherming. Artikel 41, lid 1 van deze wet verbiedt woonruimte tot een met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimte, die is gelegen in een in die verordening aangewezen gebied zonder vergunning van het college in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

De Huisvestingsverordening Gorinchem 2024 verklaart opkoopbescherming van toepassing in drie wijken in Gorinchem en geeft aan welke categorie woonruimte wordt beschermd.

Opkoopbescherming is bedoeld om te voorkomen dat woningen worden opgekocht en worden verhuurd zonder de benodigde verhuurvergunning opkoopbescherming. Het niet (volledig) nakomen van bovenstaande wet- en regelgeving levert een overtreding op van artikel 1.2 van de Huisvestingsverordening Gorinchem 2024.

Handhavingsbevoegdheid

Het college is verantwoordelijk voor het uitvoeren van besluiten van de gemeenteraad. Dit is zo geregeld in Titel II, hoofdstuk X van de Gemeentewet. Uit artikel 32 Huisvestingswet 2014 volgt dat het college zorg draagt voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens deze wet bepaalde. De toezichthouder van team Stadsontwikkeling hebben de regie bij het uitvoeren van deze taak.

Voor het naleven van de regels over opkoopbescherming zet het college naast preventie twee bestuursrechtelijke instrumenten in, namelijk het opleggen van een last onder dwangsom en in het kader van de handhaving van de Huisvestingswet 2014 wordt een bestuurlijke boete opgelegd. Deze twee instrumenten worden direct en naast elkaar ingezet, maar het college kan daarvan afwijken.

1) kamernota Tweede kamer, vergaderjaar 1996-1997, 25 085

De last onder dwangsom is gericht op herstel: Het stoppen van de verhuur zonder vereiste vergunning. Het doel van de bestuurlijke boete is het voorkomen van herhaling. De bestuurlijke boete is geen herstelsanctie, maar een bestraffende sanctie.

Handhavingsstrategie

De strategie voorziet in preventie en de combinatie van een herstelmaatregel met het opleggen van een bestuurlijke boete. Het doel is dat de eigenaar wordt geprikkeld om de illegale situaties zo snel mogelijk ongedaan te maken.

De handhavingsstrategie richt zich op

- preventie
- controle
- handhaving

Bij het opstellen van de handhavingsstrategie hebben wij rekening gehouden met eisen van proportionaliteit en subsidiariteit.

We vinden het belangrijk om de regeling te handhaven en overtredingen te herstellen. Handhaving kan echter pas plaatsvinden als huurders al in de woningen wonen. Immers, een overtreding ontstaat pas nadat een woning is opgekocht en daarna is verhuurd. Een te voorzien dilemma bij het handhaving is dat een consequentie van handhaving is dat huurders in een krappe woningmarkt op zoek moeten naar een andere woning door het nalatige gedrag van de verhuurder. Bij de eerste signalen van dreigende dakloosheid neemt de toezichthouder van stadsontwikkeling contact op met de regisseur zorg en veiligheid. Hoewel huurders zelf verantwoordelijk zijn voor het vinden van andere woonruimte, kunnen wij als de situatie zich voordoet en de huurders ervoor open staan ondersteuning aanbieden bij het voorkomen van dakloosheid.

Preventie

We communiceren duidelijk en transparant over hoe wij omgaan met het niet naleven van de regels voor opkoopbescherming.

In de gewenningsfase (naar schatting: tijdens de eerste zes maanden) ontvangen kopers van beschermde woonruimte in een van de drie aangewezen wijken een informerende brief. Het betreft woonruimte die is gekocht na de invoering van de Huisvestingsverordening. De datum waarop de akte van levering is ingeschreven in de openbare registers is daarbij beslissend. Het doel van de informerende brief is eigenaren stimuleren om zo nodig alsnog de vereiste verhuurvergunning opkoopbescherming aan te vragen.

Ook zetten we sociale media in voor preventie en verstrekken we informatie aan makelaars en notarissen. Zij hebben vaak contacten met toekomstige eigenaren kunnen bijvoorbeeld flyers meegeven.

Door de actieve inzet op preventie mag van toekomstige eigenaren/ kopers van woonruimte worden verwacht dat zij op de hoogte zijn van de geldende wet- en regelgeving over opkoopbescherming. Later in het handhavingstraject zal preventie een minder grote rol spelen.

Controle

Toezichthouder van team Stadsontwikkeling voeren minimaal een controle uit bij elke eigenaar van recent gekochte beschermde woonruimte in de wijken Benedenstad, Gildenvijk inclusief Schelluinsestraat en Stalkaarsen. Dit geldt ook voor vergunninghouders. Indien sprake is van een (vermoeden) van een illegale situatie zetten we in op het frequenter uitvoeren van controles.

De controles worden uitgevoerd op basis van

- digitaal vooronderzoek
- interne signalen, bijvoorbeeld over geweigerde aanvragen of ingetrokken vergunningen
- externe meldingen over onrechtmatige verhuur

Binnen het digitale vooronderzoek verzamelt de toezichthouder van team Stadsontwikkeling informatie om de situatie van de woonruimte in kaart te brengen. We kijken of de eigenaar en de bewoner overeenkomen. Het vooronderzoek gaat over recent gekochte woonruimte in de drie aangewezen wijken met een WOZ-waarde lager dan de geldende NHG-grens. Op basis van gegevens uit het Basisregistratiepersonen en het Kadaster kunnen we nader onderzoek doen naar de eigenaar en, of bewoners van

de woonruimte. Met behulp van een intern registratiesysteem (JOIN) kijken wij of er een vergunning opkoopbescherming is verleend of aangevraagd.

De resultaten van het digitale vooronderzoek kan aanleiding geven tot een onderzoek ter plaatse. De toezichthouder van team Stadsontwikkeling verricht een controle ter plaatse samen met een buitengewoon opsporingsambtenaar van de gemeente (met Brp-aanwijzing), omdat de vermeende overtreder zwaarrecht toekomt en hem de cautie moet worden gegeven. Binnentreden in een woonruimte is alleen mogelijk met toestemming en als toestemming wordt geweigerd met een machtiging.

Bij de controle ter plaatse gebruiken zij de volgende checklist als uitgangspunt:

- Wie woont er in de woonruimte?
- Wordt de woonruimte verhuurd of is deze in gebruik gegeven?
- Wat is de relatie tussen de bewoners en de eigenaar?
- Is er bijvoorbeeld sprake van eerste of tweede bloed- of aanverwantschap?
- Wat is de duur van de huurovereenkomst?
- Is er bijvoorbeeld sprake van een tijdelijke huurovereenkomst voor maximaal een jaar?
- Hoe lang wonen de bewoners als in de woonruimte?
- Wat is de rol van de eigenaar?

De vragen zijn gericht op het volledig beeld te krijgen van de vermeende overtreding en inzicht te krijgen in de verwijtbaarheid van de vermeende overtreder.

Na afloop van de controle stelt de boa een boeterapport op.

Waarom moet een boeterapport voldoen?

Om een bestuurlijke boete op te leggen, moet er voldoende bewijs zijn. De geconstateerde en/of waargenomen feiten moeten goed worden vastgelegd. Op basis daarvan moet kunnen worden vastgesteld dat sprake is van een overtreding. De boa beschrijft de feitelijke waarnemingen zo dat een overtreding kan worden bewezen. Daarvoor is goede kennis van de regels nodig. De toezichthouders beschikken over die kennis en delen deze met de boa.

Het boeterapport bevat dit bewijs en de motivering van het boetebesluit. Het boeterapport is vormvrij. Wel stelt artikel 5:48 Awb de volgende eisen aan de inhoud van het boeterapport:

- Een dagtekening
- De naam van de overtreder
- Het overtreden voorschrift
- Een kraakheldere omschrijving van de overtreding
- Een aanduiding van de plaats waar en het tijdstip waarop de overtreding is geconstateerd.
- Een ondertekening
- De naam of identificatienummer van de opsteller van het boeterapport.

In de praktijk worden boeterapporten vaak op ambtseid of ambtsbelofte opgemaakt, maar dit is geen verplichting.

Nadat is onderzocht of de overtreding kan worden bewezen, beoordelen we vervolgens of een boete kan worden opgelegd aan de overtreder (artikel 5:41 Awb). Dit betekent niet dat de verwijtbaarheid bewezen moet worden voordat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Is een beboetbare overtreding begaan, dan kan in beginsel een bestuurlijke boete worden opgelegd. Wanneer we bekend zijn met omstandigheden die maken dat van verwijtbaarheid geen sprake is, dan zullen we een verminderde boete opleggen of afzien van een bestuurlijke boete. Overtreders van regels voor opkoopbescherming zijn vaak professionele beleggers, waardoor van het ontbreken van verwijtbaarheid niet snel sprake zal zijn.

We zenden het boeterapport met de uitnodiging om een zienswijze te geven aan de overtreder toe.

Met de teams Burgerzaken (Basisregistratiepersonen), Belastingen (Kadaster), Toezicht & Veiligheid (inzet boa's) zijn interne afspraken gemaakt over samenwerking voor controles.

Handhaving

Eigenaren-verhuurders die zich niet aan de regels houden riskeren direct een (bestraffende) bestuurlijke boete en last onder dwangsom om de verhuur te beëindigen. De dwangsom loopt op naar mate de overtreding voortduurt. De combinatie van een last onder dwangsom en een bestuurlijke boete draagt

bij aan het voorkomen van herhaling. De jurist van team Stadsontwikkeling bereidt het boetebesluit en het dwangsombesluit voor.

Daarbij nemen we na de constatering van de overtreding de volgende stappen:

Stap	Bestuurlijke boete	Aandachtspunt	Dwangsombesluit	Aandachtspunten
1	voornemen	mogelijkheid tot zienswijze	waarschuwen	- goed gesprek kan ook telefonisch - hersteltermijn - controle na hersteltermijn - duurt overtreding voort dan stappen 2 en 3
2	boetebesluit	bezwaar staat open	voornemen	mogelijkheid tot zienswijze
3	Innen boete	1. betalingstermijn is ten minste 6 weken 2. mogelijk tot verzoek betalingsregeling of matiging	dwangsombesluit	- begunstigingstermijn afhankelijk van de situatie - bezwaar staat open - controle(s) na afloop begunstigingstermijn - duurt overtreding voort dan stappen 4 en 5
4			verbeuren dwangsom	dwangsom verbeurt van rechtswege
5			innen	- voornemen - mogelijkheid tot zienswijze - invorderingsbesluit - bezwaar staat open

De situatie kan zich voordoen dat tijdens controle in het kader van het dwangsomtraject wordt geconstateerd dat er nieuwe huurders zijn. Dit is een nieuwe overtreding. Er is sprake van recidive en dat geeft aanleiding tot het opleggen van een tweede bestuurlijke boete. Het stappenplan wordt opnieuw doorlopen, waarbij het boetebedrag oploopt (zie hieronder).

Voor opkoopbescherming is ervoor gekozen om een bestuurlijke boete naast een last onder dwangsom op te leggen. Als onderdeel van het lik-op-stukbeleid worden (verwijtbare) overtreders beboet. Afwijken door een dwangsom achterwege te laten is mogelijk, bijvoorbeeld bij een goedwillende overtreder die aantoonbaar op korte termijn maatregelen treft om de illegale verhuur te beëindigen.

De eerste stap tot het nemen van een eventuele maatregel is, de eigenaar, en zo nodig ook andere belanghebbenden (denk aan huurders), de gelegenheid geboden om zienswijzen te geven. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Indien de eigenaar of derde-belanghebbende zijn zienswijze telefonisch of schriftelijk wil geven, kan dat in beginsel ook (artikel 4:9 Awb). Vervolgens worden alle feiten en omstandigheden afgewogen, met inachtneming van de wet- en regelgeving en het bepaalde in dit beleid. Daarna neemt het college een besluit. Het college heeft een inherente afwijkingsbevoegdheid (artikel 4:84 Awb). Dit besluit wordt bekend gemaakt aan de eigenaar, de mede-eigenaar en eventuele andere belanghebbenden (denk aan huurders). Tegen een dergelijk besluit staat op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep open.

De last is persoon en pand gebonden. De last is niet overdraagbaar. Dit wil zeggen dat op het moment dat het pand wordt verkocht de nieuwe eigenaar niet gehouden kan worden aan deze last, maar dat het handhavingstraject eventueel opnieuw moet worden opgestart.

De maximale hoogte van de bestuurlijke boete ligt vast in de Huisvestingsverordening Gorinchem 2024. De onderstaande tabel geeft de bedragen van de bestuurlijke boete weer:

Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 41, eerste lid, Huisvestingswet 2014

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding
Het verhuren van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning	€ 9.500	€ 14.000	€ 22.000	€ 25.750

Van recidive is sprake wanneer na het opleggen van een bestuurlijke boete voor een overtreding wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw dezelfde overtreding begaat in hetzelfde of in een andere woning. Als recidivetermijn geldt vier jaar (na de datum van de eerste overtreding).

Het boetebesluit bevat in ieder geval de volgende elementen:

1. de naam van de overtreder (artikel 5:52 Awb);
2. de gedraging (of nalaten) die tot een overtreding hebben geleid: verhuren zonder vereiste verhuurvergunning opkoopbescherming;
3. de aanduiding van de woonruimte en het tijdstip waarop de overtreding is geconstateerd;
4. het overtreden voorschrift (art. 5:9 Awb): artikel 41, lid 1 Huisvestingswet 2014 en artikel 1.2 Huisvestingsverordening Gorinchem 2024;
5. de motivering/bewijsvoering (art. 3:46 Awb);
6. eventueel een verwijzing naar deze handhavingsstrategie en hoe deze beleidsregels zijn toegepast en of eventueel gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om onder bijzondere omstandigheden van dit beleid af te wijken (art. 4:84 Awb);
7. de resultaten van de zienswijzeprocedure;
8. de hoogte van de boete (art. 5:52 en 4:86, lid 2 Awb);
9. de rechtsmiddelenclausule;
10. de bijlagen, waaronder het boeterapport, tenzij dit in de zienswijzeprocedure is meegezonden.

Bekendmaking van het boetenbesluit geschiedt door toezenden aan overtreder.

'Beleidsregels toezicht en handhaving Wet betaalbare huur'

Intitulé

Beleidsregels toezicht en handhaving Wet betaalbare huur

Gemeenten kunnen al handhaven op de landelijke algemene regels voor goed verhuurderschap. Gemeenten kunnen per 1 januari 2025 voor het laag- en middensegment huur ook handhaven op:

- Maximale huurprijs
- Maximale huurprijsverhogingen
- Informatieplicht verhuurders: puntentelling verstrekken.

Ook als de verhuurder Poort 6 is.

Voor de inrichting van het toezicht en de handhaving maken we gebruik van het aangepaste handhavingsprotocol van de VNG: Handhaving Wet goed verhuurderschap (Wgv) Actualisering wet betaalbare huur, juli 2024. Dit protocol omvat o.a. een escalatieladder. Bij het doorlopen van de escalatieladder maakt de gemeente steeds een proportionele keuze en houdt daarbij rekening met de mate van professionaliteit van de verhuurder, de ernst van de overtreding en de herhaling van de overtreding.

In aanvulling op het VTH-Beleid volgen hieronder beleidsregels over het uitvoeren van de toezicht- en handhavingstaken per 1 januari 2025. Bij actualisatie van het VTH-Beleid worden de beleidsregels daarin opgenomen.

Beleidsregel Goede gesprek (ook) met verhuurder

Doel van VTH-Beleid van de Gemeente Gorinchem is het realiseren van goed naleefgedrag van regels. Onderdeel van de naleefstrategie is het voeren van een goed gesprek met de vermeende overtreder met als doel het informeren, oplossingen vinden en het voorkomen van juridische procedures. Het goede gesprek met de verhuurder die vermoedelijk de regels overtreedt, vindt plaats in de processtap 'Hoor en wederhoor'.

Beleidsregel Samenloop Huurcommissie en gemeente

De huurder kiest of hij zijn geschil voorlegt aan de Huurcommissie of een handhavingstraject start bij de gemeente. Combineren - naast elkaar of na elkaar - kan ook. Voordeel voor een huurder om zowel naar de Huurcommissie te stappen als het gemeentelijk meldpunt te gebruiken, is dat de huurder zowel financieel gecompenseerd (terugbetalen teveel betaalde huur) kan worden, als de verhuurder een sanctie kan krijgen.

Als een geschil is voorgelegd aan de Huurcommissie wacht de gemeente de uitspraak af. De behandeling van het handhavingsverzoek wordt in afwachting daarvan opgeschort. Of een geschil is voorgelegd aan de Huurcommissie kan op twee manieren blijken:

1. De huurder geeft dit te kennen;
2. Dit blijkt uit inzage¹ door de toezichthouder in het openbare register van de lopende zaken van de Huurcommissie.

Notificatie mogelijk per e-mail bij een definitieve uitspraak is een aan te vinken optie in het klantportaal MijnHuurcommissie. Na de uitspraak hervat de gemeente de behandeling van het handhavingsverzoek, waarbij de uitspraak als bewijsstuk dient.

Beleidsregel Samenloop bestuursrecht en strafrecht bij intimidatie en discriminatie

Intimidatie en discriminatie zijn verboden en strafbaar op grond van het Wetboek van Strafrecht. Samenloop tussen straf- en bestuursrecht is niet uit te sluiten. In die gevallen gelden de volgende voorangsregels

Aangifte gedaan

Als een woningzoekende of huurder te kennen geeft dat aangifte is gedaan en het Openbaar Ministerie tot vervolging is of zal overgaan, ziet het college af van het opleggen van een bestuurlijke boete (dit volgt uit artikel 5:44 Awb). Bestuursdwang of een last onder dwangsom kunnen nog wel worden opgelegd, mits deze herstelsanctie effectief en passend is. Als het Openbaar Ministerie alsnog afziet van strafvervolging² kan de gemeente een boete opleggen.

Zonder aangifte

Op basis van artikel 5:44 Awb vindt overleg plaats tussen het college en het Openbaar Ministerie in het geval dat een gedraging die beboet kan worden tevens een strafbaar feit is. In Gorinchem wordt per individueel geval de keuze gemaakt voor bestuurlijke of strafrechtelijke afdoening.

Beleidsregel Prioriteiten

Gemeenten hebben in beginsel een handhavingsplicht, maar beschikken niet over oneindige handhavings- en toezichtcapaciteit. De gemeente Gorinchem is zich bewust van het spanningsveld tussen wat moet en wat haalbaar is. Daarom moet de gemeente Gorinchem verantwoorde keuzes maken (prioriteiten stellen) over de inzet van toezichthouders en andere betrokken medewerkers vanuit de financiële middelen die vanuit het Rijk beschikbaar worden gesteld voor de nieuwe toezicht- en handhavingstaken. De ambtelijke capaciteit is kwalitatief op voldoende niveau om deze taken goed te kunnen uitvoeren. Kwantitatief is de capaciteit beperkt.

Bij het maken van keuze over het inzetten van beperkte capaciteit weegt mee dat de toezicht- en handhavingstaken van de gemeente een aanvulling zijn op rechtsbescherming door de Huurcommissie. De insteek van de Wet betaalbare huur is dat de Huurcommissie de primaire route blijft. In veel gevallen zal het voor de huurder sneller en effectiever zijn om deze route te kiezen dan het doen van een handhavingsverzoek. Ook weegt mee dat veel huurders niet altijd blij zullen zijn met ambtshalve toezicht en handhaving door de gemeente.

Om de toezichthouders en andere betrokken medewerkers zo effectief mogelijk in te zetten geeft de gemeente Gorinchem prioriteit aan het behandelen van handhavingsverzoeken van huurders. Er geldt een piepsysteem. De gemeente ziet wel een bescheiden rol bij het aanvullend beschermen van huurders met een beperkt doenvermogen tegen hoge huurprijzen, mits de huurder instemt met toezicht en handhaving richting zijn verhuurder. In dit geval is de bedoeling van de huurder leidend.

Beleidsregel bijvangst

Als een toezichthouder bij een controle in een woning, bijvoorbeeld bij bouwtoezicht of een controle op basis van de Basisregistratie personen als bijvangst een overtreding van de Wet betaalbare huur heeft, gaat hij daarover het gesprek aan met de verhuurder.

1) Inzage verloopt via het klantportaal van de Huurcommissie: MijnHuurcommissie

2) Dit kan blijken uit een mededeling van de officier van justitie of uit het uitblijven van een reactie van de officier van justitie na dertien weken.

Als een toezichthouder tijdens het onderzoek naar een overtreding van de Wet betaalbare huur stuit op een acute gevaarlijke of ongezonde woonsituatie (toezicht op Besluit bouwwerken leefomgeving) geeft dit aanleiding tot nader onderzoek door bouwtoezicht. Dit geldt ook bij signalen uit de organisatie.

Ondertekening