

## Handhavingsuitvoeringsprogramma 2026 Lisse

### Samenvatting

Voor u ligt het 'Handhavingsuitvoeringsprogramma 2026' van de gemeente Lisse (hierna: HUP). Dit uitvoeringsprogramma vloeit voort uit het VTH-beleidsplan 2024-2027 Lisse (hierna: VTH-beleid). De doelstelling en prioriteiten in het kader van toezicht en handhaving zijn in dit beleid vastgelegd. Het uitvoeringsprogramma concretiseert het VTH-beleid naar reguliere- en projectmatige werkzaamheden voor 2026. Het HUP omvat de werkzaamheden van toezichthouders van het team Bouw- en woningtoezicht (hierna: toezichthouders). De werkzaamheden van de handhavingsjuristen en administratieve medewerker zijn niet meegenomen in de HUP.

De keuzes in prioriteiten zijn gebaseerd op de beginselplicht tot handhaving: de wettelijke plicht van de gemeente om op te treden tegen overtredingen. Deze plicht vormt het fundament voor de inzet van capaciteit en de verdeling van werkzaamheden.

De werkzaamheden van de toezichthouders bestaan voor een groot deel uit het afhandelen van meldingen en handavingsverzoeken. Ook houden zij toezicht op bouwactiviteiten, illegale bouw en strijdig gebruik (gronden/gebouwen). Daarnaast voeren zij planmatige toezicht en handhaving uit in het kader van o.a. strijdigheden met het omgevingsplan.

Er blijft sprake van spanning tussen de beschikbare capaciteit van toezichthouders en juristen en de omvang van de opgave. Dit geldt zowel voor het reguliere werk als voor planmatige taken. De druk op het team wordt versterkt door:

- een toename van reguliere werkzaamheden, zoals kleine en grote bouwprojecten;
- een achterstand uit 2025 onder andere doordat zaken door verschillende factoren niet snel afgehandeld kunnen worden;
- het werken met nieuwe wetgeving en processen (Omgevingswet, Wkb);
- de complexiteit van juridische trajecten, waaronder bezwaar en beroep, vaak voortkomend uit geschillen met bewoners/bedrijven over de uitkomst van legalisatieonderzoeken.

Binnen de gestelde prioriteiten moet voortdurend worden afgewogen welke zaken direct worden opgepakt. Handavingsverzoeken worden vanwege de korte beslistermijn (8 weken) vrijwel altijd direct behandeld. Voor andere taken, zoals bouwtoezicht of handhaving in het buitengebied, kan het nodig zijn om het tempo te verlagen of de inzet te temporiseren.

### 1. Inleiding

Voor u ligt het 'Handhavingsuitvoeringsprogramma 2026' (HUP). Het college is op grond van het Omgevingsbesluit verplicht om jaarlijks (per kalenderjaar) een uitvoeringsprogramma op te stellen met betrekking tot de toezichthoudende, handhavende en vergunningverlenende activiteiten. Voor de vergunningverlenende activiteiten wordt door Team Vergunningen het Vergunningenuitvoeringsprogramma (VUP) opgesteld.

Het HUP vloeit voort uit het Vergunningen-, Toezicht en Handavingsbeleidsplan (VTH-beleid). Dit beleid benoemt de bestuurlijke prioriteiten en beschrijft hoe wij handhaven. Daarbij is de beginselplicht tot handhaving een belangrijk uitgangspunt. Dit is, op basis van artikel 18.1 onder c van de Omgevingswet, de wettelijke plicht van de gemeente om op te treden tegen overtredingen. Deze plicht vormt de basis voor de keuzes en prioriteiten in het HUP. In het VTH-beleid wordt dit uitgebreid toegelicht en het HUP geeft hier een praktische vertaling van. Vervolgens wordt dit, samen met signalen vanuit de samenleving (o.a. meldingen en informatie van toezichthouders) en afspraken over lokaal beleid, geconcretiseerd in het jaarlijkse HUP.

Met het HUP 2026 worden de uit te voeren taken en beschikbare capaciteit inzichtelijk gemaakt zodat, indien nodig, kan worden bijgestuurd. Het betreft een planning en daarmee een schatting van de uitvoering voor 2026.

Het HUP wordt door het college vastgesteld en bekend gemaakt aan de raad. Ook de Provincie Zuid-Holland wordt, ten behoeve van het interbestuurlijk toezicht, het vastgestelde HUP toegezonden.

## 2. Wettelijk kader

Het toezicht op de naleving van wetten is geregeld in de Algemene wet bestuursrecht. De toezichthouders voeren controles uit op de naleving van wet- en regelgeving, zoals de Omgevingswet. Deze bestaat uit:

- Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)\*.
- Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
- Het Omgevingsbesluit.
- De Omgevingsregeling.

*\*de "Wet kwaliteitsborging voor het bouwen" (Wkb) is materieel onderdeel van het Bbl.*

## 3. Vaststelling en bevoegdheden

Het HUP wordt door het college vastgesteld en bekend gemaakt aan de raad. De evaluatie van de uitvoering van het HUP wordt gestart in het vierde kwartaal van het betreffende jaar. De uitkomst maakt het college ook bekend aan de raad.

## 4. Ontwikkelingen

### 4.1 Nieuwe organisatiestructuur HLTsamen

Sinds oktober 2024 is de nieuwe organisatiestructuur van HLTsamen van kracht. In deze structuur zijn de toezichthouders, juristen en de administratief ondersteuner ondergebracht binnen het Team Bouw- en Woningtoezicht. Dit team vormt samen met Team Planvorming en Team Vergunningen het programma Bedrijvigheid, één van de vijf programma's binnen de organisatie.

Tussen eind 2025 en medio 2026 vindt een onderzoek plaats naar de toekomstige positionering van Team Bouw- en Woningtoezicht. Daarbij wordt onder meer bekeken of het team in de huidige samenstelling als zelfstandig team blijft functioneren. Ook worden de rollen en verantwoordelijkheden binnen het team nader uitgewerkt. Omdat het team zich nog in ontwikkeling bevindt en het op dit moment nog niet duidelijk is welke functies of competenties mogelijk ontbreken, is ervoor gekozen om de beschikbare vacatureruimte van 1,47 fte voorsnog niet in te vullen. Door deze ruimte open te houden, kan in 2026 gerichter worden geworven op basis van de uitkomsten van het onderzoek en de daadwerkelijke behoefte binnen het team.

Deze organisatorische ontwikkelingen vallen onder de indirect productieve uren van HLTsamen en hebben geen invloed op het aantal productieve uren dat het team beschikbaar heeft voor de uitvoering van de VTH-taken.

### 4.2 Inwerkingtreding Wet kwaliteitsborging voor het bouwen voor verbouw en renovatie uitgesteld

In 2023 besloot de minister om de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) voor verbouwingen gefaseerd in te voeren. De inwerkingtreding werd afhankelijk gesteld van een positieve onafhankelijke toets. Uit onderzoek bleek echter dat er knelpunten zijn, zoals een tekort aan kwaliteitsborgers en onvoldoende kennis bij kleinere bedrijven. Daarom werd de invoering van de Wkb voor verbouw uitgesteld tot 1 juli 2025.

Op 10 december 2024 heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening per brief aan de Tweede Kamer aangekondigd dat de inwerkingtreding van de Wkb voor verbouwingen voor onbepaalde tijd is uitgesteld. Redenen hiervoor zijn onder andere de beperkte gereedheid van het stelsel, zorgen over de uitvoerbaarheid bij gemeenten en marktpartijen, en het ontbreken van voldoende borgingsinstrumenten. Dit betekent dat de gemeente tot onbepaalde tijd de aanvragen in kader van verbouw zal blijven behandelen en uitvoerde werkzaamheden zal blijven controleren totdat het besluit wordt genomen dat deze werkzaamheden onder gevolklasse 1 zullen vallen.

### 4.3 Pilot leegstands aanpak

De gemeente Lisse wil de bestaande woningvoorraad zo optimaal mogelijk benutten. In 2026 wordt daarom met een tweejarige pilot gestart om langdurige leegstand tegen te gaan. Met het instellen van een leegstands aanpak in de gemeente Lisse kan de bestaande woningvoorraad beter worden ingevuld. Ook kan een leegstands aanpak invloed hebben op de houding van eigenaren van leegstaande objecten op (her)ontwikkellocaties, wat bijdraagt aan het versnellen van ontwikkelingen.

In de Leegstandswet is opgenomen dat:

- woningen maximaal 6 maanden leeg mogen staan;
- vanaf 6 maanden leegstand de eigenaar het leegstaande object moet melden;
- binnen 2 maanden na melding een leegstandsgesprek met de eigenaar wordt aangegaan met als insteek hoe het object snel in gebruik te krijgen.

De kanttekening hierbij is de 'administratieve leegstand'. Deze term wordt gebruikt wanneer objecten volgens tellingen wel leegstaan, maar toch worden gebruikt. Denk hierbij aan winkelpanden die worden gebruikt voor opslag of woningen die wel worden bewoond, maar de bewoner niet staat ingeschreven bij de gemeente. Inzicht krijgen in het gebruik van de op papier leegstaande objecten geeft niet alleen waardevolle informatie over leegstand, maar ook inzicht in strijdig gebruik (huisvesting arbeidsmigranten of illegaal wonen). Om deze reden ligt het voor de hand om de uitvoering gezamenlijk op te pakken met het "Actieprogramma arbeidsmigranten" en de "Landelijke Aanpak Adreskwaliteit".

#### Pilot

Tijdens de pilot wordt eerst geïnventariseerd welke panden administratief leegstaan. Vervolgens worden door de BOA's controles uitgevoerd bij de betreffende panden. Wellicht vloeit vanuit deze controles ook werk voor de toezichthouders voort doordat misstanden aan het licht komen, zoals illegale bewoning of illegale huisvesting van arbeidsmigranten. De toezichthouders zijn bevoegd om tegen het strijdige gebruik op te treden. Echter hebben zij hiervoor binnen de bestaande capaciteit beperkt ruimte. Wel zijn extra middelen beschikbaar gesteld voor een handhavingsjurist.

### **4.4 Uitkomsten project oneigenlijk grondgebruik Lisse**

Team Duurzaamheid, Grondzaken en Vastgoed verwacht in 2026 het project Oneigenlijk Grondgebruik af te ronden. Dit project richt zich op het in kaart brengen en beëindigen van situaties waarin gemeentelijke grond zonder toestemming in gebruik is genomen door particulieren of bedrijven. Denk hierbij aan tuinen, bouwwerken of andere voorzieningen die buiten de eigendomsgrenzen zijn geplaatst. Op basis van de resultaten van dit project kunnen meerdere handhavingszaken ontstaan, met name voor bouwwerken die zonder omgevingsvergunning zijn gebouwd op gemeentelijke grond. Indien legalisatie niet mogelijk blijkt, zal handhavend worden opgetreden conform het VTH-beleid. Mogelijk zal dit leiden tot extra inzet van de toezichthouders en juridische capaciteit. Als blijkt dat het aantal nieuwe zaken aanzienlijk is, zal er een afweging gemaakt moeten worden of de zaken planmatig in de huidige capaciteit opgepakt dienen te worden of er een apart project van moet worden gemaakt. Dit omdat we voor het afhandelen van deze zaken ook capaciteit vragen van team Planvorming, team Vergunningen en wellicht ook andere teams voor aanvullende adviezen.

## **5. Samenwerking en integraal toezicht**

Om de handhaving effectief en efficiënt te organiseren (zowel voor de bedrijven, instellingen, inwoners als voor de controlerende diensten) is onderlinge afstemming en samenwerking nodig tussen de verschillende diensten. Dit wordt bereikt door regelmatig overleg, multidisciplinaire controles en eventuele afspraken vast te leggen.

### **5.1 Lokaal ambtelijk handhavingsoverleg**

De toezichthouders hebben periodiek overleg om ontwikkelingen op het gebied van handhaving, handhavingszaken, relevante/nieuwe jurisprudentie etc. te bespreken. Afhankelijk van de agenda worden ook collega's uit andere teams en de ketenpartners, zoals o.a. de brandweer en de Omgevingsdienst (ODWH) uitgenodigd voor dit overleg.

### **5.2 Overleg andere teams**

#### Team Vergunningen

Tijdens het proces tot afgifte van vergunningen/melding kan er informatie beschikbaar komen waaruit blijkt dat er risico's bestaan voor bijvoorbeeld strijdig gebruik en/of de naleving van (bouw)technische regels. Als dit het geval is, vindt er overleg plaats tussen team Bouw- en Woningtoezicht en team Vergunningen.

Daarnaast zal in het kader van de Wkb ook contact zijn tussen de teams als het bijvoorbeeld gaat om de risicobeoordeling bij de bouwmelding. Het algehele doel is om de beschikbare uren voor toezicht zo resultaat- en risicogericht mogelijk in te zetten.

#### Erfgoed

Met de collega's van Erfgoed (Team Wonen, Mobiliteit, Economie en Erfgoed) vindt periodiek overleg plaats. Tijdens dit overleg worden lopende zaken en ontwikkelingen besproken op het gebied van monumenten. Hierbij valt te denken aan o.a. subsidieverzoeken, projectontwikkeling en omgevingsvergunningaanvragen.

#### Integrale samenwerking aan de Intaketafel

Na een controle bij een mogelijke strijdige activiteit vindt er een legalisatieonderzoek plaats. De uitkomst van een dergelijk onderzoek kan zijn dat de activiteit niet past binnen de regels van het omgevingsplan. Voor dit soort situaties wordt wekelijks de intaketafel georganiseerd. Hier nemen interne en externe adviseurs aan deel. Deze tafel vormt de eerste integrale beoordeling van de casus. De overtreding wordt besproken en beoordeeld op haalbaarheid van legalisatie, eventueel onder voorwaarden. Hierbij wordt ook een ETFAL-beoordeling uitgevoerd. Het doel van de intaketafel is om snel en zorgvuldig te bepalen of legalisatie mogelijk is via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of door een aanpassing van het omgevingsplan. Indien nodig kan de casus worden opgeschaald naar de omgevingstafel voor een bredere afweging. Als legalisatie niet haalbaar blijkt, is het uitgangspunt dat de overtreding ongedaan wordt gemaakt.

#### Integrale samenwerking aan de Omgevingstafel

Na het overleg aan de intaketafel en als blijkt dat de strijdige activiteit niet direct onwenselijk is, kan activiteit de omgevingstafel verder worden besproken. Aan de omgevingstafel zijn interne adviseurs, externe adviseurs en eventueel ook de overtreder aanwezig. De omgevingstafel wordt door de adviseurs van tevoren uitgebreid voorbereid en dit levert na onderlinge afweging door de adviseurs een integraal standpunt op. Uit de omgevingstafel kan volgen dat de overtreder wordt geadviseerd een omgevingsvergunning aan te vragen, eventueel met bepaalde aanpassingen aan de gerealiseerde situatie. De beoordeling kan ook luiden dat de situatie toch niet te legaliseren is. Dan zal worden gehandhaafd.

### **5.3 Samenwerking partners**

Naast interne samenwerking wordt ook met partners, zoals de politie, de Veiligheidsregio Hollands-Midden, de Omgevingsdienst West Holland (ODWH) en de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHJ) samengewerkt. Denk hierbij aan o.a. het uitvoeren van integrale controles, het uitwisselen van informatie, het vragen om advies en het doorsturen van handhavingszaken als het gaat om milieubelastende activiteiten of als het college niet het bevoegd gezag is.

### **5.4 Advisering op beleid**

Wanneer nieuw (ruimtelijk) beleid wordt opgesteld, is het van belang dat hier vanuit verschillende invalshoeken naar wordt gekeken incl. het in kaart brengen van de mogelijke (financiële)gevolgen. Zo ook vanuit de toezichthouders, omdat zij weten wat er “buiten” speelt, wat de behoeften zijn en welke handhavingcapaciteit nodig is.

Daarom wordt er, vooral met planvorming, intensief samengewerkt en wordt aan de toezichthouders om advies gevraagd. Voor de advisering op de beleidsstukken zijn in de urenraming, op basis van inschatting, uren opgenomen.

#### Hieronder volgen integrale projecten in het kader van samenwerking en integraliteit:

### **5.5 Aanpak van georganiseerde, ondermijnende criminaliteit**

Ondermijning is het vermengen van de bovenwereld met de onderwereld, waarbij criminele activiteiten gebruikmaken van legale structuren zoals bedrijven, vastgoed en vergunningen. Dit tast de integriteit van de samenleving aan en kan zich uiten in vormen zoals witwassen, illegale hennepcultuur, arbeidsuitbuiting en vastgoedfraude.

Binnen de gemeente heeft team Openbare Orde, Veiligheid en Crisisbeheersing (OOVC) de regie op het signaleren, voorkomen en aanpakken van ondermijnende criminaliteit. Zij organiseren integrale controles en coördineren onderzoeken samen met partners zoals politie, Omgevingsdienst, brandweer en belastingdienst.

Rol van team Bouw- en Woningtoezicht (BWT):

- Signaleren en melden: Tijdens reguliere controles geven toezichthouders signalen van mogelijke ondermijning door aan team OOVC.
- Adviseren: BWT adviseert OOVC of er bij casussen overtredingen zijn van de Omgevingswet. Denk aan strijdig gebruik van het omgevingsplan of bouwtechnische overtredingen.
- Meedoen aan integrale acties: Indien relevant neemt BWT deel aan integrale controles en onderzoeken die door OOVC worden georganiseerd.

### **5.6 Actieprogramma arbeidsmigranten**

Het Lisse en Teylingen brede ‘Actieprogramma arbeidsmigranten’ wordt geleid door Team Wonen, Mobiliteit, Economie en Erfgoed. Dit programma is er mede op gericht om arbeidsmigranten op een goede manier te huisvesten en te zorgen voor een duurzame oplossing van de positie van arbeidsmigranten in de samenleving. Ook BWT is deelnemer van dit programma.

## 6. BWT

De werkzaamheden van de toezichthouders bestaan in hoofdzaak uit het toezichthouden op Omgevingswet gerelateerde taken. Hierbij moet men denken aan bijvoorbeeld het toezicht houden op verleende omgevingsvergunningen, bouwprojecten, bouwregelgeving en de voorschriften van het planologisch gebruik van gronden en gebouwen. Als er overtredingen zijn, wordt er (met in achtneming van de prioriteiten in het VTH-beleid) handhavend opgetreden.

Het aantal bouwprojecten, zowel groot als klein, is sinds 2022 sterk toegenomen en zal naar verwachting in 2026 niet afnemen. Deze groei gecombineerd met vooral de beperkte capaciteit in fte in Lisse in combinatie met nieuwe wet- en regelgeving (zoals de Omgevingswet en de Wkb), en een achterstand uit 2025 door noodzakelijke prioritering van meldingen, zorgt voor druk op de beschikbare uren. Om die redenen zijn de uren voor verschillende posten minimaal geraamd. Vooral de post "handhavingsverzoeken en meldingen" knelt: het beschikbare aantal uren is naar verwachting onvoldoende om alle verzoeken direct op te pakken. Dit betekent dat meldingen moeten worden geprioriteerd. Handhavingsverzoeken worden vanwege de wettelijke beslistermijn van acht weken vrijwel altijd direct opgepakt. Voor andere reguliere werkzaamheden en projecten, zoals bouwtoezicht of handhaving in het buitengebied, kan het nodig zijn om het tempo te verlagen of de inzet tijdelijk te beperken.

De geraamde/beschikbare uren bepalen in welke mate uitvoering wordt gegeven aan het reguliere werk en projecten.

### 6.1 Reguliere werkzaamheden handhaving

De reguliere werkzaamheden voor handhaving bestaan uit het:

- afhandelen van handhavingsverzoeken en meldingen;
- afhandelen van handhavingsverzoeken en meldingen in het kader van monumenten;
- uitvoeren van onvoorziene acute werkzaamheden;
- leveren van informatie en het uitvoeren van controles in het kader van ondermijning;
- uitvoeren van controles voor de Basisadministratie adressen en gebouwen (BAG): Aan de hand van de "mutatiedetectie" van de BAG komen panden naar voren waarbij nader onderzoek nodig is. BWT voert deze controles uit en zal indien nodig ter plaatse gaan kijken. De bevindingen worden vervolgens teruggekoppeld aan de BAG. Indien BWT een strijdige situatie constateert wordt legalisatie onderzocht en indien nodig een handhavingstraject gestart. Deze laatstgenoemde werkzaamheden vallen onder een andere post: "handhavingsverzoeken/ meldingen";
- deelnemen aan het 'Actieprogramma arbeidsmigranten' en de toezicht en handhaving op de illegale huisvesting van arbeidsmigranten;
- uitvoeren van toezicht op het industrieterrein Meer en Duin: Door Meer en Duin te bezoeken wordt de inventarisatie actueel gehouden met welke nieuwe bedrijven zich op het terrein hebben gevestigd en in hoeverre sprake is van strijdig gebruik. Door deze bezoeken wil BWT een goed beeld krijgen/houden van wat op het bedrijventerrein speelt. Indien er strijdigheden worden geconstateerd zal er handhavend worden opgetreden. Met partners, zoals de politie en de Omgevingsdienst wordt nauw samengewerkt. Ook sluit BWT aan bij integrale controles. Deze integrale controles vallen niet onder uren van Meer en Duin, maar onder Ondermijning.

### 6.2 Planmatige werkzaamheden

Met planmatige werkzaamheden wordt bedoeld; een proces waarbij binnen een bepaalde tijd wordt toegewerkt naar een gesteld doel. Het heeft in beginsel een eenmalig karakter en worden (zo nodig) verschillende disciplines bij elkaar gebracht om het betreffende doel te behalen.

#### Standplaatsen Poelpolder

In 2026 zal het team planmatig aandacht besteden aan de standplaatsen in de wijk Poelpolder. De werkzaamheden bestaan uit het in kaart brengen van alle bestaande standplaatsen en het toetsen van deze locaties aan het geldende omgevingsplan en overige regelgeving.

Bij geconstateerde overtredingen worden de situaties nader onderzocht. Dit omvat het verzamelen van relevante gegevens, het voeren van gesprekken met betrokkenen en het beoordelen van mogelijkheden tot legalisatie. Indien legalisatie niet mogelijk blijkt, zal handhavend worden opgetreden conform het VTH-beleid. Deze werkzaamheden kunnen leiden tot extra inzet van toezichthouders voor de controles en overleggen met de betrokkenen om handhaving te voorkomen. Mocht dat niet lukken, is er bij juristen capaciteit nodig voor het maken van de handhavingsbesluiten en eventuele bezwaar- en beroepsprocedures.

#### Monumenten

De gemeente Lisse heeft op dit moment 34 rijks- en 92 gemeentelijke monumenten. De afgelopen jaren zijn deze monumenten iedere twee jaar worden gecontroleerd in het kader van de instandhoudingsplicht. Hiermee wordt aangesloten bij de richtlijnen van het Interbestuurlijk Toezicht van de Provincie Zuid-Holland. Tijdens deze controleronde werd gekeken of wordt voldaan aan de minimale vereiste van wind- en waterdichtheid en de conditionele staat van de panden. Uit deze controles is gebleken dat de monumenten goed worden onderhouden. Om die reden is ervoor gekozen om de controleronde elke vier jaar plaats te laten vinden. De meest recente controleronde was in 2024 en dit betekent dat er in 2026 geen controleronde gepland staat.

Er is wel gekozen om het werk dat voortvloeit uit verleende omgevingsvergunningen, handhavingsverzoeken en meldingen met betrekking tot monumenten beter inzichtelijk te maken. Hiermee wordt structureel aandacht gegeven aan monumentenzorg binnen het VTH-proces en ontstaat er meer grip op de benodigde inzet en capaciteit. Daarom zullen de beschikbare planmatige uren verdeeld worden onder handhaving regulier en bouwtoezicht. De uren van de controlerondes blijven wel onderdeel van planmatige handhaving en deze post zal elke 4 jaar terugkeren.

#### Handhaving buitengebied

Door de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen was budget beschikbaar gesteld voor de uitvoering van dit HLT-brede project voor de duur van 4 jaar (2019-2022). In het eerste kwartaal van 2023 heeft de overdracht plaatsgevonden van de projectleider naar het cluster BWT en is de handhaving buitengebied weer een reguliere taak geworden. De werkzaamheden zijn echter nog niet geheel afgerond. Gezien de beperkte capaciteit/beschikbare uren bij de toezichthouders, juristen, maar vooral bij Team Planvorming, worden de zaken getemporiseerd op prioriteit afgehandeld.

### **6.3 Bouwtoezicht**

De werkzaamheden voor het bouwtoezicht bestaan uit onder andere:

- toezicht houden op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen (o.a. toezicht bij kleine bouwprojecten en afschouwingen van gerealiseerde bouwwerken);
- toezicht houden op de uitvoering van verleende omgevingsvergunning in het kader van monumenten;
- toezicht houden bij grotere bouwprojecten;
- handhaven van strijdigheden waarbij het bouwwerk of (een gedeelte van) een bouwproject niet volgens de omgevingsvergunning of voorwaarden van de omgevingsvergunning is of wordt gerealiseerd;
- afhandelen van meldingen rondom bouwprojecten.

Naast het reguliere bouwtoezicht (o.a. toezicht bij kleine bouwprojecten en afschouwingen) vindt het toezicht ook, volgens het bouwtoezichtsprotocol, plaats bij de volgende bouwprojecten:

- Kanaalstraat/Van der Veldstraat, verbouw monument in 11 appartementen en winkelruimte.
- Rembrandtplein (oude school Frans Halsstraat), bouwen van 49 appartementen.
- woningbouwproject Nieuw Trompenburg, bouwen van 64 woningen en 20 appartementen.
- Project Viersteeg/Vuursteeglaan, bouwen van 31 woningen en 30 appartementen.

Veel langlopende bouwprojecten zijn verleend onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bouwtoezicht. Daarnaast worden in de meeste grote bouwprojecten ook appartementen gerealiseerd. Deze vallen niet onder gevolgklasse 1 van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb), omdat gevolgklasse 1 alleen geldt voor eenvoudige bouwwerken zoals grondgebonden woningen en kleine utiliteitsgebouwen. Appartementencomplexen zijn complexer en kennen meer risico's, waardoor zij buiten deze categorie vallen. Dit betekent dat de gemeente zelf verantwoordelijk blijft voor het bouwtoezicht.

De volgende bouwprojecten zijn bij ons bekend, maar er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd of verleend. De verwachting is echter dat deze projecten in 2026 van start gaan. Om die reden zijn hiervoor alvast uren voor toezicht geraamd.

- Nassaustraat (oude postkantoor), bouwen van 18 huur- en 26 koopappartementen.
- Geestwater (bouw van 33 grondgebonden woningen – gevolgklasse 1).

#### Meldingen over bouwprojecten

De laatste jaren is een toename zichtbaar in het aantal meldingen/klachten over bouwprojecten. De behandeling van deze meldingen is veelal arbeidsintensief. De meldingen gaan o.a. over: parkeeroverlast, plaatsing containers, overlast van groot verkeer en overlast van geluid en trillingen. Dit is vooral merkbaar bij inbreidingsprojecten vanwege de beperkte ruimte en korte afstand van omliggende bebouwing (woningen/bedrijven). Daarnaast krijgen wij meldingen die betrekking hebben op de uitvoering van de bouw, zoals bijv. onderaannemers die wijzigingen/aanpassingen doen die mogelijk vergunningplichtig zijn.



Om dergelijke meldingen zo veel mogelijk te voorkomen wordt vooraf een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) -inclusief de inrichting van het bouwterrein en aanrijroutes voor het bouwverkeer- opgesteld. Daarnaast wordt met de aannemers vooraf besproken hoe zij de overlast kunnen beperken. Ook wordt hen benadrukt om de omwonenden/bedrijven te informeren over bijv. de start van de heiwerkzaamheden met een telefoonnummer van de bouwer.

## 6.4 Overig

Naast de reguliere VTH-taken voert het team ook diverse aanvullende werkzaamheden uit die vaak buiten de standaardplanning vallen. Dit betreft onder andere uit het:

- afhandelen van onvoorziene verzoeken van het Rijk of de minister, die ad hoc binnen kunnen komen.
- bijstand leveren aan het team OOV (Openbare Orde, Veiligheid en Crisisbeheersing) bij bijvoorbeeld crisissituaties of incidenten.
- ontwikkelen van beleid en het adviseren van andere teams binnen de organisatie.
- beheer van de VTH-applicatie, inclusief het testen van updates en het optimaliseren van werkprocessen.

Deze werkzaamheden zijn cruciaal voor een goed functionerende VTH-organisatie, maar het is lastig om vooraf exact in te schatten hoeveel tijd ze zullen vergen. Daarom wordt binnen de capaciteitsplanning flexibel ruimte gereserveerd, zodat het team snel kan inspelen op onverwachte verzoeken en aanvullende taken.

## 7. Urenraming

### 7.1 Productieve uren

Op jaarbasis staat 1 fte voor 1836 beschikbare uren. Na aftrek van improductieve uren en ontwikkeltijd (20%) komt het aantal productieve uren op 1308. Bij ontwikkeltijd kunt u denken aan tijd voor studie, team- en organisatieontwikkeling. Deze urenberekening is door HLTsamen vastgesteld.

### 7.2 Capaciteit

De gemeente Lisse beschikt over 1,295 fte (1694 uur) aan BWT-formatie. Daarnaast is nog 1,47 fte HLT-breed aan BWT-formatie beschikbaar waarvan 0,28 fte voor de gemeente Lisse is bedoeld. Onder andere door krapte op de arbeidsmarkt, maar ook door de ontwikkeling van het team Bouw- en Woningtoezicht is dit nog niet ingevuld. Zie meer informatie bij punt 4.1.

Bij de werving van nieuw personeel is de afgelopen jaren, mede door de krapte op de arbeidsmarkt, bewust gekozen voor kandidaten zonder gemeentelijke ervaring, maar wel met de juiste competenties en motivatie. Om deze medewerkers goed te laten landen in het vakgebied, wordt stevig geïnvesteerd in opleiding, training en begeleiding.

Naast de toezichthouders bestaat het Team Bouw- en Woningtoezicht uit 0,8 fte administratieve ondersteuning en 3,25 fte handhavingsjuristen. Deze medewerkers werken op basis van het beschikbare werk en zijn daarom qua inzet niet gebonden aan één specifieke gemeente. De handhavingsjuristen worden ook ingezet bij handhavingscasussen voor de BOA's van Team OOV. Deze taak maakt onderdeel uit van het onderzoek zoals genoemd in paragraaf 4.1, omdat dit invloed heeft op de werkvoorraad van de juristen. Hun inzet is cruciaal om handhavingszaken daadwerkelijk door te kunnen zetten.

### 7.3 Urenverdeling

Bij het verdelen van de beschikbare uren is allereerst gekeken naar de werkzaamheden die in ieder geval moeten worden uitgevoerd. Dit aantal uren is o.a. bepaald aan de hand van ervaringen uit het verleden. Vervolgens zijn de resterende uren verdeeld op basis van de prioriteiten en doelstellingen in het VTH-beleidsplan en het Integraal Veiligheidsbeleid en politieke wensen.

### 7.4 Urenraming BWT

De uitvoering van het reguliere werk en projecten is afhankelijk van de keuzes in de hieronder geraamde uren.

| Handhaving regulier                            | uren |
|------------------------------------------------|------|
| Handhavingsverzoeken/meldingen                 | 710  |
| Monumenten (handhavingsverzoeken en meldingen) | 35   |
| Huisvesting arbeidsmigranten                   | 75   |
| Meer en Duin                                   | 29   |

|                                                                                                      |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Basisadministratie adressen en gebouwen (BAG)                                                        | 5            |
| Acuut prioriteit                                                                                     | 15           |
| <b>Planmatige handhaving</b>                                                                         |              |
| Standplaatsen Poelpolder                                                                             | 55           |
| Monumenten (4 jaarlijkse controleronde)                                                              | 0            |
| Handhaving buitengebied                                                                              | 100          |
| <b>Bouwtoezicht</b>                                                                                  |              |
| Regulier; conform vastgestelde toezichtsprioriteiten                                                 | 200          |
| Bouwprojecten                                                                                        | 200          |
| Monumenten (bouwtoezicht)                                                                            | 35           |
| Randzaken bouwtoezicht (meldingen)                                                                   | 20           |
| <b>Overig</b>                                                                                        |              |
| Verzoeken minister                                                                                   | 5            |
| Ondermijning                                                                                         | 25           |
| Ondersteuning OOV; sluiting/opening panden, jaarwisseling, rampen/crisis (brand, vluchtelingen etc.) | 25           |
| Beleid (HUP 2026/2027, evaluatie HUP 2025/2026)                                                      | 125          |
| Advisering                                                                                           | 40           |
| Beheer VTH-applicaties                                                                               | 20           |
| <b>TOTAAL</b>                                                                                        | <b>1.694</b> |

## 8. Handhavingsjuristen

De meeste handhavingsbesluiten worden genomen op het gebied van bouwwerken die zonder omgevingsvergunning zijn gebouwd en niet passen in het omgevingsplan en het in strijd met het omgevingsplan gebruiken van gebouwen en gronden. Tegen deze besluiten staat bezwaar en beroep open. De vooraanschrijving, de besluiten en de juridische procedures die hieruit voortvloeien worden door de handhavingsjuristen behandeld. Daarnaast nemen de juristen ook handhavingsbesluiten voor Team OOV, met name bij bijplaatsingen bij afvalbakken (spoedeisende bestuursdwang) en overige APV-gerelateerde handhaving.

In algemene zin geldt dat ook bij de juristen prioriteiten moeten worden gesteld ten aanzien van hun inzet. Op basis van onder andere de veiligheidssituatie en de prioritering in het VTH-beleid worden keuzes gemaakt over welke zaken als eerste juridische opvolging krijgen. Deze keuzes worden in overleg bepaald met de handhavingsjuristen, toezichthouders en waar nodig externe partners. Indien nodig worden deze keuzes afgestemd met de betrokken portefeuillehouder(s).

## 9. Monitoring en evaluatie

Monitoring en evaluatie is van belang om na te gaan of het toezicht en de handhaving volgens planning verloopt. Daarnaast kan, waar nodig, tijdig worden bijgestuurd. Met behulp van een registratiesysteem wordt de voortgang en het resultaat bewaakt.

Aan het einde van het handhavingsjaar 2026 wordt deze geëvalueerd en de belangrijkste constatering worden meegenomen in de "Evaluatie HUP 2026". In deze evaluatie wordt aangegeven in hoeverre de voorgenomen werkzaamheden zijn uitgevoerd. Deze evaluatie dient, voor zo ver mogelijk i.v.m. de strakke Interbestuurlijk toezicht (IBT) richtlijnen van de Provincie (vaststelling HUP vóór 1 februari), als input voor het HUP 2027. Dit betekent dat bij het vaststellen van het HUP wij niet alle gegevens (laatste maanden van het jaar) paraat hebben. Maar gezien de veelal consistente lijn in de werkzaamheden zijn wij in staat om deze waar nodig te extrapoleren. Uit ervaring blijkt dat wij hierdoor o.a. de urenraming redelijk goed kunnen inschatten.



## Bijlage: prioriteiten VTH beleid

### Bouwtoezicht

| ONDERWERPEN                         | PRIORITERING |
|-------------------------------------|--------------|
| Kamerverhuur                        | 2. Hoog      |
| Hotels/pension                      | 2. Hoog      |
| Verpleeghuizen/wonen met 24uurszorg | 2. Hoog      |
| Hospice                             | 2. Hoog      |
| Psychiatrische instellingen         | 2. Hoog      |
| Kinderopvang                        | 2. Hoog      |
| Scholen                             | 2. Hoog      |
| Horecagelegenheden                  | 3. Gemiddeld |
| Productiebedrijven                  | 3. Gemiddeld |
| Theaters                            | 3. Gemiddeld |
| Winkels                             | 3. Gemiddeld |
| Zalen(verhuur)                      | 3. Gemiddeld |
| Kantoorgebouwen                     | 3. Gemiddeld |
| Kantines                            | 3. Gemiddeld |
| Religieuze gebouwen                 | 3. Gemiddeld |
| Appartementen                       | 3. Gemiddeld |
| Opslagloodsen                       | 4. Laag      |
| Vrijstaande woningen                | 4. Laag      |
| Gekoppelde woningen                 | 4. Laag      |

### Bouwen/Ruimtelijke Ordening

| ONDERWERPEN                                                                                                                                        | PRIORITERING |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Huisvesting arbeidsmigranten/kamerverhuur                                                                                                          | 2. Hoog      |
| Brandveiligheid                                                                                                                                    | 2. Hoog      |
| Illegale bouwwerken                                                                                                                                | 2. Hoog      |
| Strijdig gebruik in het buitengebied uitsluitend in gebouwen                                                                                       | 2. Hoog      |
| Strijdig gebruik in het buitengebied anders dan in gebouwen                                                                                        | 3. Gemiddeld |
| Illegale sloop (geen asbest)                                                                                                                       | 3. Gemiddeld |
| Overige illegale bewoning                                                                                                                          | 3. Gemiddeld |
| Strijdig gebruik binnen de bebouwde kom uitsluitend in gebouwen                                                                                    | 3. Gemiddeld |
| Bestaande bouw constructief                                                                                                                        | 3. Gemiddeld |
| Monumenten                                                                                                                                         | 3. Gemiddeld |
| Bestaande bouw overig                                                                                                                              | 3. Gemiddeld |
| Illegale aanlegwerkzaamheden                                                                                                                       | 3. Gemiddeld |
| Strijdig gebruik binnen de bebouwde kom anders dan in gebouwen                                                                                     | 4. Laag      |
| Wet goed verhuurderschap (excl. Bbl)                                                                                                               | 4. Laag      |
| Illegale bouwwerken die naar hun aard en omvang geen grote impact hebben op hun omgeving (bijv. afdakjes, erfafscheidingen, speeltoestellen, etc.) | 5. Zeer laag |
| Welstandsexces                                                                                                                                     | 5. Zeer laag |
| Archeologie                                                                                                                                        | 5. Zeer laag |