

Handhavingsuitvoeringsprogramma fysieke leefomgeving 2025

1. Inleiding

Hierbij treft u aan het handhavingsuitvoeringsprogramma fysieke leefomgeving 2025 (in vervolg: HUP2025). Het HUP2025 is de jaarlijkse uitwerking van het handhavingsbeleid dat is opgenomen in de Handhavingsnota Fysieke leefomgeving 2021-2026 (in vervolg: handhavingsnota). Deze nota bevat het meerjarenbeleid.

Het HUP2025 ziet zowel op bevoegdheden van het college als op zelfstandige bevoegdheden van de burgemeester. Het HUP2025 wordt dan ook door beide bestuursorganen vastgesteld. Op grond van afdeling 18.3 van de Omgevingswet, afdeling 13.2 van het Omgevingsbesluit en in het kader van de algemene verantwoordings- en inlichtingenplicht van college en burgemeester, zoals opgenomen in artikel 169 en artikel 180 van de Gemeentewet, wordt het vastgestelde HUP2025 ter informatie toegezonden aan de gemeenteraad.

Ook wordt het vastgestelde HUP2025 toegezonden aan de provincie, de ODVeluwe, de VNOG, het waterschap, de politie en het Openbaar Ministerie

In de volgende hoofdstukken wordt eerst in het kort de handhavingsorganisatie beschreven. Daarna wordt per taakveld beschreven hoe we toezicht en handhaving vormgeven. We doen dat net als het HUP2024 aan de hand van vijf w-vragen:

1. wat houdt het taakveld in?
2. wie voert deze taak uit en hoeveel uren zijn daarvoor beschikbaar?
3. wat gaan we daarvoor doen?
4. wanneer voeren we deze taak uit?
5. welke gevolgen heeft het collegeuitvoeringsprogramma voor dit taakveld?

Toelichting

In maart 2022 hebben de gemeenteraadsverkiezingen plaatsgevonden. Het na de verkiezingen tot stand gekomen bestuursakkoord en de uitwerking hiervan in het collegeuitvoeringsprogramma (in vervolg CUP) hebben gevolgen voor de handhaving van de fysieke leefomgeving. In het navolgende worden per taakveld de gevolgen besproken van het CUP voor uitvoering van die taak.

Samenhang met het taakveld openbare orde en veiligheid

Wij zien bij de uitvoering van dit taakveld een nauwe samenhang met het taakveld openbare orde en veiligheid. Dit betekent dat de prioriteiten die gesteld worden op het gebied van openbare orde en veiligheid tevens gelden als prioriteiten bij toezicht en handhaving van de fysieke leefomgeving. Jeugd en veiligheid, ondermijning en gedigitaliseerde criminaliteit gelden als prioriteiten in het integraal veiligheidsplan zoals dat ter besluitvorming is aangeboden aan de gemeenteraad (als bijlage 1 bijgevoegd). Met name de twee eerste prioriteiten zullen uitdrukkelijk aandacht krijgen in de uitvoering van de toezicht en handhavingstaak op het gebied van de fysieke leefomgeving. Zij geven mede vorm aan de inzet van de gemeentelijk boa's in 2025 en de inspecteurs hebben een signaalfunctie op deze onderdelen. Daar waar een overtreding in de fysieke leefomgeving tevens leidt tot een veiligheidsprobleem in de zin van het integraal veiligheidsbeleid, zal de aanpak van de overtreding een hoge prioriteit krijgen.

Net als voorgaande jaren is er juridische capaciteit beschikbaar voor ondersteuning op het gebied van openbare en veiligheid. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om oplegging van noodmaatregelen en (toetsing of oplegging van) bestuurlijke maatregelen als sluiting van panden, gebiedsverboden e.d. Wij hebben daarvoor 360 uur gereserveerd.

De inspecteurs zullen waar mogelijk ondersteunen bij de uitvoering van bestuurlijke maatregelen (bijvoorbeeld de fysieke sluiting van een woning) en voor zover mogelijk aansluiten bij gezamenlijke integrale controles.

Landelijk handhavingsstrategie Omgevingsrecht

Bij de uitvoering van onze toezicht- en handhavingstaak maken we zo veel mogelijk gebruik van de Landelijke handhavingsstrategie Omgevingsrecht, zoals die in het najaar van 2022 is vastgesteld, inclusief de daarbij behorende leidraad handhavingsacties en begunstigingstermijnen van mei 2023 en de leidraad dwangsombedragen en begunstigingstermijnen (laatste versie september 2023). Deze drie documenten zijn als bijlagen (2a, 2b en 2c) bijgevoegd.

2. Handhavingsorganisatie

De uitvoering van het HUP2025 is ondergebracht bij het cluster Toezicht en Handhaving dat valt onder het team Ruimte.

Uitgangspunt bij het opstellen van het HUP2025 is de bestaande formatie. Deze is taakstellend en de basis voor de reguliere werkzaamheden in 2025 en de daarin te stellen prioriteiten. Dat neemt echter niet weg dat we ook in 2025 capaciteit zullen moeten inhuren voor een specifiek taakonderdeel.

De vaste formatie van het cluster Toezicht en Handhaving per 1 januari 2025 bestaat uit:

- Adviseurs (3,8 fte, waarvan 0,83 fte voor niet T&H-taken (planshade en detachering bij JZ);
- Handhavingsjuristen (2 fte);
- inspecteurs/toezichthouders (2 fte) en
- buitengewoon opsporingsambtenaren (boa's) (3,0 fte).

Per 1 januari 2024 bestaat de inhuurformatie uit:

- toezichthouder permanente bewoning (incidenteel)

Gevolgen CUP voor de handhavingsorganisatie.

In het CUP (2.0) wordt de kwaliteit van de dienstverlening als speerpunt benoemd. Ook het innoveren van de HR-strategie (CUP 2.0) om voldoende gekwalificeerde medewerkers te kunnen werven en behouden geldt als speerpunt. Het CUP (2.0.) noemt als speerpunt "We willen een betrouwbare partner zijn".

Voor het taakveld handhaving geldt dat wij blijvend investeren in de kwaliteit van onze dienstverlening. We zijn zichtbaar aanwezig in de buitenruimte en zijn aanspreekbaar voor onze inwoners. We communiceren in woord en geschrift in heldere taal. We houden ons aan termijnen en onze brieven en besluiten zijn juridisch correct.

We zorgen voor voldoende gekwalificeerde medewerkers. Waar nodig (bij specialistische werkzaamheden of bij een overmatig werkaanbod) huren we in.

Gevolgen Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging voor de handhavingsorganisatie

Op 30 juni 2022 heeft de gemeenteraad de Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht vastgesteld. Evenals de voorloper (verordening kwaliteit VTH) legt de verordening U&H de kwaliteit van de uitvoering en handhaving vast op het niveau van landelijke kwaliteitseisen. Deze landelijke kwaliteitseisen worden door de VNG en het IPO vastgesteld. In de verordening is vastgelegd dat de landelijke kwaliteitscriteria van toepassing zijn op de uitvoeringsorganisatie en dat daar waar het college afwijkt, dit gerapporteerd moet worden aan de gemeenteraad.

Ten tijde van de vaststelling van de verordening waren de op de Omgevingswet gebaseerde kwaliteitscriteria nog niet beschikbaar. Deze zijn in de zomer van 2022 beschikbaar gekomen. Dat betekent dat de organisatie getoetst kan worden aan de kwaliteitscriteria en daar waar we niet voldoen, voorstellen gedaan kunnen worden voor verbetering en/of afwijking.

De opzet was om vanaf het derde kwartaal van 2023 van start te gaan met dit traject. We zijn in het najaar van 2023 echter druk doende geweest om onze organisatie voor te bereiden op de komst van de Omgevingswet en de Wet Kwaliteitsborging. We hebben dat onder meer gedaan door de beschrijving van werkprocessen, vast stellen van een nieuwe mandaatregeling, vast stelling van diverse verordeningen en regelingen, opleiding van medewerkers en het gezamenlijk met Hattem en Heerde implementeren van een nieuw VTH-zaaksysteem (RX-Mission) en ontwikkelen van sjablonen. Deze ontwikkeling van de organisatie (een ontwikkeling die ook na januari 2024 nog doorliep) had tot gevolg dat er in 2023 onvoldoende capaciteit aanwezig was voor deze toetsing.

Ook waren we van mening dat het zinvoller was om deze toetsing uit te voeren als duidelijker in beeld is wat de feitelijke effecten zijn van het werken onder de Omgevingswet en de Wkb.

De aanvankelijke planning was dan ook om de toetsing in de tweede helft van 2024 uit te voeren.

In 2024 bleek echter dat op landelijk niveau (interbestuurlijk programma interbestuurlijk programma versterking VTH-stelsel) gewerkt werd aan een nieuwe set kwaliteitscriteria (kwaliteitscriteria 3.0). Deze set is in november 2024 opgeleverd en treedt in werking op 1 januari 2025.

Dit gegeven heeft er toe geleid dat de toetsing niet heeft plaatsgevonden in 2024 maar zal plaatsvinden vanaf het tweede kwartaal 2025.

3. Uit te voeren werkzaamheden

3.1. P&C-cyclus

Portefeuillehouder Engberts.

Wat houdt de taak in?

Het cluster Toezicht en Handhaving levert een bijdrage aan de gemeentelijke P&C-cyclus voor die onderdelen van de gemeentelijke begroting die zien op Toezicht en Handhaving.

Wie voert deze taak uit en hoeveel uren zijn daarvoor beschikbaar?

We hebben voor deze taak 100 uur gereserveerd bij de adviseurs.

Wat gaan we daarvoor doen?

- deel-budgethouderschap/budgetbewaking
- input leveren aan meerjarenbegroting
- input leveren aan bestuursrapportages
- input leveren aan financiële jaarrekening

Wanneer voeren we deze taak uit?

Deze taak wordt jaarrond uitgevoerd.

Welke gevolgen heeft het CUP voor deze taak?

Voor het taakveld handhaving is een budget beschikbaar voor uitvoeren van onderzoeken, het inwinnen van adviezen, vergoeding van proceskosten en noodzakelijke abonnementen.

In het CUP (2.0) is een gezonde financiële huishouding als speerpunt opgenomen. Toezicht en Handhaving draagt bij aan een gezonde financiële huishouding door het beschikbare budget effectief en doelmatig te besteden, Juridische procedures voeren we in principe in eigen beheer. Slechts bij uitzondering schakelen we externe juridische expertise in.

We proberen vacatures zo snel mogelijk in te vullen, zodat we vervangende inhuur zo veel mogelijk voorkomen.

3.2. brandveilig gebruik

Portefeuillehouder Engberts.

Wat houdt de taak in?

Het betreft hier het toezicht op het brandveilig gebruiken van gebouwen en het voeren van de daaruit voortvloeiende handhavingprocedures. Deze taak is beschreven in paragraaf 2.1. van de handhavingsnota.

Dit taakveld ziet op het gebruik van het gebouw en niet op het bouwen zelf (de brandveiligheid van de constructie). Het toezicht op de brandveiligheid van de constructie maakt deel uit van het toezicht op de omgevingsvergunning.

Wie voert deze taak uit en hoeveel uren zijn daarvoor beschikbaar?

Voor de uitvoering van deze taak hebben we in 2025 60 juridische en beleidsuren en 40 controle uren beschikbaar.

Wat gaan we daarvoor doen?

De controle op de naleving is overgedragen aan de Veiligheidsregio Noord Oost Gelderland (VNOG). De gemeente (college) is bevoegd gezag. Dit betekent dat de VNOG namens de gemeente controles uitvoert en waar nodig maatregelen voorschrijft. Mocht het noodzakelijk zijn om daadwerkelijk een bestuurlijke dwangmaatregel op te leggen, dan wordt het dossier overgedragen aan de gemeente en verzorgt de gemeente de oplegging hiervan en de verdere juridische afwikkeling.

De VNOG handhaaft risicogestuurd. Dit houdt in dat inrichtingen niet periodiek gecontroleerd worden, maar dat jaarlijks aan de hand van een risicobeoordeling één of meer branches of bijzonderheden opgepakt worden. Dat gebeurt dan 1e instantie door adviezen te geven, welke zo nodig gevolgd worden door controles. De VNOG werkt aan een nieuwe dienstverleningsovereenkomst. De planning was die in de loop van 2024 aan de gemeenten ter overleg zal worden aangeboden. De verwachting is nu dat dat in 2025 zal gebeuren.

De naleefbereidheid op dit onderdeel is erg hoog, waardoor we net als andere jaren een beperkt aantal juridische uren hiervoor reserveren. Dit neemt echter niet weg dat brandveiligheid een zeer hoge prioriteit heeft en overtredingen met voorrang behandeld worden: mochten voor dit onderdeel meer uren noodzakelijk zijn dan herprioriteren we op andere taken. Mocht herprioritering niet mogelijk of wenselijk zijn, dan komen we met een inhuurvoorstel.

Naast uren voor het voeren van juridische procedures hebben we ook controle-uren gereserveerd voor dit taakveld. Deze uren zijn bestemd voor het voeren van overleg met de VNOG en het uitvoeren van gezamenlijke controles. Deze gezamenlijke controles hebben tot doel er voor te zorgen dat de controle op de brandveiligheid van constructie en die op brandveilig gebruiken op elkaar afgestemd zijn en de eventuele maatregelen die hieruit voortvloeien op elkaar aansluiten. Zo willen we voorkomen dat inwoners en ondernemers geconfronteerd met elkaar tegensprekende eisen.

Wanneer voeren we deze taak uit?

Deze taak wordt jaarrond uitgevoerd.

Welke gevolgen heeft het CUP voor deze taak?

Brandveiligheid geldt van oudsher als één van de handhavingsprioriteiten. Het CUP brengt daar geen verandering in.

3.3 Alcoholwet

Portefuillehouder Haseloop-Amsing.

Wat houdt de taak in?

Dit taakveld betreft het toezicht op de naleving van de Alcoholwet. Het gaat daarbij om controle van horecagelegenheden op vergunningvoorschriften, controle op het schenken van alcohol zonder vergunning en het controleren op leeftijdsgrenzen. Ook het controleren op tijdelijke ontheffingen bij bijvoorbeeld evenementen of paracommerciële inrichtingen (zoals sportclubs) valt onder dit taakveld. Daarnaast behoren beleidsmatige werkzaamheden tot het taakveld.

Wie voert deze taak uit en hoeveel uren zijn daarvoor beschikbaar?

Het toezicht op de naleving ligt bij de boa's. We hebben daarvoor 100 uur gereserveerd. Daarnaast hebben we 140 juridische beleidsuren gereserveerd.

Wat gaan we daarvoor doen?

We hebben in Oldebroek ongeveer 40 horeca-inrichtingen die in het bezit zijn van een geldige alcoholvergunning. Deze wilden we in 2024 allemaal 1 maal controleren op de vergunningvoorwaarden. Helaas is dat toen niet gelukt omdat de boa die daarvoor gekwalificeerd was, vertrokken is. Volgens planning zal één van de bestaande boa's begin 2025 zijn horecabevoegdheid behalen, zodat deze controles in 2025 alsnog zullen plaatsvinden.

Waar nodig zullen vergunningen geactualiseerd moeten worden en daar waar de ondernemers hierin weigerachtig zijn, zullen we handhavingsprocedures moeten opstarten. Het controleren op speelautomaten maakt deel uit van deze controle. Steekproefsgewijs zullen we tijdelijke ontheffingen controleren.

In 2024 is het mystery guest-onderzoek voor de controle op de leeftijdsgrenzen afgerond. We gaan ons in 2025 beraden over de resultaten en de eventuele vervolgstappen. Onderdeel daarvan is dat we zien of we ook in 2025 mystery-guest-onderzoek zullen uitvoeren.

We adviseren over binnengekomen aanvragen om vergunningen en ontheffingen, waaronder het in samenspraak met de beleidsmedewerker openbare orde en veiligheid adviseren over toepassing van de Wet Bibob..

We voeren handhavingsprocedures en handelen klachten of verzoeken om handhaving af .

Wanneer voeren we deze taak uit?

Deze taak wordt jaarrond uitgevoerd.

Welke gevolgen heeft het CUP voor deze taak?

In het CUP (2.0) is het tegengaan van ondermijning als speerpunt opgenomen. Het tegengaan van ondermijning was reeds een handhavingsprioriteit in de voorgaande jaren en dit zal in 2025 niet anders zijn.

Bij het uitvoeren van controles houden we het in het CUP (2.3) opgenomen speerpunt "een goed ondernemersklimaat bieden" in het achterhoofd. "Wij stimuleren het organiserend en innovatief vermogen. We denken graag vanuit mogelijkheden met onze ondernemers mee." Daarbij geldt natuurlijk wel als uitgangspunt dat voldaan zal moeten worden aan de regelgeving.

3.4 Evenementen

Portefuillehouder Haseloop-Amsing.

Wat houdt de taak in?

Dit taakveld betreft het toezicht op evenementen die in de gemeente plaatsvinden. Het gaat daarbij om evenementen waarvoor een vergunning is verleend, kleinschalige evenementen waarvoor een melding is ingediend en illegale evenementen (evenementen die uitgevoerd worden zonder dat daarvoor een vergunning is verleend of melding is gedaan).

Wie voert deze taak uit en hoeveel uren zijn daarvoor beschikbaar?

Het toezicht op de naleving ligt bij de boa's. We hebben daarvoor 300 uur gereserveerd. Daarnaast hebben we 180 beleids- en juridische uren.

Wat gaan we daarvoor doen?

De vergunningplichtige evenementen controleren we allemaal. Dit kan door middel van een inspectie vooraf of een inspectie tijdens het evenement.

Het accent bij die controles ligt op het voldoen aan de vergunningvoorwaarden. Toezien op een ordentelijk en veilig verloop van het evenement is het uitgangspunt bij de controle. Voor zover bij het evenement alcohol wordt geschonken controleren we of daarbij voldaan wordt aan de regelgeving. Afhankelijk van het type evenement en/of de grootte hiervan controleren we evenementen samen met de VNOG, politie en/of de ODVeluwe.

De kleinschalige, meldingsplichtige, evenementen controleren we steekproefsgewijs. Afhankelijk van de situatie kan dat een controle vooraf of tijdens het evenement zijn. Ook bij dit type evenement geldt dat een ordentelijk en veilig verloop van het evenement voorop staat.

Bij constatering van illegale evenementen treden we handhavend op. Afhankelijk van aard en grootte van de overtreding wordt proces-verbaal opgemaakt of wordt het evenement geheel of gedeeltelijk stilgelegd. Illegale evenementen worden in beginsel niet gedoogd.

Afhankelijk van de grootte van het evenement of op verzoek van een organisator zal er vanuit de gemeente een vooroverleg en/of evaluatiegesprek worden ingepland met de organisator van het evenement, waarbij ook een medewerker van handhaving zal aanschuiven.

Het adviseren over binnengekomen aanvragen om vergunningen en ingediende meldingen, behoort ook tot dit taakveld. Evenzeer geldt dit voor het voeren van handhavingsprocedures en het afhandelen van klachten en aanvragen om handhaving.

Tot slot leveren we vanuit toezicht en handhaving input voor de evaluatie en actualisatie van het evenementenbeleid.

Wanneer voeren we deze taak uit?

Evenementen vinden in beginsel het hele jaar plaats, hoewel het accent ligt op de zomermaanden.

Welke gevolgen heeft het CUP voor dit taakveld?

Het CUP gaat niet specifiek in op toezicht en handhaving van evenementen. Wel geldt in zijn algemeenheid dat we bij de uitvoering van deze taak aansluiten bij de in het CUP opgenomen speerpunten veiligheid (2.0) en goed ondernemersklimaat (2.3). Evenementen moeten veilig plaatsvinden en binnen de geldende wet- en regelgeving. Inwoners mogen er op vertrouwen dat we daar op toezien. Anderzijds hebben we er ook oog voor dat bij evenementen soms enige flexibiliteit nodig is bij de uitvoering van de voorschriften. Juist omdat evenementen kortdurend zijn, is enige coulance soms op zijn plaats.

3.5 Milieu

Portefeuillehouder Engberts.

Wat houdt de taak in?

De uitvoering van "inrichtingsgebonden" milieutaken, maar ook de sloop- en asbesttaken heeft de gemeente grotendeels overgedragen (gemandateerd) aan de Omgevingsdienst Veluwe (ODVeluwe). De ODVeluwe is op 1 januari 2024 van start gegaan en is ontstaan door een fusie van de voormalige omgevingsdiensten Noord Veluwe (ODNV) en Veluwe IJssel (OVIJ).

Tot de uitvoering van de milieutaken behoort niet alleen de controletaak, maar ook de jaarlijkse programmering en prioritering en het namens de gemeente voeren van handhavingsprocedures. De ODVeluwe stelt jaarlijks een jaarprogramma op en doet van de uitvoering jaarlijks verslag. De ODVeluwe controleert risico-gestuurd en branchegericht.

Het jaarprogramma 2025 van de ODVeluwe is bijgevoegd als bijlage 7

Wie voert deze taak uit en hoeveel uren zijn daarvoor beschikbaar?

Hoewel deze taak grotendeels is overgedragen aan de ODVeluwe hebben we zelf 220 beleids-/juridische uren gereserveerd.

Wat gaan we daarvoor doen?

Deze uren zijn bestemd voor ondersteuning van de ODVeluwe bij bezwaar- en beroepsprocedures, het overleg voeren met de ODVeluwe (casusoverleg en deelname aan overleggroepen) en de uitvoering van niet overgedragen taken (bijvoorbeeld inning van verbeurde dwangsommen)..

Wanneer voeren we deze taak uit?

Deze taken worden jaarrond uitgevoerd.

Welke gevolgen heeft het CUP voor deze taak?

In het CUP (2.3) is "een goed ondernemersklimaat bieden" opgenomen als speerpunt. "Ondernemers willen we een goed ondernemersklimaat bieden. Wij stimuleren het organiserend en innovatief vermogen. We denken graag vanuit mogelijkheden met onze ondernemers mee". Wij verwachten dat de ODVeluwe dit speerpunt meeneemt in hun controles. Daarbij geldt natuurlijk wel als uitgangspunt dat voldaan zal moeten worden aan de regelgeving.

Een duurzame leefomgeving en duurzame energie en versterking natuur is een ander speerpunt in het CUP (2.5, 2.6 en 2.8). Dit betekent dat dit ook binnen toezicht en handhaving een prioriteit is.

3.6 Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging

Portefeuillehouder Engberts.

Wat houdt de taak in?

Deze taak ziet op het toezicht op de naleving van de regels die bij of krachtens de Omgevingswet gesteld zijn. Het gaat om het handelen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de BRIKS-taken (Bouwen, Reclame, Inrit, Kappen en Slopen). Toezicht op naleving van het Omgevingsplan en de Verordening Fysieke Leefomgeving hoort ook tot deze taak. Ook het toezicht op het Besluit bouwen leefomgeving (BBL) bij bestaande objecten en bij vergunningvrije bouw behoort tot dit taakveld.

Wie voert deze taak uit en hoeveel uren zijn daarvoor beschikbaar?

Deze taak wordt uitgevoerd door de inspecteurs die daarvoor 2800 uur beschikbaar hebben, door onze handhavingsjuristen die daarvoor 3150 uur beschikbaar hebben en door onze adviseurs die daarvoor 1600 uur beschikbaar hebben.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. het houden van toezicht op verleende vergunningen.

Het leeuwendeel van de werkzaamheden van de inspecteur/toezichthouders bestaat uit het controleren van omgevingsvergunningen. Het gaat daarbij voornamelijk om de activiteiten bouw en omgevingsplanactiviteit. Op jaarbasis hebben we een controlevoorraad van 230 á 250 omgevingsvergunningen. Voor de controle daarvan hebben we circa 1900 uur beschikbaar. Dit betekent dat per vergunning gemiddeld ongeveer 8 uur beschikbaar is. Uiteraard is er onderscheid tussen grote/complex bouwwerken die ruim meer dan 8 uren kosten en de vele kleine bouwwerken die minder uren kosten.

De werkzaamheden bestaan uit voorbereiding, uitvoering van controles en de juridisch administratieve uitwerking.

Gezien de beperkte beschikbare uren, controleren we op hoofdlijnen. Accent daarbij ligt op het uitzetten van de bouw, controle van wapening en andere constructieve elementen en het uitvoeren van eindcontroles.

De inspecteurs bepalen zelf op basis van aard en grootte van het bouwwerk en overige bijzonderheden de benodigde controlemomenten en stemmen dat af met de bouwer en met externe handhavingspartners.

Prioriteit bij de bouwcontroles ligt op constructieve veiligheid, brandveiligheid en duurzaamheid. Tegen afwijkingen op die vlakken treden we zonder meer op. Ook bij maatafwijkingen van meer dan 10% treden we op.

Andersoortige overtredingen hebben geen prioriteit en hier zal alleen tegen worden opgetreden naar aanleiding van klachten of handhavingsverzoeken van omwonenden. Ook als het tolereren van een overtreding zou leiden tot anderszins onveilige situatie dan wel tot een stedenbouwkundig exces treden we op (let op: met stedenbouwkundig exces doelen we niet op welstandsexcessen. De gemeente heeft geen welstandsexcessenbeleid geformuleerd, waardoor het niet mogelijk is om die gebieden die welstandsvrij zijn, op te treden tegen excessen op het gebied van welstand. Daarbij moet opgemerkt worden dat zich in de afgelopen jaren geen situaties hebben voorgedaan, waarbij het ontbreken van een welstandsexcessenbeleid tot problemen geleid heeft.

Bij vermoeden van ondermijning wordt hiervan melding gemaakt bij de adviseur Openbare Orde en Veiligheid.

Wet Kwaliteitsborging

Voor bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1 (bijgevoegd als bijlage 3) geldt een systeem van kwaliteitsborging. Dit geldt op dit moment alleen voor nieuwbouw van gevolgklasse 1-bouwwerken. Verbouw van gevolgklasse 1 bouwwerken is voornamelijk uitgezonderd van private kwaliteitsborging.

In een kamerbrief van 10 december 2024 (als bijlage 8 bijgevoegd) heeft de minister aangegeven dat de invoering met onbepaalde tijd is uitgesteld.

Bij bouwwerken die vallen onder kwaliteitsborging is geen vergunning vooraf nodig voor de technische bouwactiviteit, maar vindt toetsing van de technische aspecten door een private kwaliteitsborger. Wel zijn er in de wet diverse informatieplichten aan de gemeente opgenomen (bouwmelding met borgingsplan en risicobeoordeling, mededeling start werkzaamheden, mededeling einde werkzaamheden, gereedmelding met verklaring borger en dossier bevoegd gezag). Bouwmelding en gereedmelding zijn belangrijke beoordelingsmomenten voor de gemeente.

Een kort overzicht van de reikwijdte van de wet is als bijlage 4 bijgevoegd.

Deze wet heeft geen gevolgen voor de publiekrechtelijke bevoegdheden die de gemeente heeft in het kader van toezicht en handhaving. De gemeente behoudt voor bouwwerken die vallen onder de werkingssfeer van de wet (gevolgklasse-1 bouwwerken) de toezicht- en handavingsbevoegdheden en houdt bij overtredingen de beginselplicht om hier tegen op te treden. De gemeente behoudt dus het recht om bij gevolgklasse 1-bouwwerken toezicht uit te oefenen en handhavend op te treden en ook kan het voorkomen dat de gemeente tijdens of na de bouw door de kwaliteitsborger in kennis gesteld wordt van een overtreding.

Een andere belangrijke opmerking is dat deze wet alleen van toepassing is op de bouwtechnische aspecten van een bouwwerk dat valt onder werkingssfeer van de wet. De wet heeft geen gevolgen voor andere aspecten die van toepassing zijn op een bouwwerk:

- de toets aan het Omgevingsplan/afwijking van omgevingsplan: vergunning voor omgevingsplan-activiteit;
- welstand;
- andere vergunningen (bijvoorbeeld kappen van bomen, uitweg).

De verantwoordelijkheid voor deze andere aspecten bij toetsing, vergunningverlening en toezicht en handhaving blijft een exclusieve gemeentelijke taak.

Ondanks dat we onze publiekrechtelijke toezicht en handavingsbevoegdheid volledig behouden, hebben we voor bouwwerken waar private kwaliteitsborging plaatsvindt, ons toezicht anders vormgegeven. Wij vinden dat inwoners en bouwers niet geconfronteerd moeten worden met zowel de privaatrechtelijke kwaliteitsborger die de bouwtechnische aspecten controleert, als met de gemeente die ook controleert op de bouwtechnische aspecten. Bij bouwwerken die onder gevolgklasse 1 vallen en die door de kwaliteitsborger worden gecontroleerd doen wij in principe geen bouwtechnische controle meer, wij hebben er vertrouwen in dat met private kwaliteitsborging de bouwtechnische kwaliteit van een bouwwerk gegarandeerd wordt.

Wanneer komen wij nog wel op de bouw voor een controle van de bouwtechnische aspecten:

- de private kwaliteitsborger verzoekt om bij een controle aanwezig te zijn;
- de private kwaliteitsborger doet een melding van een overtreding en de bouwer is ondanks aandringen van de kwaliteitsborger niet genegen de overtreding op te heffen;
- een derde-belanghebbende doet een formele aanvraag om handhaving: in andere gevallen verwijzen wij betrokkene door naar de kwaliteitsborger;
- wij hebben ambtshalve het vermoeden dat er een overtreding plaatsvindt. Spoedeisende gevallen uitgezonderd waarin direct gemeentelijk optreden noodzakelijk is, koppelen wij een geconstateerde overtreding ter afhandeling door aan de kwaliteitsborger;
- voor het uitvoeren van een steekproef. De uitkomst hiervan koppelen we terug aan de kwaliteitsborger. Vooral in de begintijd van de Wkb lijkt het verstandig om toch nog af en toe op de bouw te komen, om te bezien hoe het gaat. Ook in die situaties waarin wij in het beoordelingsproces bijzondere risico's hebben benoemd die opgenomen moeten worden in de risicobeoordeling kan een steekproef wenselijk zijn;
- Indien na afloop van de bouw het 'dossier bevoegd gezag' wordt ingediend, waarin is aangegeven dat de borger zijn goedkeuring van het bouwwerk niet geeft.

Verder zullen we bij dit type bouwwerken de volgende acties uitvoeren:

- we beoordelen of er vooraf lokale omstandigheden en/of risico's benoemd moeten worden die in de risicobeoordeling moeten worden meegenomen. Uitgangspunt is dat we dat we hier spaarzaam mee omgaan: Het vooraf meegeven van lokale omstandigheden en risico's doen we slechts bij wijze van uitzondering: alleen als de specifieke omstandigheden hier om vragen;
- we beoordelen de volledigheid van de bouwmelding en de daarbij behorende risicobeoordeling en borgingsplan. De beoordeling van het borgingsplan betreft een in beginsel globale beoordeling/beoordeling op hoofdlijnen;
- we beoordelen de gereedmelding van de bouw en de daarbij behorende stukken, waaronder het dossier bevoegd gezag. Ook dit betreft een beginsel globale beoordeling/beoordeling op hoofd-

- lijnen , omdat we er in principe vanuit mogen gaan dat de borger terecht een verklaring heeft afgegeven dat het bouwwerk voldoet;
- we zien er op toe dat de vereiste meldingen worden ingediend en dat een kwaliteitsborger wordt ingeschakeld. Het toezien op het inschakelen van een kwaliteitsborger is een toets die aan de voorkant wordt uitgevoerd, bij de melding bouwactiviteit. Maar het kan wellicht ook voorkomen dat mensen bouwen zonder vergunning en dat blijkt dat het een categorie 1-bouwwerk betreft waarvoor indiening van een melding en inschakeling van een kwaliteitsborger noodzakelijk is.

De controle van andere aspecten dan bouwtechnische aspecten van bouwwerken vallend onder de Wkb, blijven wij volgens de bestaande toezichtssystematiek uitvoeren. Zo blijven wij de controle uitvoeren van de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit (waaronder uitzetten bouw, eindcontrole). Wij streven er naar om deze controles zoveel mogelijk af te stemmen met de kwaliteitsborger.

Daarmee zal voor bouwwerken die vallen onder de Wkb een deel van de inspecteurswerkzaamheden verschuiven van feitelijke controle buiten, naar administratieve controle binnen.

De Wkb heeft geen gevolgen voor de prioritering zoals die hierboven, op pagina 15 onder 1, beschreven is.

Bij bouwwerken die vallen onder de Wkb maken we, met in achtneming van de beleidsmatige keuzes die wij in dit hoofdstuk gemaakt hebben gebruik van de door de VNG opgestelde Handreiking Toezicht en Handhaving Wkb (als bijlage 5 bijgevoegd).

Uitgangspunt daarbij is dat bij bouwactiviteiten waarbij niet voldaan wordt aan de relevante meldingsplichten of waarbij de kwaliteitsborger overtredingen tijdens de bouw constateert handhavend opgetreden wordt. Als de kwaliteitsborger aan het einde van bouwproces geen verklaring afgeeft dat het bouwwerk voldoet, zal in beginsel geen toestemming verleend worden voor ingebruikname van het bouwwerk. Slechts bij zeer hoge uitzondering zal hier van worden afgeweken.

Ook daar waar een bouwwerk conform de verklaring van de kwaliteitsborger voldoet aan bouwtechnische regelgeving, maar het bouwwerk afwijkt van de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit zal handhavend worden opgetreden.

Als een aanvrager een melding bouwactiviteit indient, maar weigerachtig is om een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit aan te vragen of deze wordt geweigerd, zal handhavend worden opgetreden.

2. het controleren op illegaliteiten.

De inspecteurs hebben 900 uur beschikbaar voor het controleren op illegale bouw, illegale aanleg en illegaal gebruik. Het gaat daarbij om ambtshalve constatering en om zaken die hun grondslag vinden in klachten of handhavingsverzoeken.

Deze capaciteit is voldoende voor het uitvoeren van controles en bijkomende werkzaamheden in circa 40 handhavingszaken. We gaan ervan uit dat circa de helft daarvan zijn grondslag vindt in klachten en/of handhavingsverzoeken. Gelet op de bestaande jurisprudentie pakken we die zonder meer op.

Voor de overige uren geldt dat we die reserveren voor die overtredingen die leiden tot stedenbouwkundige excessen (zie onder a inzake welstandsexcessen), veiligheidsproblemen of onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid. Ook natuur en duurzaamheid valt onder prioriteiten. Controle op permanente bewoning van recreatieverblijven valt hier ook onder.

In 2025 blijft er gecontroleerd worden op de diverse parken door gemeentelijke inspecteurs.

De inspecteurs bepalen zelf de benodigde controlemomenten en stemmen dat waar nodig af met externe handhavingspartners.

Als tijdens een controle het vermoeden van ondermijning ontstaat wordt hiervan melding gemaakt bij de beleidsmedewerker Openbare Orde en Veiligheid.

3. het controleren op Besluit bouwwerken leefomgeving bij bestaande bouwwerken en vergunningvrije bouw.

We hebben hier geen uren voor gereserveerd. Dit betekent dat we hier niet structureel en actief op handhaven. Dit neemt echter niet weg dat op basis van meldingen/klachten van inwoners, signalen anderszins, incidenten of ambtshalve vermoedens ontstaan tijdens controlerondes, we wel optreden als zich situaties voordoen waarbij de veiligheid in het geding is. Deze zaken worden met voorrang opgepakt.

4. het voeren van juridische procedures.

Het gaat hier om de juridische afwikkeling van door de inspecteurs gedane constatering en afdoening van klachten. We wikkelen het volledige proces in eigen beheer af, van het horen tot en met de procedure bij rechtbank en Raad van State en uitvoering van dwangmaatregelen. De capaciteit hiervoor sluit

aan op de controlecapaciteit. Behandeling van verzoeken in het kader van de Wet open overheid) vallen ook onder dit taakveld.

5. het uitvoeren van projecten op gebied van handhaving.

- a. project aanpak verrommeling
We willen in het eerste kwartaal van 2025 komen met een plan van aanpak voor een project dat zich richt op het tegengaan van verrommeling van erven en terreinen, waaronder openbare ruimte/bermen. In het plan van aanpak:
 - concretiseren we wat we verstaan onder verrommeling, hoe we een nul-meting willen uitvoeren en wat we willen aanpakken;
 - berekenen we daarvoor benodigde controle- en juridische capaciteit;
 - en doen we voorstellen voor fasering en/of temporisering;
 - doen we voorstellen over de wijze van betrokkenheid van inwoners en gemeenteraad bij dit project.
- b. Ariadne-project
Het Ariadne project is een samenwerkingsproject van gemeenten, het Openbaar Ministerie, de politie en de provincie Gelderland, dat gemeenten ondersteunt bij het aanpakken van criminaliteit en ondermijning op en rondom de vakantieparken. De gemeente Oldebroek houdt zelf de regie op de aanpak en maakt zelf keuzes.
In de zomer van 2023 is besloten om te starten met deelname aan dit project voor park De Wijckel. De uitwerking van de in 2024 gehouden controles zal in 2025 plaatsvinden. Ook zullen we ons beraden over de inzet van Ariadne op andere parken.
- c. Label c-kantoren
Dit project dat zich richt op verduurzamen van kantoren (behalen van minimaal label c) zal in 2025 vervolgd worden. Het project wordt getrokken door de aanjager verduurzaming bedrijven van het cluster Ruimtelijke Ordening en richt zich in 2024 en begin 2025 op het informeren en stimuleren van kantooreigenaren om enerzijds het pand te laten certificeren (als er nog geen label aanwezig), dan wel om als het pand niet minimaal label c heeft, maatregelen te nemen om op label c niveau te komen.

Mochten pandeigenaren weigerachtig zijn om vrijwillig aan hun verplichtingen, dan kunnen we dat bestuursrechtelijk afdwingen. Deze handhavingstrajecten zullen naar verwachting vanaf het tweede halfjaar van 2025 gestart worden. :

Op dit moment is het onduidelijk hoeveel capaciteit benodigd is. De verwachting is dat na actualisering van de labels er een relatief klein aantal kantoren overblijven waarvoor een handhavingstraject noodzakelijk is. Er is voor de handhaving een budget van € 2.966,- voor 3 jaar beschikbaar gesteld vanuit het gemeentefonds

6 beleidsmatige werkzaamheden.

Tot het taakveld horen diverse beleidsmatige werkzaamheden:

- a. afronding jaarverslag 2024 en HUP2025 (1e kwartaal);
- b. opstellen jaarverslag 2025 (4e kwartaal);
- c. opstellen van het HUP2026 (4e kwartaal);
- d. actualisering beleid permanente bewoning loopt door vanuit 2024;
- e. actualisering van het reclamebeleid loopt door vanuit 2024 en willen we in 2025 afgerond hebben;
- f. oriëntatie op wenselijkheid invoering stookbeleid
Onder de omgevingswet lijken er meer mogelijkheden te zijn voor gemeenten om beleid te ontwikkelen om houtstook in de buitenlucht en middels houtkachels te reguleren. Doel daarvan is enerzijds om meer mogelijkheden te hebben om overlast tegen te gaan en anderzijds kan dit een bijdrage leveren aan het bereiken van klimaat en milieudoelstellingen.
We willen in 2025 een verkenning doen naar de mogelijkheden en wenselijkheden (vanaf 2e kwartaal).
- g. juridische kwaliteitszorg
We bewaken de kwaliteit van processen en standaarden en passen die zo nodig aan; we zorgen voor implementatie van wetgeving en jurisprudentie; we doen een juridische toetsing en toets op handhaafbaarheid in planologische procedures, principeverzoeken en vergunningaanvragen (jaarrond). We hebben een juridische consultfunctie voor team Ruimte.

Wanneer voeren we deze taak uit?

Controles en juridische procedures vinden jaarrond plaats. Controles op permanente bewoning vinden plaats buiten de vakantieperioden. De beleidsmatige werkzaamheden vinden deels jaarrond en deels verspreid over het jaar plaats.

Welke gevolgen heeft het CUP voor deze taak?

Het CUP (2.8) noemt een tweetal zaken die rechtstreeks betrekking hebben op deze handhavingstaak:

- project aanpak verrommeling;
- herziening beleid permanente bewoning.

Daarnaast bevat het CUP diverse speerpunten die gevolgen hebben voor de prioritering in de handhaving.

Een aantal bestaande handhavingsprioriteiten sluit aan op speerpunten uit het CUP:

- ondermijning (CUP 2.1);
- veiligheid (CUP 2.1);
- leefbaarheid (CUP 2.8);
- duurzaamheid (CUP 2.7 en 2.8);
- permanente bewoning van recreatieverblijven (CUP 2.8).

Het CUP heeft 1 nieuwe prioriteit tot gevolg

- aantasting van natuur

Toelichting

In het CUP (2.5) is "versterking natuur" als speerpunt opgenomen in de HUP's van de afgelopen jaren was aantasting van natuur niet expliciet benoemd als handhavingsprioriteit. Dat neemt niet weg dat illegaliteiten die leidden tot aantasting van natuur waar nodig wel opgepakt zijn. Deze feitelijke praktijk bedden we nu beleidsmatig in door aantasting van natuur ook expliciet in het HUP te benoemen. Tegen aantastingen van natuur treden we enerzijds op vanuit onze eigen bevoegdheden als bevoegd gezag en anderzijds door overtredingen door te melden aan andere bevoegde gezagen (m.n. waterschap en provincie)

De volgende punten hebben als gevolg van het CUP in beginsel geen prioriteit.

bewoning van een bijgebouw bij een woning; mits:

- voldaan wordt aan Besluit bouwwerken leefomgeving;
- leefbaarheid, natuur etc. niet aangetast wordt;
- derden geen verzoek om handhaving indienen.

Toelichting

Het CUP (2.8) noemt "een passende woning voor u" als speerpunt "We willen dat iedere inwoner van de gemeente Oldebroek in 2030 een passende woning heeft en hier zijn/haar eigen bijdrage aan kan leveren"

Ook ontwikkelingen in het woonbeleid ("notitie kleinschalige woningbouwinitiatieven") maken het wenselijk om, zij het onder voorwaarden, een pas op de plaats te maken waar het gaat om de aanpak van bewoning van bijgebouwen. In 2022 hebben we een gedoogregeling ontworpen voor opvang van Oekraïense vluchtelingen in onder meer bijgebouwen. Hoewel gedogen om juridische redenen geen oplossing kan bieden voor de lange termijn, hebben we bij de toepassing van dit beleid wel geleerd dat bijgebouwen op vrij eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden bewoning, zonder dat ten koste hoeft te gaan van de veiligheid en de leefbaarheid.

Bij illegale bewoning van bijgebouwen, waarbij voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden, willen we de handhaving tijdelijk opschorten om betrokkenen zodoende de gelegenheid te geven de planologische omzetting (op basis "notitie kleinschalige woningbouwinitiatieven") van bijgebouw naar woning nader te onderzoeken en hiervoor een aanvraag te doen.

- bedrijvigheid op gronden/in opstallen waar het omgevingsplan geen bedrijvigheid toelaat, mits
 - gebruikt gemaakt wordt van bestaande opstallen (geen nieuwbouw);
 - de leefbaarheid en de natuur niet aangetast worden;
 - voldaan wordt aan de relevante milieuregels;
 - derden geen verzoek om handhaving indienen;
 - de bedrijvigheid op termijn verplaatst wordt naar een locatie met een toereikende bestemming.

Toelichting

In het CUP (2.3) is "een goed ondernemersklimaat bieden" opgenomen als speerpunt. "Ondernemers willen we een goed ondernemersklimaat bieden. Wij stimuleren het organiserend en innovatief vermogen. We denken graag vanuit mogelijkheden met onze ondernemers mee"

Veel bedrijvigheid ontstaat kleinschalig en begint vaak in opstallen zonder toereikende bestemming. Voor startende ondernemers kan een officiële bedrijfslocatie nog een stap te ver zijn. Investeren in een officiële bedrijfslocatie op een bedrijventerrein komt dan pas in beeld als de levensvatbaarheid en toekomstbestendigheid van het bedrijf voldoende is gebleken. Daar komt bij dat er op dit moment weinig bedrijfskavels voorhanden zijn. Dat geeft voldoende reden om onder voorwaarden vooralsnog pas op te plaats te maken (opschorten van de handhaving) waar het gaat om de aanpak van bedrijvigheid op percelen waar geen toereikende bestemming op rust. Dit is echter geen vrijbrief om zo maar ergens bedrijvigheid te starten. Per geval zal een individuele ruimtelijk afweging gemaakt worden of de bedrijvigheid op die locatie kan worden toegestaan, en zo ja in

welke mate en hoe lang. Uitgangspunt daarbij is dat de onderneming op termijn verplaatst naar een legale locatie. Als uit de afweging blijkt dat de onderneming niet op de betreffende locatie uitgeoefend kan worden, zal deze beëindigd moeten worden.

3.7 Openbare orde en veiligheid/bijzondere wetten

Portefeuillehouder Haseloop-Amsing.

Wat houdt de taak in?

Dit taakveld betreft het toezicht op de leefbaarheid in de gemeente zoals de gemeentelijke boa's die uitvoeren en hun inzet op het gebied van openbare orde en veiligheid en naleving bijzondere wetten.

Ook de juridisch en organisatorische ondersteuning van de boa's en de beleidsmatige samenwerking van Toezicht en handhaving met het onderdeel Openbare Orde en Veiligheid vallen binnen dit taakveld. Zie daarvoor ook het gestelde in de inleiding

Wie voert deze taak uit en hoeveel uren zijn daarvoor beschikbaar?

Deze taak wordt uitgevoerd door de boa's die daar 4070 uren voor hebben. Daarnaast zijn er 1260 juridische en beleidsuren beschikbaar voor deze taak.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het betreft de dagelijkse werkzaamheden van de boa's. Bij het uitvoeren van hun werkzaamheden heeft het bewaken van de leefbaarheid in de gemeente en het tegengaan van ondermijning prioriteit. De boa's dragen bij aan de uitvoering van het integraal veiligheidsbeleid.

In het veld opereren onze boa's als gastheer en –vrouw van de gemeente, maar treden verbaliserend op als de situatie daar om vraagt. Zij zijn zichtbaar in de samenleving en inwoners kunnen hen aanspreken als zij dat willen.

De boa's plannen zelf hun werkzaamheden en werktijden in en stemmen die af met interne en externe handhavingpartners. Op operationeel niveau wordt samengewerkt met de gemeenten Elburg en Nunspeet (uitvoeren van gezamenlijke controles en onderlinge vervanging). Daarnaast wordt er steeds vaker samengewerkt met de boa's uit Hattem en Heerde.

Een deel van hun takenpakket bestaat uit het afvalcoacheschap. Sinds het najaar van 2020 zijn, als uitvoering van het in december 2019 vastgestelde nieuwe afvalbeleid, de boa's van start gegaan als afvalcoach. In die taak treden zij in contact met inwoners met als doel hen te helpen om het scheiden van afval te vergemakkelijken. Dat doen de boa's door het geven van gerichte voorlichting, het verzamelen van info voor algemene communicatie over afvalscheiding en door uitvoeren van bijzondere acties.

In 2021 is gestart met lokaal ondermijningsoverleg. Ook voor 2025 geldt dat hier extra acties uit kunnen voortkomen voor toezicht en handhaving. Denk aan controles en het oppakken van overtredingen.

We werken ook in regionaal verband samen aan het tegengaan van ondermijning. We leveren capaciteit voor deze regionale samenwerking en nemen actief deel aan projecten.

De organisatorische en juridische ondersteuning van de boa's behoort ook tot dit taakveld. Daarbij hoort de ondersteuning op casusniveau, het boa-coördinatorschap en het voeren van juridische procedures.

We streven naar een optimale beleidsmatige samenwerking met het onderdeel openbare orde en veiligheid. We doen dit door het bieden van juridische ondersteuning, het voeren van overleg (structureel en op casusniveau) en het afstemmen van werkzaamheden (zie daarvoor ook het gestelde in de inleiding).

Wanneer voeren we deze taak uit?

Deze taken worden jaarrond uitgevoerd.

Welke gevolgen heeft het CUP voor deze taak?

De in het CUP opgenomen speerpunten die betrekking hebben op de uitvoering van deze taak, gelden als handhavingsprioriteit

- ondermijning (CUP 2.1);
- veiligheid (CUP 2.1);
- leefbaarheid (CUP 2.8);
- aantasting natuur (CUP 2.5);
- een goed ondernemersklimaat bieden (CUP 2.3);
- verkeersveiligheid (CUP 2.2.);
- opgroeien in een kansrijke omgeving (CUP 2.6 en 2.7).

3.8 Wet goed verhuurderschap

Portefeuillehouder Engberts

Wat houdt de taak in?

Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. De aanleiding voor deze wet is het feit huurders hop de Nederlandse huurmarkt nog te vaak te maken met onbetrouwbare verhuurders en misstanden. Bijvoorbeeld discriminatie, intimidatie of te hoge huren. De Wet goed verhuurderschap bestaat uit regels waaraan verhuurders zich moeten houden om ongewenst verhuurgedrag tegen te gaan. De wet beschermt woningzoekenden en huurders. Deze kunnen ongewenst verhuurgedrag melden bij de gemeente. Afhankelijk van de inhoud van de melding en de ernst van de overtreding kan de gemeente handhavend op treden of de melder helpen, bijvoorbeeld door deze te informeren over de juridische mogelijkheden of door te verwijzen naar bijvoorbeeld de huurcommissie of het meldpunt discriminatie.

De gemeente heeft op basis van de wet alleen mogelijkheden om op te treden tegen particuliere verhuurders. Gaat een melding over een woningcorporatie dan geldt de klachtenprocedure van de woningcorporatie zelf en zullen we de melding doorsturen naar deze woningcorporatie.

De wet noemt 7 regels waar een verhuurder aan moet voldoen zijn:

1. Niet discrimineren;
2. Niet intimideren;
3. Maximaal 2 maanden kale huur aan borg vragen;
4. Geen onredelijke servicekosten vragen;
5. Een schriftelijk huurcontract maken;
6. De huurders schriftelijk informeren over rechten en plichten;
 - de hoogte van de borg en wanneer huurders die terugkrijgen als het huurcontract stopt;
 - contactgegevens van de verhuurder;
 - informatie over het meldpunt ongewenst verhuurgedrag;
 - de servicekosten;
7. Verhuurbemiddelaars mogen geen bemiddelingskosten aan de huurder vragen.

Om buitenlandse werknemers beter te beschermen moeten verhuurders zich aan extra regels houden. Een huurovereenkomst moet apart van de arbeidsovereenkomst worden vastgelegd. Ook moet de verhuurder de huurders schriftelijk informeren in een taal naar voorkeur

Wijziging per 1 januari 2025

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Mede vanwege deze wet zijn er op 1 juli 2024 veel regels voor huurwoningen gewijzigd. De bekendste en belangrijkste maatregel is dat de huurprijsbescherming is uitgebreid naar het middensegment. Deze wet zorgt ook dat gemeenten, in het kader van goed verhuurderschap, vanaf 1 januari 2025 de bevoegdheid om te handhaven als verhuurders zich niet houden aan de huurprijsbescherming. Het gaat om het vragen van een te hoge huurprijs of het doorvoeren van een te hoge huurverhoging

In tegenstelling tot de andere regels voor goed verhuurderschap hebben gemeenten ook de bevoegdheid om te handhaven bij woningcorporaties in het geval dat zij zich niet houden aan de huurprijsbeschermingsregeling

Meldpunt ongewenst verhuurgedrag

Op de gemeentelijke website hebben we informatie gezet over de wet en de wijze waarop meldingen kunnen worden ingediend (meldpunt ongewenst verhuurgedrag). Meldingen kunnen per webformulier, email, brief, telefoon of mondeling worden ingediend.

Vaststelling verordening en instellen vergunningplicht

De wet biedt een facultatieve mogelijkheid tot het vaststellen van een verordening met daarin een vergunningplicht voor verhuurders. Dit is alleen mogelijk als een dergelijke vergunningplicht noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid in bepaalde wijken. Deze noodzaak is op dit moment niet aanwezig.

Wie voert deze taak uit en hoeveel uren zijn daarvoor beschikbaar?

In 2024 hadden we slechts 4 meldingen, De verwachting is dat ook na de wijziging per 1 januari 2025 het aantal meldingen zeer gering zal zijn en dat meldingen die gaan over de huurprijs hoofdzakelijk afgedaan kunnen worden door doorverwijzing naar de huurcommissie (zie onder Wat gaan we daarvoor doen). Dat betekent dat we er vooralsnog vanuit gaan dat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd

binnen de bestaande capaciteit van de inspecteurs, boa's en juristen en er dus geen uren specifiek voor deze taak gereserveerd hoeven te worden.

In de loop van 2025 zal blijken of deze taak inderdaad binnen de bestaande capaciteit uitgevoerd kan worden, of dat toch een beperkte formatie-uitbreiding noodzakelijk is.

Wat gaan we daarvoor doen?

De afhandeling van meldingen gebeurt door het cluster Toezicht en Handhaving van het team Ruimte. De bestaande inspecteurs en boa's zijn aangewezen als toezichthouders in de zin van de Wet goed verhuurderschap. Binnengekomen meldingen zullen binnen de reguliere werkvoorraad van het team worden afgehandeld. Afhankelijk van de inhoud van de melding zullen we de melder:

- voorlichting geven, doorverwijzen naar de woningcorporatie, de huurcommissie of het antidiscriminatie;
- een informeel traject starten (bemiddeling tussen verhuurder en huurder) en/of
- een formeel handhavingstraject tegen de verhuurder in gang zetten.

Huurders die een klacht hebben over de huurprijs worden in eerste instantie verwezen naar de huurcommissie. Lukt het niet om via de huurcommissie tot een oplossing te komen, dan kunnen ze een melding bij de gemeente indienen.

Wanneer voeren we deze taak uit?

Deze taken worden jaarrond uitgevoerd.

Welke gevolgen heeft het CUP voor deze taak?

De uitvoering van deze taak sluit aan op diverse in het CUP opgenomen speerpunten:

- ondermijning (CUP 2.1);
- veiligheid (CUP 2.1);
- leefbaarheid (CUP 2.8);
- passende woonruimte voor u (CUP2.8).