

Beleidsregel Handhavingsstrategie Bestaande Bouw gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,
Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 13.5 en 13.6 van het Omgevingsbesluit;

Overwegende dat:

- Zij op grond van artikel 13.5 en 13.6 van het Omgevingsbesluit bevoegd zijn (of is) tot bevoegd zijn tot het vaststellen van een uitvoerings- en handhavingsstrategie;
- Het nodig is om de Handhavingsstrategie Bestaande Bouw gemeente Utrecht 2017 te actualiseren;
- Het gewenst is ter invulling van hun beleidsruimte een beleidsregel vast te stellen over toezicht en handhaving op bestaande bouw in Utrecht.

Hoofdstuk 1 Doel en Afbakening

1.1 Doel

Met de handhavingsstrategie dragen wij bij aan de volgende doelstellingen:

Effectdoelstellingen

- De veiligheid en gezondheid van de gebruikers van deze bouwwerken, de mensen die zich in de directe omgeving daarvan bevinden is gewaarborgd;
- Behouden van de ruimtelijke kwaliteit en het passend gebruik van bestaande bouwwerken;
- Behouden van Utrechts bouwkundig cultureel erfgoed.

Naleefdoelstelling

- Eigenaren zorgen dat de kwaliteit van hun woningen (inclusief installaties en binnenmilieu) voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en aan de Welstandsnota;
- Eigenaren zorgen dat het gebruik van gebouwen overeenkomt met het Omgevingsplan;
- Eigenaren zorgen dat onderhoud en de wijzigingen aan hun monumenten voldoen aan het Bbl en Erfgoedwet of hier bestuurlijke aanpak als prestatiedoelstelling bijdragen aan andere doelen aan veiligheid.

Prestatiedoelstellingen

- De aanpak op de verschillende thema's dat jaarlijks landt in het handhavingsprogramma;
- We prioriteren meldingen; meldingen met een hoge prioriteit worden direct opgepakt. Lager geprioriteerde meldingen worden niet direct opgepakt;
- We kiezen de meest geschikte interventie om naleving van wetten en regels te waarborgen en om de werkzaamheden effectief en efficiënt uit te voeren.

1.2 Afbakening

In deze handhavingsstrategie richten we ons op bestaande bouw. Hiermee bedoelen we de gebouwen die al gebouwd zijn en in gebruik zijn of zijn geweest. Het omvat alle gebouwen (woningen, kantoren, scholen, etc.) die niet als nieuwbouw worden beschouwd. Installaties in bestaande bouw omvatten alle technische systemen die in een gebouw aanwezig zijn, zoals verwarming, ventilatie, waterleidingen, elektriciteitsvoorziening, gasleidingen en overige(bijvoorbeeld lift- en brandbeveiligingsinstallaties).

Hoofdstuk 2 Omgevingsanalyse

Met een omgevingsanalyse brengen we externe factoren in beeld die invloed hebben op bestaande bouw, zodat we hier met toezicht en handhaving kunnen inspelen op veranderingen in de omgeving.

2.1 Veroudering en karakter van bestaande bouw

Een deel van het gebouwenbestand veroudert. Gemiddeld zijn Utrechtse gebouwen 50 jaar oud. Naarmate de levensduur vordert, kan het technische kwaliteitsniveau van gebouwen afnemen door slijtage en veroudering. Hierdoor is er meer kans is op gebreken. Daarom vereist bestaande bouw vaak meer onderhoud dan nieuwbouw;

Bestaande bouw heeft vaker te maken met oudere installaties en constructies die mogelijk niet meer voldoen aan de huidige normen en eisen, zoals gesteld in Besluit bouwwerken leefomgeving. Installaties kunnen overlast gevend zijn, zoals de buitenunit van een warmtepomp.

Bestaande bouw, soms monumentaal, heeft vaak meer karakter dan nieuwbouw. Unieke details van oudere woningen, zoals erkers, glas in lood, ornamenten, en andere kenmerken geven de woningen een eigen karakter en dragen bij aan de uitstraling van de buurt. Het onderhoud is essentieel voor het behoud van hun culturele en historische waarde. Eigenaren zijn verplicht om gebouwen in goede staat te houden en verwaarlozing te voorkomen;

We zien dat het beschermen van de monumentale waarde niet altijd goed te combineren is met verduurzaming vanwege de bestaande bouw en regels, terwijl er een groeiende druk is om ook deze gebouwen te verduurzamen.

Het domein Bestaande bouw is gevarieerd. Het omvat een breed scala aan bouwstijlen, vaak beïnvloed door het tijdperk waarin het is gebouwd. Dit kunnen architectonische details zijn, maar ook de gebruikte materialen en het algehele ontwerp. De kwaliteit en de daarbij behorende problematiek kan daarom ook sterk variëren. Bijvoorbeeld onverwachte constructieve gebreken of verborgen asbest.

2.2 Opknappen en verduurzamen van bestaande bouw

- Het opknappen en vernieuwen van bestaande gebouwen (revitaliseren), is een steeds vaker voorkomende aanpak van gebouw-eigenaren. Een historisch gebouw wordt getransformeerd en krijgt een nieuwe functie, zoals een fabriekshal die wordt omgebouwd tot appartementen. Hierdoor blijft het karakter van een gebouw behouden. Transformatie kan bijdragen aan een betere benutting van bestaande gebouwen en kan leegstand voorkomen. Voor een functiewijziging van een gebouw is vaak een vergunning vereist omdat voor het nieuwe gebruik andere regels gelden;
- Bij het verbouwen of opknappen van gebouwen komen risico's kijken met betrekking tot bouwtechnieken en materialen. De toepassing van niet-traditionele bouwmaterialen in bijvoorbeeld gevels kan leiden tot risico's zoals snelle ontwikkeling van brand;
- Meer woningeigenaren kiezen ervoor om woningen te verduurzamen en investeren in energiebesparende maatregelen. Nieuwe installaties zoals warmtepompen, zonnepanelen of uitgebreide isolatie hebben invloed op het elektriciteitsnet. Onvoldoende capaciteit op het elektriciteitsnet kan de ingebruikname van het gebouw bemoeilijken;
- Er is een toename van het aantal Verenigingen van Eigenaren (VvE's) in Nederland. De meeste VvE's beheren een relatief klein aantal woningen. Onderhoud en beheer kunnen complex zijn voor een kleine VvE. Dit komt vaak door beperktere financiële middelen, een kleinere groep mensen die betrokken is bij het beheer en onderhoud en een gebrek aan expertise en ervaring. Hierdoor zien we soms structurele onderhoudsachterstanden.

2.3 Meldingen over bestaande bouw

- We zien een toename van overlastmeldingen met betrekking tot verbouwingen. De meldingen gaan over geluidsoverlast, maar ook over (vermeende) schendingen van privacy;
- Soms worden bouwwerken zonder vergunning geplaatst of wijken af van de vergunning, zoals kleine schuren op een voorerf, containers voor opslag, perceelafscheidings, reclame, dakterrassen, afvoerpijpen, dakkapellen en gevelwijzigingen. Meestal is een vergunning van de gemeente nodig voor het plaatsen van bouwwerken, omdat deze activiteit gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving.

2.4 Gebouwen en doelgroepen

- In Utrecht staan ongeveer 170.000 woningen. Het aandeel particulier woningbezit bestaat ongeveer 44% uit koop- en 24% uit huurwoningen. 30 % van de woningen is in bezit van woningbouwcorporaties. De sociale huurwoningen zijn ondergebracht bij vijf verschillende corporaties. De corporaties hebben in eerste instantie een eigen (privaatrechtelijke) verantwoordelijkheid voor het aanpakken van achterstallig onderhoud en illegale zaken in hun woningbezit. Van een klein deel is het bezit onbekend.
- De gemeente Utrecht telt ongeveer 1.600 rijksmonumenten en ongeveer 1.700 gemeentelijke monumenten. Onroerende zaken die minimaal vijftig jaar oud zijn en die voldoen aan criteria van de Monumentenwet 1988 kunnen worden beschermd als rijksmonument. Dat geldt ook voor terreinen met hoge archeologische waarde. Stads- en dorpsgezichten zijn eveneens beschermd.

Hoofdstuk 3 Risicoanalyse

De handhaving capaciteit is beperkt. Hierdoor kunnen we meldingen niet altijd (direct) oppakken. Om zo efficiënt en effectief mogelijk om te gaan met deze beperkte capaciteit, hanteren we een risico gestuurde werkwijze van toezicht. We schatten het risico (de kans dat een negatief effect zich voordoet) en de grootte van de impact (de ernst van de gevolgen). Hieruit volgt een prioriteitstelling.

Net zoals in de Omgevingswet maken we in de analyse een knip tussen bouwtechnische regels en ruimtelijke regels. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Strijdigheid met de ruimtelijke regels gaat bijvoorbeeld over het gebruik van gebouwen dat afwijkt van het omgevingsplan of over strijdig of (ver)bouwactiviteiten in strijd met de welstandscriteria en staan voornamelijk in het Omgevingsplan.

3.1 Strijdig met bouwtechnische regels

- In de risicoanalyse kijken we naar de levensduur van gebouwen. Een langere levensduur kan leiden tot een hoger risico voor de veiligheid en de gezondheid. Bouwtechnische aspecten die daarbij van belang zijn is de kwaliteit van de bouwmaterialen en de staat van onderhoud. Problemen die

kunnen ontstaan zijn verroesting, giftige stoffen zoals asbest, funderingsproblemen die kunnen leiden tot schade of instorting, verouderde dakbedekking, lekkages en waterschade. De gemiddelde levensduur van een gebouw in Nederland is 60 jaar.

- Een bouwwerk moet voldoen aan de bouwtechnische eisen die golden op het moment van de bouw. Eigenaren zijn verantwoordelijk voor het veilig houden van hun woning en het voorkomen van gevaar voor gezondheid en veiligheid.
- Bouw- en sloopwerkzaamheden op een hoogte (verdieping) hebben een hoger risico op letsel bij omstanders, schade aan de openbare ruimte, en hinder, veroorzaakt door vallende objecten of brokstukken, hijslast boven de openbare straat en geluidsoverlast. Om deze risico's te beperken, zijn veiligheidsmaatregelen nodig zoals het afzetten van het terrein.

3.2 Strijdig met ruimtelijke regels

Regels over het bouwen in de fysieke leefomgeving zoals opgenomen in het Omgevingsplan, bepalen wat er is toegestaan qua bouwhoogte, oppervlakte, uiterlijk van bouwwerken en regelen functies, milieuzaken en andere activiteiten. Ruimtelijke regels zijn nodig om een veilige, gezonde leefomgeving te beschermen en te waarborgen. Niet alle (ver)bouwactiviteiten die strijdig zijn met het omgevingsplan vormen evenveel risico's. Daarom maken we onderscheid tussen bouwwerken zoals beschreven in bijlage I, onderdeel B van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl):

- Kleinere bouwwerken, geen gebouw zijnde vormen doorgaans weinig risico voor de veiligheid en gezondheid en zijn vaak vergunning-vrij in het achtererfgebied. Voorbeelden hiervan zijn erfafscheidingen en buiteninstallaties voor airco's of warmtepompen. In uitzonderlijke gevallen kan er wel sprake zijn van gevaarstelling. Ook kunnen installaties trillings- of geluidhinder veroorzaken;
- Bijbehorende bouwwerken zoals een aan- of uitbouw, overkapping, garages, schuren of tuinhuisjes, hebben meer risico's op de veiligheid en gezondheid en een grotere ruimtelijke impact. Hoewel ook deze bouwwerken vaak vergunning vrij zijn, gelden er vaak complexere regels en zijn de gevolgen groter als er iets misgaat;
- Het verbouwen van een hoofdgebouw (bijvoorbeeld een woning, een kantoorgebouw of schoolgebouw) in strijd met de regels heeft nog grotere ruimtelijke impact en geeft grotere risico's voor de veiligheid en gezondheid.

Met regels over welstand beschermen we het uiterlijk en de bestaande karakteristieken van de bebouwde omgeving. Bij het verbouwen of restaureren van bestaande bouw kan (onherstelbare) aantasting van de monumentale waarde ontstaan. Voor het verbouwen of wijzigen van een monument is in de meeste gevallen een omgevingsvergunning vereist.

Soms wordt grond of een gebouw op een andere manier gebruikt dan in het Omgevingsplan of in de vergunningvoorschriften is toegestaan. Dit kan een verhoogd risico betekenen op brand, instorting of andere ongevallen opleveren of vluchtmogelijkheden beperken. Bijvoorbeeld het gebruik van een woning als opslagruimte voor brandbare stoffen of het veranderen van een woning naar een hotel. Wanneer een gebouw met historische waarde strijdig gebruikt wordt, is er een hoog risico op materiële schade met een onwenselijk en onomkeerbaar effect op het karakter van het monument.

3.3 De risicomatrix

Toezicht op de naleving van de bovengenoemde regelgeving voor gebouwen is belangrijk om (brand)veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van gebouwen en van de leefomgeving te waarborgen. Risico's met een hoge waarschijnlijkheid en hoge impact (rood) krijgen de meeste aandacht en vereisen snelle maatregelen, terwijl risico's met een lage waarschijnlijkheid en lage impact (vaak in groen) minder prioriteit hebben.

3.4 Effecten

De mogelijk optredende (negatieve) effecten van overtredingen staat beschreven in de Algemene handhavingstrategie voor de openbare en bebouwde ruimte. Hieronder beschrijven we op welke wijze de effecten optreden bij bestaande gebouwen.

Veiligheid en Gezondheid: Letsel, ziekte, al dan niet dodelijk; één of meerdere personen treffend. Letsel kan ontstaan door brand, instorting etc., gevaarlijke situaties door achterstallig onderhoud. Schade voor de gezondheid kan optreden door verkeerd gebruik van materialen, ventilatie en slechte bouw fysieke voorzieningen.

Materiële schade: Door achterstallig onderhoud, of verkeerd gebruik kan materiële schade aan een bouwwerk ontstaan.

Ruimtelijke kwaliteit: Aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, welstand, historische waarden en natuurschoon.

Leefbaarheid, overlast: Hinder: Onbehagen, psychische klachten, lichamelijke klachten die optreden in de omgeving bij voortduren van achterstallig onderhoud en verkeerd gebruik.

Duurzaamheid: Verhoogd en/of onnodig gebruik van energie en/of grondstoffen met name door slechte bouw fysieke kwaliteit.

Openbare orde en Criminaliteit: Door voortduren van achterstallig onderhoud en illegaal gebruik neemt verloederings toe met risico op criminaliteit

Oneerlijke concurrentie: Afname van het aantal woningen en oneerlijke of onevenwichtige verdeling van woonruimte en (financiële) schade door ongelijke kansen.

Effecten Categorie	Veiligheid en gezondheid	Materiele schade	Ruimtelijke kwaliteit	Leefbaarheid, overlast en hin- der	Duurzaam	Openbare or- de en criminali- teit	Oneerlijke con- currentie
Strijdig met bouwtechnische regels							
Kwaliteit van bouwwerken en installaties							
0-10 jaar	Laag	Laag	Laag	Laag	Laag	Laag	
11-25 jaar	Middel	Laag	Laag	Laag	Laag	Laag	
26-50 jaar en ou- der	Hoog	Middel	Middel	Middel	Middel	Laag	
51 jaar en ouder	Hoog	Hoog	Hoog	Middel	Hoog	Laag	
Strijdig met ruimtelijke regels							
(Bij/aan)bouw- en sloopwerkzaamheden							
Verdieping (voor zover op hoogte	Hoog	Hoog	Hoog	Middel	Laag	Laag	Middel
BG, hoofdgebouw	Hoog	Hoog	Middel	Middel	Laag	Laag	Middel
BG, bijbehorend bouwwerk	Middel	Middel	Middel	Middel	Laag	Laag	Middel
BG, overige bouw- werken, niet ge- bouw zijnde	Laag	Middel	Laag	Laag	Laag	Laag	Middel
Strijdig gebruik van bestaande gebouwen en erven met het Omgevingsplan							
Gebruik van be- staande gebou- wen en erven	Middel	Middel	Laag	Middel	Laag	Middel	Middel
Strijdig met welstandscriteria							
Beschermd stads- gezicht	Laag	Middel	Hoog	Middel	Laag	Laag	Middel
Geen beschermd stadsgezicht	Laag	Laag	Middel	Laag	Laag	Laag	Middel
Strijdig met Erfgoedwet Strijdig met Erfgoedwet							
Historische waar- de	Middel	Hoog	Middel	Laag	Laag	Laag	Hoog
Geen historische waarde	Laag	Middel	Laag	Laag	Laag	Laag	Middel

Hoofdstuk 4 Prioritering

De prioriteiten van het toezicht op de naleving volgen uit de risicoanalyse hierboven. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt in taakonderdelen met een hoge, gemiddelde en lage prioriteit. Een hoge prioriteit houdt in dat het betreffende taakonderdeel voorrang krijgt bij toedeling van de beschikbare toezichtcapaciteit aan de verschillende taakonderdelen binnen het handavingsdomein.

Hoge prioriteit

Fysieke kwaliteit van woningen en installaties met de leeftijd ouder dan 51 jaar;
(Ver-) bouwen zonder omgevingsvergunning voor zover dit plaatsvindt boven de eerste bouwlaag;
(Ver)bouwen strijdig met de ruimtelijke regels hoofdgebouw;
Strijdig met Erfgoedwet: gebouwen met historische waarde;

Gemiddelde prioriteit

Fysieke kwaliteit van woningen en installaties met de leeftijd tussen de 25 en de 51 jaar;
Strijdig gebruik van gebouwen met het Omgevingsplan;
(Ver)bouwen strijdig met de ruimtelijke regels, Bijbehorend bouwwerk (op de grond, één bouwlaag);
Strijdig met welstandscriteria beschermd stadsgezicht;

Lage prioriteit

Fysieke kwaliteit van woningen en installaties bij woongebouwen met de leeftijd jonger dan 25 jaar;
(Ver)bouwen strijdig met de ruimtelijke regels, overige bouwwerken, geen gebouw zijnde;
Strijdig met welstandscriteria, geen beschermd stadsgezicht;
Strijdig met Erfgoedwet geen historische waarde.

4.1 Prioriteren van meldingen

De capaciteitsinzet is beperkt. De toezicht- en handavingscapaciteit wordt risico gestuurd ingezet. Met de beperkte capaciteit richten we ons op de meest risicovolle situaties. Deze werkwijze passen we ook toe bij het behandelen van meldingen. De bovenstaande prioritering vormt hiervoor de basis, maar toch kan de specifieke situatie van een melding aanleiding geven voor een verhoogd risico op de veiligheid en de gezondheid van bewoners, omwonenden of gebruikers betekenen. Daarom wordt iedere melding zorgvuldig beoordeeld.

Voor meer informatie over de werkwijze bij reactief toezicht verwijzen we naar paragraaf 5.3.

Hoofdstuk 5 Toezicht

5.1 Taken en bevoegdheden

Het college van B&W is het bevoegd gezag voor toezicht (en handhaving) op de decentrale regels zoals in het Omgevingsplan en veel omgevingsvergunningen. De toezichthouders die volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevoegdheden hebben voor het uitvoeren van toezicht en handhaving zijn via een aanwijzingsbesluit belast met bestuursrechtelijk toezicht op de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

Onder de Omgevingswet houdt de toezichthouder zich bezig met het controleren van naleving van regels in het Omgevingsplan (gemeentelijke regels) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) (algemene rijksregels bouw).

- We controleren de naleving van wetten en vergunningen;
- We geven uitleg over regels en helpen om naleving te realiseren;
- Bij overtredingen treden we bestuursrechtelijk op. Bijvoorbeeld met waarschuwingen of met het opleggen van sancties;
- We werken aan risicobeperking om negatieve effecten en onveilige situaties voorkomen;
- Bevindingen rapporteren en documenteren we en we geven deze door aan management of bevoegde instanties.

De actuele formatie staat in bijlage 2.

5.2 Verschillende vormen van toezicht

Het toezicht kan op verschillende manieren plaatsvinden. We maken een goede afweging welke toezichtvorm in een voorkomende situatie het meest passend is. In de Algemene Handhavingsstrategie staat beschreven welke verschillende vormen van toezicht we kennen. Hieronder geven we aan welke vormen van toezicht we toepassen bij toezicht op bestaande bouw. Enkele vormen van toezicht die we vaker toepassen worden nader toegelicht.

Toezietsvorm	Kenmerken
Reactief	Handhaving kan plaatsvinden naar aanleiding van meldingen. Bij elke melding schatten we de impact en de risico's in. Indien nodig volgt een controle ter plaatse door een inspecteur.
Programmatisch	Het betreft veelal een meerjarenprogramma waarin gestructureerd wordt gewerkt aan het vergroten van de naleving van regelgeving. Een programma is informatie gestuurd. Er wordt een onderbouwde afweging gemaakt tussen de gewenste effecten, de daartoe benodigde naleving en de inzet van handhaving.
Gebiedsgericht	Wanneer excessen in bepaalde gebieden plaatsvinden, dan kan dit aanleiding zijn voor gebiedsgericht toezicht. We zoeken aansluiting bij gebiedsplannen die specifiek gericht zijn op het verbeteren van de leefbaarheid.
Thematisch	We kunnen aanleiding zien voor het controleren van een bepaalde activiteit of thema om de naleving te verbeteren. Bijvoorbeeld het controleren van verlopen vergunningen of een veelvoorkomende type overtreding.

5.3 Reactief toezicht

Een groot deel van het toezicht is reactief. De inspecteurs reageren op meldingen van burgers en instanties, incidenten, calamiteiten of misstanden. Jaarlijks houden we rekening met 1500 meldingen over bestaande gebouwen. De melding komt binnen via het meldsysteem en wordt geregistreerd. We doen een administratief onderzoek waarbij we onder andere nagaan of er:

- sprake is van een vergunningplichtige activiteit;
- sprake is van een vergunning (of een gedoogbeschikking);
- meer meldingen op dit adres bekend zijn.

Bij elke melding schatten we de impact en de risico's in en beoordelen wij hoe deze past binnen onze prioriteitstelling. Meldingen met een verhoogd risico op de veiligheid, leefbaarheid of gezondheid pakken we altijd op. Voorbeelden hiervan zijn meldingen over instortingsgevaar of (ver)bouwwerkzaamheden aan een monumentaal pand. Meldingen over activiteiten met enig tot geen risico (bijvoorbeeld een melding over schilderwerk of over een vervallen schuur) worden geregistreerd en afgesloten. We informeren de melder welke stappen hij zelf kan ondernemen of we zetten een melding door naar een andere organisatie of organisatieonderdeel.

Prioriteit	Behandeltermijn
Acuut gevaar	< 24 uur
Hoog	7 werkdagen
Laag	Administratief

Indien nodig volgt een controle ter plaatse. Indien mogelijk spreken we graag de bewoner of buurtbewoners over de situatie. Tijdens een controlebezoek kan er sprake zijn van meerdere overtredingen. Door oplettendheid kunnen we tijdig ingrijpen bij bijvoorbeeld brandonveilige situaties, of illegaliteit. Als we tijdens een controle een overtreding constateren, dan treden we passend handhavend op. Meldingen zijn een belangrijk informatiebron om een beeld te krijgen van wat er leeft en speelt in de stad. Daarom houden we de registratie goed bij. Ontwikkelingen of verschuivingen binnen de meldingen

kunnen aanleiding vormen om een andere toezichtvorm toe te passen, zoals een gebiedsgerichte of een thematische aanpak. Bijvoorbeeld wanneer er sprake lijkt te zijn van excessen of van een toename van een bepaald type melding in een bepaalde buurt. Jaarlijks bepalen we met welke projecten of programma's we aan de slag gaan. Dit kondigen we altijd aan in het jaarlijkse handhavingsprogramma. Het oppakken van meldingen op basis van op van urgentie en risico is een werkwijze die we per 1 januari 2026 toepassen. Deze aanpassing heeft geen invloed op lopende zaken of zaken waar eerder een controle is uitgevoerd. Als een inspecteur in het verleden ter plaatste is geweest, dan is en blijft het uitgangspunt dat bij een geconstateerde overtreding wordt aangestuurd op beëindiging hiervan, zo nodig met handhaving.

5.4 Woonoverlast

Het komt regelmatig voor dat de melding gaat over woonoverlast. Hierbij is niet direct sprake van een overtreding. Bij een eerste meldingen berichten we de melder dat we vooralsnog geen handhaving inzetten, omdat we geen overtreding constateren. We informeren de melder over de mogelijkheid om ondersteuning te vragen bij conflicten zoals buurtbemiddeling of mediation door U-Centraal. Bij ernstige, aanhoudende overlast kan de gemeente mogelijk wel iets betekenen. Het overlastdossier wordt dan overgedragen aan de gebiedsmanager Veiligheid. Onder de regie van de gebiedsmanager wordt gewerkt aan de oplossing van een conflict.

5.5 Anoniem melden

Het is mogelijk om anoniem een melding te maken, maar de anonimiteit maakt het moeilijk om een melding op te pakken en om de melder optimaal te bedienen. We kunnen geen terugkoppeling geven aan de melder en het is niet mogelijk om aanvullende informatie op te vragen. (Anonieme) meldingen die blijken geven van onveilige situaties worden altijd opgepakt.

5.6 Toezicht op verbouwingen

De mate waarop we toezicht houden tijdens aan- of verbouw is situatieafhankelijk. Hoe risicovoller de bouwwerkzaamheden, des te vaker we controles uitvoeren. Verbouwingen met een laag risico worden steekproefsgewijs gecontroleerd en soms kan een controle ter plaatse achterwege blijven. Voor informatie over de uitvoering van bouwtoezicht verwijzen we naar de Beleidsregel Handhavingsstrategie Nieuwbouw, Verbouw en Constructie-controle gemeente Utrecht.

5.7 Programmatisch toezicht

Deze vorm van toezicht is een gestructureerde, meerjarige aanpak om doelen te bereiken die we kort toelichten. Vaak werken we met experts uit verschillende vakgebieden samen om de slagkracht van het programma te vergroten, zoals gebouw-eigenaren, ondernemers, Rijkswaterstaat of de Veiligheidsregio Utrecht, of met andere organisatieonderdelen zoals Sociaal Domein en Openbare orde en veiligheid. We bepalen waar we ons met het programma de komende jaren op gaan richten, welke inspanningen hiervoor nodig zijn en welk instrument van de Utrechtse handhavingsmix zoals beschreven in de Algemene Handhavingsstrategie Bebouwde omgeving en openbare ruimte Gemeente Utrecht het meest passend zijn om de doelen te bepalen.

Een programma begint vaak met een inventarisatie van het gebied, de ernst en omvang van de situatie. Meestal starten we met informeren over de regels die (gaan) gelden, voor wie en waarom. Eigenaren krijgen de tijd om aanpassingen te doen, zodat de situatie weer voldoet aan de regels. Wanneer overtredingen niet zijn hersteld, gaan we over tot sanctioneren. Hoe we handhavend optreden staat beschreven in het volgende hoofdstuk.

5.8 Programmering, evaluatie en monitoring

Op basis van deze handhavingsstrategie wordt jaarlijks een handhavingsprogramma opgesteld. Hierin wordt de inzet voor het komende jaar geraamd. Het programma is de basis voor de jaarlijkse evaluatie van het handhavingsbeleid. Daarnaast wordt gekeken of de uitgevoerde werkzaamheden zijn uitgevoerd binnen het in de begroting beschikbaar gestelde budget. Om te beoordelen in hoeverre de strategie effect heeft en of de gestelde doelen worden gehaald, verzamelen we de benodigde handhavingsgegevens, waaronder:

- gegevens over aard en aantal binnengekomen meldingen;
- het aantal meldingen waarbij een overtreding is geconstateerd;
- gegevens over incidenten en calamiteiten;
- gegevens over veel voorkomende overtredingen;
- het aantal uitgevoerde controles;
- het aantal opgelegde sancties naar soort (dwangsom en bestuursdwang).

5.9 Samenwerking met de Veiligheidsregio Utrecht

Het voorkomen en het bestrijden van (brand)onveilige situaties doen we samen met de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). De Veiligheidsregio heeft een adviserende rol met betrekking tot brand-, ramp- en crisisrisico's. De gemeente is verantwoordelijk voor de feitelijke handhaving van de brandveiligheid.

De VRU voert jaarlijks brandveiligheidsinspecties uit bij gebouwen met een verhoogd risico voor gebruikers en omwonenden en beoordeelt hierbij bouwkundige aspecten en installatietechnische voorzieningen rond brandveiligheid. De VRU behandelt de meldingen van inwoners en bedrijven over brandonveilige situaties en geeft voorlichting om het bewustzijn over brandveiligheid en veilig gedrag te vergroten en verbeteren. Gezamenlijk houden we toezicht op brandveiligheid bij nieuwbouw.

5.10 Toezicht op achterstallig onderhoud en schimmelvorming

De gemeente werkt voornamelijk op basis van meldingen. Bij meldingen over schimmel of achterstallig onderhoud betreft het veelal verhuurpanden. De eigenaar/verhuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de woning. Bij een VvE is zijn de eigenaren samen verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van het gebouw. We beschrijven hoe we meldingen van huurders/gebruikers oppakken.

Huurders kunnen achterstallig onderhoud of schimmel melden. Als de melding een verhoogd risico betekent voor de veiligheid of gezondheid, dan voeren we direct een controle uit ter plaatse. We kunnen handhavend optreden als het gebrek in strijd is met het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De huurder moet eerst de verhuurder aanspreken met een gebrekenbrief, en de kans geven het op te lossen. Schimmelvorming heeft in veel gevallen niet één oorzaak, maar is een resultaat van een combinatie van bouwtechnische, installatietechnische en/of bewonersinvloeden. De huurder kan opnieuw contact met ons opnemen wanneer de gebreken niet zijn verholpen. Indien de inspecteur een overtreding constateert, dan worden passende stappen genomen om de overtreding te (laten) beëindigen. Hoe wij handhavend optreden staat beschreven in het hoofdstuk Handhaving.

5.11 Bewoonde Andere Ruimte (BAR)

In Utrecht wordt in gebouwen gewoond die daarvoor wegens strijd met het omgevingsplan niet bestemd of geschikt zijn. Deze zogenaamde BAR panden liggen voornamelijk op bedrijven- en industrieterreinen. In sommige gevallen is het toegestaan dat een enkele persoon gedurende een beperkte periode in een gebouw mag wonen om kraak, inbraak, vandalisme en verpaupering als gevolg van de leegstand te voorkomen.

5.12 Gebouwen met extra aandacht

Voor gebouwen die toegankelijk zijn voor een groot publiek en die worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden gelden strengere eisen op het gebied van energieprestatie, brandveiligheid en toegankelijkheid. Bijvoorbeeld onderwijsgebouwen, gezondheidsgebouwen, zorggebouwen, overheidsgebouwen, maar ook gebouwen voor personenvervoer en het stallen van voertuigen, zoals stations en parkeergarages.

Gebouweigenaren zijn aansprakelijk voor de technische staat van bouwwerken en verplicht om de constructieve veiligheid regelmatig te (laten) beoordelen. De verplichting staat in artikel 5.62 van de Omgevingsregeling in combinatie met artikel 3.6a van het Bbl. Als bevoegd gezag zien we er op toe dat deze onafhankelijke beoordelingen plaatsvinden en handhaven we indien nodig. De eigenaar van het bouwwerk zal er dan voor moeten zorgen dat het bouwwerk alsnog aan die regels zal voldoen.

5.13 Tunnels

Tunnels, langer dan 250 meter moeten minimaal één keer in de zes jaar worden geïnspecteerd op naleving van de veiligheidsregelgeving. Een periodieke inspectie hoeft niet alleen zinvol te zijn voor de aangewezen bouwwerken. Alleen als er aanleiding is besteden we op projectbasis ook aandacht aan de constructieve veiligheid van andere bouwwerken.

Hoofdstuk 6 Handhaving

De Algemene wet bestuursrecht biedt de algemene regels voor handhaving, zoals de bevoegdheden van toezichthouders en de procedures voor het opleggen van sancties, zoals een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom. Wij passen de Utrechtse handhavingsmix toe uit de Landelijke Handhavingstrategie Omgevingsrecht (LHSO). Deze interventiemix biedt ruimte voor andere ingrepen dan direct sanctioneren bij overtredingen.

6.1 Handhavend optreden bij overtredingen

Bij geconstateerde overtredingen zoals ernstige achterstalligheid en bouwkundige gebreken zullen we in veel gevallen een last onder dwangsom opleggen. Dit is een herstelsanctie aan de overtreder gericht op het beëindigen van de overtreding. De overtreder krijgt de gelegenheid om de gebreken binnen een redelijke termijn te herstellen.

Bedrijfsmatige eigenaren (eigenaren die 2 of meer panden in bezitten) kunnen bij de eerste overtreding gelijk ook een bestuurlijke boete opgelegd krijgen. De boete is een straffende sanctie met als doel om toekomstige overtredingen te voorkomen (preventie). Herhaalde overtredingen kunnen leiden tot hogere boetes.

6.2 Overtreding wordt niet hersteld en spoedeisendheid

Als de overtreder de last niet of niet tijdig uitvoert, dan kunnen we de overtreder daartoe dwingen met een nieuwe dwangsom. Wanneer de overtreder niet zelf het vertrouwen wekt dat hij de illegale situatie oplost, dan kunnen we er ook voor kiezen om een last onder bestuursdwang opleggen. Dit is een herstelsanctie waarbij de gemeente een overtreding van een wettelijk voorschrift laat herstellen. De kosten verhalen we in veel gevallen op de overtreder.

Bij zeer ernstige verwaarlozing en gevaarzetting is de situatie spoedeisend en passen we spoedeisende bestuursdwang toe. We hanteren dan geen begunstigingstermijn, omdat er geen tijd is voor de overtreder om de overtreding zelf te beëindigen. Ernstige nalatigheid kan ook aanleiding zijn om het beheer van een verwaarloosd pand overnemen en de gebreken te laten verhelpen. De kosten verhalen we nadien

op de eigenaar. Dit doen we alleen als andere handhavingsmiddelen niet werken en de leefbaarheid of veiligheid van het pand bedreigd wordt.

Voor meer informatie over handhaving en het opleggen van de boete verwijzen we naar de Beleidsregel bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Omgevingswet en de Woningwet gemeente Utrecht.

Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

Intrekking

De Handhavingstrategie Bestaande Bouw gemeente Utrecht 2017 wordt ingetrokken.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Handhavingsstrategie Bestaande Bouw gemeente Utrecht

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen: Beleidsregel Handhavingsstrategie Bestaande Bouw gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van 10 maart 2026

De burgemeester

Sharon A.M. Dijksma

De secretaris,

Michiel J. Ruis

Bijlage 1 Algemene toelichting

In deze handhavingsstrategie beschrijven we op welke manier we toezicht houden op de veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bestaande bouwwerken. Het is belangrijk dat een bouwwerk geen gevaar oplevert voor gebruikers en omgeving. Wij controleren de naleving van de bouwtechnische regels voor bouwwerken, constructies en installaties in het Besluit bouwwerken leef-omgeving (Bbl).

De strategie biedt duidelijkheid over de wijze waarop we de naleving van de regelgeving willen bevorderen en hoe wordt gehandeld na geconstateerde overtredingen. De bredere basis waarop de gemeente Utrecht toezicht en handhaving uitvoert, staat beschreven in de Algemene Handhavingsstrategie Bebouwde Omgeving en Openbare Ruimte.

Bijlage 2 Formatie team Bestaande bouw

De formatie van het team Bestaande Bouw is als volgt:

Formatie Team Bestaande Bouw		Fte	Uren/jaar
1	Senior Hoofdinspecteur Handhaving	1,00	1.420
2	Operationeel coördinator	1,00	1.420
3	Hoofdinspecteur Handhaving	4,70	6.674
4	Inspecteur Handhaving	5,64	8.009
5	Medewerker handhaving	4,00	5.680
Totaal		16,34	23.203

*Peildatum 1 januari 2026