

Besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen tot vaststelling van de Jaarrapportage Uitvoering en Handhaving Amstelveen 2025

Zaaknummer: Z26-009339

Burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen;
gelezen het advies van afdeling Veiligheid en Handhaving en Stedelijke Ontwikkeling van 2 maart 2026;
gelet op artikel 13.11 van het Omgevingsbesluit;
besluiten vast te stellen de:

Jaarrapportage Uitvoering en Handhaving Amstelveen 2025

Toelichting:

In de Jaarrapportage Uitvoering en Handhaving Amstelveen 2025 (JR 2025) staat wat de gemeente afgelopen jaar deed op het gebied van vergunningen, toezicht en handhaving (VTH). De JR 2025 licht toe hoe dit werk bijdraagt aan een veilige, gezonde en leefbare stad. Daarnaast wordt het beleid en de uitvoering in 2025 geëvalueerd.

In de rapportage is onder andere opgenomen:

- Aantal en type verleende vergunningen
- Uitgevoerde toezicht- en handhavingsactiviteiten
- Resultaten inzet verwaarloosde woningen
- Doorgemaakte ontwikkelingen m.b.t Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging
- Opgelegde sancties
- Capaciteit en inzet van personeel
- Vergelijking met de doelstellingen uit de Uitvoerings- en Handhavingsstrategie

Aldus vastgesteld in de vergadering van 10 maart 2026.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Bijlage 1 Jaarrapportage Uitvoering en Handhaving Amstelveen 2025

Inhoud

1 Algemeen

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Kwaliteitsborging – Hoe houden we ons werk op niveau?
- 1.3 Uitvoeringsprogramma 2025-2026 (doelen)
- 1.4 Interbestuurlijk toezicht – Wat zegt de provincie?
- 1.5 Samenwerking met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
- 1.6 Leeswijzer

2 Vergunningverlening omgevingsrecht

- 2.1 Terugblik 2025
- 2.2 Taken en ontwikkelingen
- 2.3 Indicatoren
- 2.4 Communicatie/Voorlichting
- 2.5 Beleid, bestuur en overige taken
- 2.6 Aantal vergunningen
- 2.7 Bezwaar en beroep
- 2.8 Kwaliteitscriteria Vergunningen Amstelveen
- 2.9 Borging uitvoering vergunningverlening omgevingsrecht

3 Toezicht en Handhaving omgevingsrecht

- 3.1 Terugblik algemeen
- 3.2 Terugblik en voortblik Uitvoeringsprogramma 2025-2026
- 3.3 Uitvoeringsdoelstellingen en prestatieindicatoren
- 3.4 Kwaliteitscriteria Uitvoering en Handhaving
- 3.5 Bevindingen, trends, conclusies en verbeterpunten
- 3.6 Uitvoerings- en handhavingscyclus en beleidsdocumenten

1 Algemeen

wat de gemeente Amstelveen in 2025 deed op het gebied van vergunningen, toezicht en n deze Jaarrapportage Uitvoering en Handhaving 2025 (hierna: jaarrapportage) beschrijven wij handhaving (VTH). We leggen uit hoe dit werk bijdraagt aan een veilige, gezonde en leefbare gemeente. Zo wordt duidelijk waarom er regels zijn en hoe de gemeente controleert dat iedereen zich eraan houdt. We evalueren daarnaast het huidige beleid en de uitvoering. Op basis van de evaluatie sturen wij met het vaststellen van deze jaarrapportage de uitvoering bij.

1.1 Inleiding

In 2025 staan de VTH-taken in Amstelveen in het teken van verdere verdieping van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Na de inwerkingtreding van beide stelsels in 2024 verschuift de focus in 2025 van implementatie naar transitie en professionele borging binnen de lokale uitvoeringspraktijk.

Voor de Omgevingswet ligt de nadruk in Amstelveen op het verder op orde brengen van de vergunningverlening en meldingen via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), het versterken van de integraliteit in afwegingen en het borgen van participatie. De nieuwe systematiek vraagt om nauwere samenwerking tussen teams en ketenpartners, onder meer op het gebied van milieu, bouwen, ruimtelijke kwaliteit en toezicht & handhaving.

De Wkb brengt daarbij een stevige verandering in de rolverdeling bij bouwactiviteiten. De kwaliteitsborging bij nieuwbouw in gevolgklasse 1 verschuift naar private kwaliteitsborgers, terwijl de gemeente Amstelveen toezicht houdt op de borging van het proces en de naleving van de bouwregels. 2025 is vooral een leerjaar geweest: ervaringen opdoen met nieuwe werkprocessen, het versterken van de samenwerking met kwaliteitsborgers en het monitoren van risico's en kwaliteitsniveaus binnen de lokale bouwpraktijk.

Deze ontwikkelingen maken 2025 tot een transitiefase waarin juridische, organisatorische en digitale veranderingen samenkomen. Voor de gemeente Amstelveen ligt de uitdaging in het continu verbeteren van de dienstverlening, het versterken van de kwaliteit van toezicht en handhaving en het verder laten groeien van een adaptieve VTH-organisatie die past binnen het nieuwe wettelijke stelsel.

De Uitvoerings- en Handhavingstrategie Amstelveen 2025-2029 vormt de basis voor ons werk. Het Uitvoeringsprogramma UH 2025-2026 sluit hierop aan.

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) voert de milieutaken, het basistakenpakket, de extra ingebrachte inrichtingen en alle asbest- en sloopmeldingen uit. Elk jaar maakt de OD NZKG een apart verslag over de uitbestede taken.

Ook in 2025 bleef het moeilijk om genoeg VTH-personeel; vergunningverleners, toezichthouders en constructeurs, te vinden. Ook het bijhouden van gegevens in ons zaakstelsel vraagt continue onze aandacht.

Highlights werkzaamheden 2025

We gaven extra aandacht aan verschillende onderwerpen. De resultaten daarvan staan in Hoofdstuk 2 (Vergunningen) en Hoofdstuk 3 (Toezicht en Handhaving). Enkele highlights zijn:

1. Het verlenen van omgevingsvergunningen onder de nieuwe systematiek van de Omgevingswet;
2. Omgevingsplan 'Bruidsschat Bouwen' waarin de landelijke bouwregels (bruidsschat) inclusief de eerder vastgestelde verruimingen in ons lokale Omgevingsplan worden opgenomen;
3. (Plan van) aanpak funderingsproblematiek;
4. Aanpak uitfasering brandweersleutelbuizen;
5. Meetplan Kritische Prestatie Indicatoren 2025 (nulmeting) op basis van Rx.Mission, dashboard Cognos en TIM;
6. Onderzoek periodieke keuring grote gebouwen;
7. Afronden onderzoek breedplaatvloeren 2de fase;
8. Onderzoek inzet bestuurlijke boete bij niet naleving informatieplichten;
9. Aanpak van jaarlijks maximaal vijf leegstaande en verloederde woningen
10. Het samen met communicatie opstellen van een communicatieplan over veel voorkomende en actuele onderwerpen in de fysieke leefomgeving zoals: oplaadpunten voor elektrische voertuigen (in parkeergarages), constructieve veiligheid platte daken (o.a. door sneeuwval), langer thuis wonen (trapliften & scoormobielen) en brandveiligheid, brandveilige feestversiering, koolmonoxide en houtstook.

1.2 Kwaliteitsborging - Hoe houden we ons werk op niveau?

De Omgevingswet en het Omgevingsbesluit verplichten gemeenten om VTH-taken goed te regelen. Het BIG-8-model helpt om elk jaar doelen te stellen, acties uit te voeren en resultaten te meten.

Op 13 december 2023 stelde de gemeenteraad de Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht 2023 vast. Deze verordening beschrijft onze kwaliteitsnormen en de plicht om daar ieder jaar verslag van te doen. In deze jaarrapportage doen we verslag van deze criteria. De jaarrapportage wordt ook ter kennisname aan de gemeenteraad gestuurd.

1.3 Uitvoeringsprogramma 2025-2026 (doelen)

Het Uitvoeringsprogramma Uitvoering en Handhaving 2025–2026 geeft uitvoering aan de Uitvoerings- en handavingsstrategie 2025–2029. Centraal staan de doelen om te werken aan een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving, waarin de eigen verantwoordelijkheid van inwoners en bedrijven wordt versterkt en ruimte wordt geboden voor initiatieven en innovatie binnen de kaders van de Omgevingswet.

Het uitvoeringsprogramma beschrijft de belangrijkste werkzaamheden en prioriteiten op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Daarbij richt de gemeente zich onder meer op risicogericht beoordelen van vergunningaanvragen, het borgen van kwaliteit en naleving, het uitvoeren van toezicht en handhaving op basis van duidelijke criteria, en het ontwikkelen van nieuwe instrumenten en systemen die passen bij de Omgevingswet. Ook zijn in het uitvoeringsprogramma verschillende meetbare doelstellingen en een nulmeting voor nieuwe KPI's vastgelegd.

In de verdere hoofdstukken van deze jaarrapportage wordt teruggekomen op de uitvoering van deze doelen: in hoofdstuk 2 voor Vergunningverlening en in hoofdstuk 3 voor Toezicht en Handhaving.

4. Interbestuurlijk toezicht – Wat zegt de provincie?

Wij hebben (nog) geen beoordeling ontvangen van de provincie Noord-Holland over de stukken die wij in 2025 hebben aangeleverd voor het interbestuurlijk toezicht.

Wel ontvingen wij in februari 2025 een brief van de provincie over de stukken die wij in 2024 hebben ingediend. De ingediende stukken zijn niet inhoudelijk door de provincie beoordeeld. Bij de brief zat een bijlage met aandachtspunten en aanbevelingen voor het interbestuurlijk toezicht. Deze gingen onder andere over onze werkprocessen, de inhoud van de aan te leveren stukken en de termijnen voor aanlevering.

Wij hebben onze werkwijze getoetst aan deze aandachtspunten. Onze conclusie: over het algemeen zijn er geen aanpassingen nodig, behalve op het gebied van aanlevertermijnen. Daarom gaan wij onze planning hierop aanpassen, waarbij zorgvuldigheid voorop staat.

1.5 Samenwerking met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Voor milieu, bodem en enkele bouwtaken werken we samen met de OD NZKG. Zij doen onder andere het basistakenpakket, de extra ingebrachte inrichtingen en de werkzaamheden rondom de A9. Taken voor horeca, kinderdagverblijven en kerken blijven bij de gemeente, omdat de omgevingsdienst die niet uitvoert.

Samen met de OD NZKG maken we elk jaar een uitvoeringsovereenkomst. Daarin staat welke taken zij op het gebied van Bouwen, milieu, bodem en advies voor ons uitvoeren. Jaarlijks doen zij daarvan verslag met een aparte jaarrapportage.

1.6 Leeswijzer

Dit hoofdstuk biedt de achtergrond en de doelen voor 2025. De volgende hoofdstukken laten zien wat we in 2025 hebben gedaan en bereikt.

In hoofdstuk 2 rapporteren wij over de vergunningverlening van het afgelopen jaar en de ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden. Hoofdstuk 3 gaat over toezicht en handhaving.

2. Vergunningverlening omgevingsrecht

Gemeenten moeten vergunningverlening, toezicht en handhaving integraal oppakken, waarbij sprake moet zijn van een functiescheiding tussen vergunningverlening, toezicht en handhaving. De integraliteit volgt ook uit de bundeling van activiteiten in één omgevingsvergunning met één procedure voor bezwaar en beroep. Naast de omgevingsvergunning worden ook bepaalde vergunningsaanvragen behandeld op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), de huisvestingsverordening en de leegstandswet. Deze worden vaak in samenhang behandeld, maar vallen formeel onder verschillende wettelijke kaders.

2.1 Terugblik 2025

Werkdruk

De werkdruk bleef in 2025 onverminderd hoog door een aanhoudende stroom aanvragen en beperkte personele capaciteit. De inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 levert nog steeds extra druk op. De doorlooptijden en de kwaliteit van de procedures stonden hierdoor constant onder druk. Daarnaast blijft het door onverminderde krapte op de arbeidsmarkt moeilijk om gekwalificeerd personeel voor vergunningverlening te vinden.

Hier komt bij dat het tijdelijk inhuren van ondersteuning lastiger wordt door het in 2025 opheffen handavingsmoratorium op de wet Deregulering Beoordeling Arbeidsrelaties (DBA), waardoor de belastingdienst actief gaat controleren en handhaven op schijnzelfstandigheid.

Het inzetten van externe medewerkers wordt hierdoor moeilijker. In de keten betekent dit dat de grote werkdruk die vanuit het team vergunningen in 2025 is ervaren, in 2026 doorwerkt naar team 'Omgevingstoezicht en Handhaving'.

VTH-applicatie Rx.Mission

Sinds 2023 werkt de organisatie met de VTH-applicatie Rx.Mission. De applicatie is destijds 'basic' opgeleverd en wordt sindsdien continu doorontwikkeld. Jaarlijks komen er meerdere uitbreidingen met nieuwe modules, die extra functionaliteiten en verbeteringen bieden voor efficiënter en gebruiksvriendelijker werken.

De implementatie van nieuwe modules vraagt inzet van applicatiebeheer, procesbeheer en gebruikers. Dit omvat:

- technische werking en configuratie
- aanpassing van werkprocessen
- training van gebruikers

In 2025 zijn de volgende uitbreidingen en aanpassingen gerealiseerd:

- proces tegenlezen facturen
- proces anonimiseren besluiten (DataMask)
- transitie publicatiebestanden naar bekendmakingslijsten
- inrichting product 'toeristische verhuur'

2.2 Taken en ontwikkelingen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ook de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking getreden. Hiervoor geldt dat deze slechts deels in werking is getreden. Alleen voor nieuwbouw in 'gevolgklasse 1' geldt sinds 2024 dat de gemeente niet meer een bouwtechnische toets doet bij een vergunningaanvraag. Voor alle andere aanvragen is het oude stelsel in stand gebleven.

Het doel blijft onverminderd dat bouwwerken moeten passen in hun omgeving en geen gevaar mogen opleveren voor de veiligheid en gezondheid van bewoners en gebruikers. Daarom worden alle aanvragen getoetst aan regels van het omgevingsplan, de redelijke eisen van welstand en, voor zover de Wkb niet van toepassing is, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

2.2.1 ALGEMENE ONTWIKKELINGEN

Omgevingsloket/ frontoffice

Het Omgevingsloket (frontoffice) verstrekt informatie over bouwdoSSIERS, ter inzage liggende stukken, omgevingsplannen en het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Daarnaast behandelt het loket parkeeronthefingen; deze taak wordt medio 2026 overgedragen aan team Parkeren (afdeling Openbare Ruimte en Vastgoed).

Sinds 2023 verschuift de dienstverlening steeds meer naar digitale kanalen. Informatie-uitwisseling verloopt voornamelijk via digitale formulieren en e-mail, waardoor beleid en regelgeving beter toegankelijk zijn, onafhankelijk van tijd en plaats.

De rol van het loket richt zich voornamelijk op het beantwoorden van algemene vragen over bouw- en ontwikkelmogelijkheden. Dit sluit aan bij een werkwijze op afspraak en digitale dienstverlening. Het loket blijft bereikbaar via telefoon, digitale contactformulieren en e-mail.

Omgevingsoverleg

Met de invoering van de Omgevingswet is de doorlooptijd voor het merendeel van de aanvragen verkort naar 8 weken. Dit vraagt om een efficiënt proces zonder verlies van kwaliteit. Een goed voorbereid voortraject (vooroverleg) is daarom cruciaal: hierin stemmen initiatiefnemers en vakdisciplines vroegtijdig af over bouwtechnische, planologische en juridische aspecten. Dit voorkomt vertragingen en vergroot de voorspelbaarheid.

Binnen de organisatie gebeurt dit via verschillende overlegvormen:

- Screeningstafel – eerste intake van initiatieven

- Regietafel - schriftelijke beoordeling van ruimtelijke verzoeken waarop geen adviesrecht van toepassing is.
- Intaketafel – toetsing wenselijkheid bij projecten met adviesrecht of kostenverhaal
- Omgevingstafel – breed, soms gemeente overstijgend, integraal overleg in fases (schetsplan, voorlopig en definitief ontwerp)

Een omgevingsoverleg wordt door initiatiefnemers aangevraagd via de website. Afhankelijk van omvang en complexiteit volgt een interne behandelroute. Het overleg geeft duidelijkheid over haalbaarheid en voorwaarden, maar is nog geen formele aanvraag.

Omgevingsoverleg Amstelveen 2025	Werkelijk 2025
Regietafel	119
Intaketafel	31
Omgevingstafel (schetsplan, vo en do)	14
Omgevingsoverleg totaal	164

Interne Controle

Ook in 2025 is ieder kwartaal een interne controle uitgevoerd op dossiers van het team Vergunningen. De controle richt zich op naleving van procesafspraken, zoals het vaststellen van leges en het beoordelen van adviezen met wel- of geen weigeringsgronden.

Volgens afspraak met de accountant zijn alleen projecten met een berekende bouwsom boven € 500.000,00 meegenomen. Doel van deze controle is het waarborgen van een juiste en betrouwbare weergave van bouwlegesopbrengsten in de jaarrekening.

De controles leverden enkele kleine aandachtspunten op, maar geen significante verbeterpunten. Deze periodieke toetsing blijft een belangrijk instrument om kwaliteit te borgen en kritisch te blijven op onze werkwijze.

Wet BIBOB

Bij bouw aanvragen is in sommige gevallen de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing. De gemeente heeft beleid opgesteld, dat een juridisch kader biedt voor het uitvoeren van een Bibob-screening van aanvragers van een omgevingsvergunning en voorkomt willekeurige toepassing van het instrument. Dit is van belang omdat het gebruik van de Wet Bibob zwaar kan ingrijpen in de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

In 2022 zijn concrete werkafspraken gemaakt om structureel Bibob controles op Omgevingsvergunningen uit te voeren. De grens voor deze structurele toets is gesteld op bouw aanvragen vanaf de € 750.000. Wel moet opgemerkt worden dat vergunningverlening vaak een sluitstuk is van een lang lopend ontwikkeltraject. In 2025 zijn er geen aanvragen geweigerd op grond van de wet Bibob. Daarmee hebben we inzicht en controle gehad bij aanvragen. Daarnaast heeft de Bibob controle meermaals een preventieve werking gehad. Tot slot hebben we voorwaarden kunnen stellen, die moeten voorkomen dat we criminelen faciliteren.

Welstand/Ruimtelijke kwaliteit

De welstandsnota van Amstelveen onderscheidt vier regimes:

- Welstandsluw: geen welstandseisen
- Welstandsvrij object: geen welstandseisen voor een specifiek object
- Regulier regime: toetsing op algemene criteria, advies door de Stadsarchitect
- Bijzonder regime: advies door de onafhankelijke Stadsbouwmeester

In 2025 zijn er twee vergunningsaanvragen geweigerd op basis van de welstandsnota. Deze aanvragen betrof;

1. Antennes op een kerk; en
2. Een steiger in de Amstel.

In beide gevallen zijn deze niet vergunningsvrij onder de nieuwe, op moment van schrijven nog niet in werking getreden, vergunningsvrije regels in het Omgevingsplan.

Toekomstige ontwikkeling:

In 2026 wordt gewerkt aan het vergunningsvrij maken van kleine bouwwerken (zoals dakkapellen, erf-afscheidings en bergingen in de voortuin) onder voorwaarden. Een welstandstoets is dan niet meer nodig. Dit gebeurt door implementatie van de bruidsschatregels in het Omgevingsplan, gericht op vereenvoudiging en vermindering van regeldruk.

Constructieve toets

Sinds 2024 wordt de bouwtechnische toetsing van nieuwbouw in gevolgklasse 1 (zoals grondgebonden woningen en eenvoudige bedrijfspanden) uitgevoerd door private kwaliteitsborgers. De gemeente toetst hierbij alleen nog aan het omgevingsplan en lokale regels. De kwaliteitsborger is verantwoordelijk voor de constructieve veiligheid en borgt dat het bouwplan voldoet aan het Besluit bouwwerken leef-omgeving (Bbl).

Voor bouwwerken in gevolgklasse 2 en 3 (zoals scholen, bibliotheken, ziekenhuizen en stadions) en voor verbouwingen buiten gevolgklasse 1 blijft de gemeente verantwoordelijk voor de bouwtechnische toetsing, inclusief constructieve veiligheid. Deze aanvragen worden inhoudelijk beoordeeld en tijdens

de uitvoering wordt toezicht gehouden, volgens de Omgevingswet en de Uitvoerings- en Handhavingstrategie 2025-2029.

Huisvestingverordening en Leegstandswet

De Huisvestingsverordening regelt naast woonruimteverdeling ook het gebruik van woningen voor vakantieverblijf, bed & breakfast, woningdelen (kamergewijze verhuur) en woningsplitsing. Voor activiteiten zoals woningdelen wordt via een omgevingsvergunning een koppeling gemaakt met het paraplubestemmingsplan 'Wonen'.

Recente ontwikkelingen

Sinds medio 2025 zijn de ruimtelijke regels voor woningsplitsing versoepeld, wat leidt tot meer vergunningaanvragen. Daarnaast doen woningcorporaties in Amstelveen in 2025 bij renovatieprojecten vaker een beroep op de Leegstandswet om woningen tijdelijk te verhuren.

2.3 Indicatoren

In de Uitvoerings- en Handhavingstrategie Amstelveen 2025-2029 zijn de volgende indicatoren vastgesteld. Bij elke indicator is aangegeven of deze is gehaald of dat het niet meer meetbaar is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet;

- In minimaal 80% van de situaties waarbij een omgevingsoverleg met een positieve uitkomst is gevoerd, leidt het vooroverleg tot een vergunningaanvraag.
- niet meetbaar
- Op 100% van de aanvragen om een vergunning wordt binnen de wettelijk vastgestelde beslistermijn een besluit genomen.
- niet meetbaar
- Minimaal 80% van de beschikkingen blijven in stand na bezwaar en/of (hoger) beroep.
Er zijn in 2025 96 bezwaarschriften afgehandeld, waarvan er 1 (deels)gegrond is verklaard. Dit is minder dan 1 % van het geheel. Hiermee is de doelstelling gehaald.

Voor twee van de opgenomen indicatoren is het over verslagjaar 2025 niet mogelijk om resultaten te rapporteren, omdat de benodigde gegevens niet op een betrouwbare en uniforme manier beschikbaar zijn. Deze indicatoren zijn op dit moment onvoldoende meetbaar, waardoor verantwoording over de voortgang niet kan worden gegeven.

In 2026 wordt dit opgepakt. Met behulp van de beschikbare BI tools en in samenwerking met de betrokken teams richten we een structurele methode in voor het verzamelen, borgen en analyseren van de benodigde data. Hiermee zorgen we ervoor dat deze indicatoren vanaf verslagjaar 2026 wel meetbaar worden en op een consistente manier kunnen worden gerapporteerd.

In het uitvoeringsprogramma zijn ook niet meetbare uitgangspunten opgenomen, hieronder geven we weer hoe de waarborging daarvan heeft plaatsgevonden:

- Bescherming en verbetering van de leefomgeving
We hebben integrale advisering aan de omgevingstafel ingezet om veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en kwaliteit in samenhang te beoordelen. Dit heeft geleid tot een betere balans tussen belangen en een doorontwikkeling van adviesformulieren.
- Beperking van risico's
Door vroegtijdige signalering en het betrekken van specialisten bij complexe projecten zijn knelpunten in een vroeg stadium ondervangen. Dit verhoogde de voorspelbaarheid en verminderde vertragingen.
- Risicogerichte toetsing
Het risicoprofiel bepaalt de diepgang van onze toetsing. Lage risico's krijgen een vereenvoudigde schriftelijke toets aan de regietafel, hoge risico's een integrale beoordeling aan de omgevingstafel. Zo benutten we capaciteit efficiënt en toetsen proportioneel.
- Eigen verantwoordelijkheid stimuleren
Aanvragers zijn actief ondersteund om hun verzoeken compleet en volgens wet- en regelgeving in te dienen. Heldere communicatie en hulpmiddelen, zoals checklists, hebben het naleefgedrag verbeterd.
- Dienstbare samenwerking
Met laagdrempelige routes, zoals het omgevingsoverleg, hebben we samenwerking versterkt. Aan de omgevingstafel brengen alle partijen hun expertise in, waardoor initiatieven sneller en beter worden afgestemd.
- Denken in mogelijkheden
We hebben actief meegedacht over oplossingen en kansen, onder meer via omgevingstafels en regietafels. Dit maakte initiatieven haalbaar binnen wettelijke kaders en bood ruimte voor alternatieven.
- Integrale benadering
Door disciplines vroegtijdig te betrekken en adviesformulieren in Rx.Mission te verbeteren, is de kwaliteit van adviezen verhoogd. De omgevingstafel blijft een belangrijk instrument voor samenhangende afwegingen.
- Bevorderen van naleefgedrag
Voorlichting tijdens omgevingsoverleggen heeft geleid tot completere aanvragen en minder herstelacties. Transparante procedures ondersteunen naleving vanaf het begin.

- Effectief en efficiënt handelen
De screeningstafel maakt snelle correcties mogelijk bij onvolledige of verkeerd ingediende aanvragen. Dit voorkomt problemen later in het proces en beperkt administratieve en toezichtskosten.

2.4 Communicatie/Voorlichting

In 2025 is verder gewerkt aan het verbeteren van de informatievoorziening die in 2024 is herzien in het kader van de invoering van de Omgevingswet. De bestaande webpagina's zijn onder de loep genomen en waar mogelijk aangepast om de vindbaarheid en duidelijkheid van informatie voor initiatiefnemers te vergroten. De frontoffice blijft zoveel mogelijk verwijzen naar de beschikbare informatie via het DSO en legt uit waar deze te vinden is. Daarnaast wordt nog steeds aanvullende toelichting gegeven over het omgevingsplan en gemeentelijk beleid. Voor initiatiefnemers die willen weten welke mogelijkheden er zijn om af te wijken van het omgevingsplan of beleid, blijft het indienen van een omgevingsoverleg via de gemeentelijke website de aangewezen route.

Vooruitkijkend naar 2026 wordt onderzocht of deze omgevingsoverleggen ook via het DSO kunnen worden ingediend, maar hierover is nog geen definitieve beslissing genomen.

2.5 Beleid, bestuur en overige taken

Tijdschrijven

Om ook de werkelijk bestede tijd in beeld te kunnen brengen is er gestart met een tijdschrijf systeem. Hier kan over 2025 nog niet over gerapporteerd worden, omdat dit nog in de opstartende fase is. Door steeds consistent en uniform tijd te schrijven als team zullen we hier in de toekomst gebruik van kunnen maken. Om inschattingen te maken en om te rapporteren over onze werkzaamheden. VTH-systeem Rx.Mission

Ook dit jaar heeft de verdere uitrol van Rx.Mission extra inzet gevraagd. De invoering van Rx.Mission gaat namelijk modulair. Dus bij elke nieuwe module, dienen we een werkwijze te ontwikkelen en onze medewerkers hierin te trainen.

Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

De inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Wkb hebben impact op onze werkzaamheden. Dat zal ook de komende jaren zo blijven. We moeten immers een nieuwe manier van werken en denken aanleren door deze wetgeving. Daarbij geldt dat het omgevingsplan de komende jaren nog in een overgangsfase verkeert. Dat is niet alleen technisch en organisatorisch complex, maar het kan ook zorgen voor verwarring bij bedrijven en inwoners.

Voor de Wkb geldt in grote lijnen hetzelfde omdat er gefaseerd wordt ingevoerd en we niet 100% kunnen voorzien wat dit voor de organisatie en onze bedrijven en inwoners betekent.

We weten dat processen de komende jaren opnieuw moeten worden ingericht, inclusief brieven, besluiten, formulieren etc. en dat we onze medewerkers op moeten leiden om te werken met de nieuwe wet- en regelgeving. Daar zijn we al mee bezig, maar dit blijft de komende jaren een punt van aandacht en inzet, terwijl de spreekwoordelijke 'winkel openblijft'.

2.6 Aantal vergunningen

In onderstaande tabel is het totaal aantal aanvragen Omgevingsvergunning opgenomen (excl. Parkeer-ontheffingen) die zijn binnengekomen in 2025.

Vergunningen Amstelveen 2025	Werkelijk 2025
Aangevraagd	785
Afgehandeld	807

De aanvragen die we ontvangen hebben in 2025, vallen onder de werking van de Omgevingswet. Daarnaast hebben we ook nog aanvragen behandeld die onder het oude recht vallen.

Minder dan €500.000,- bouwkosten*

767

Minder dan €500.000,- bouwkosten*

18

*Omgevingsvergunningen met daarin de activiteit bouwen inclusief bouwkosten

De projecten met een bouwsom hoger dan € 500.000,- worden "apart" gefinancierd uit het kostenverhaal van deze projecten. Voor deze werkzaamheden wordt extra ingehuurd.

2.7 Bezwaar en beroep

Hieronder een opsomming van de binnengekomen en afgehandelde bezwaar en beroepszaken.

Deze zaken worden samen met onze medewerkers door de afdeling Juridische Zaken afgehandeld. De bezwaren worden ingediend bij de het college van Burgemeester en Wethouders.

Bezwaar en (hoger) beroep Amstelveen 2025	Binnengekomen	Afgehandeld
Bezwaar	142	115
Beroep	7	7

Voorlopige voorziening	2	2
Hoger beroep	0	1

2.7.1 LEGES

Daarnaast zijn er in 2025 ook bezwaar en beroepzaken ontvangen die de leges betreffen. De voornaamste reden voor het indienen van bezwaar is de hoogte van de opgelegde leges of het niet juist toepassen van de Legesverordening. De bezwaren worden ingediend bij de heffingsambtenaar (onderdeel van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling).

Leges bezwaar en (hoger) beroep Amstelveen 2025

Bezwaar

11

Beroep

1

In 2025 zijn er 11 bezwaarschriften afgedaan, waarvan er 7 gegrond werden verklaard. Van de genoemde teruggaven, betrof één teruggave van €1.003.243,81. Deze teruggave van €1.003.243,81 is gerelateerd aan een project. Hiervoor zijn twee vergunningaanvragen gedaan. De tweede aanvraag betrof een vergunningplichtige wijziging op de eerder verleende vergunning, waarvoor strikt genomen een volledig nieuwe toetsing in rekening gebracht moet worden, terwijl delen van de toetsing al waren gedaan. Hierover zijn in het bezwaar op de leges van de eerder verleende vergunning, vanwege zicht op een wijziging van de vergunning, afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn bij het opleggen van de leges van de tweede vergunning niet opgevolgd, waardoor abusievelijk de volledige leges op basis van de nieuwe legesverordening en tabel in rekening gebracht, Zodoende is het bezwaarschrift gegrond verklaard en het bedrag gecrediteerd.

Samen met de overige 6 gegrond verklaarde bezwaren resulteerde dit in een totale creditering van € 1.024.519,19 in 2025 van de opgelegde leges. Gezien het geringe aantal aan legesbezwaren, de redenen van (gedeeltelijk) gegrond verklaren en het totale creditbedrag, zijn er geen redenen om versnelde aanpassingen uit te voeren aan onze Legesverordening.

2.8 Kwaliteitscriteria Vergunningen Amstelveen

De gemeenteraad Amstelveen heeft een Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht gemeente Amstelveen 2023 vastgesteld. Met deze verordening regelt de gemeenteraad de kwaliteit van de door en in opdracht van het college van burgemeester en wethouders uitgevoerde vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) van het omgevingsrecht. In deze paragraaf komt het onderdeel Vergunningen aan de orde.

De verordening stelt dat op de uitvoering en handhaving van de betrokken wetten door of in opdracht van burgemeester en wethouders de actuele kwaliteitscriteria van toepassing zijn. Over de naleving van de kwaliteitscriteria doen burgemeester en wethouders jaarlijks een mededeling aan de gemeenteraad. En voor zover de kwaliteitscriteria niet zijn of niet konden worden nageleefd, doen burgemeester en wethouders daarvan gemotiveerd opgave. In 2025 hebben we hard gewerkt aan de Kritieke massa. Mede door de wet DBA zijn vakbekwame medewerkers in dienst gekomen waardoor we de capaciteit en de interne deskundigheid is toegenomen. We hebben de website verbeterd waardoor ook voor de buitenwereld meer zichtbaar is hoe het proces vergunningen verloopt.

Voor het komende jaar staat het als doelstelling de doorlooptijd van aanvragen meer in de hand te houden.

2.9 Borging uitvoering vergunningverlening omgevingsrecht

2.9.1 PERSONEELSFORMATIE EN FINANCIËLE MIDDELEN

Het team Omgevingsplan en Omgevingsvergunningen van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling is verantwoordelijk voor de uitvoering van vergunningverlening op het gebied van het omgevingsrecht. De formatie omvat voor 2025 naast omgevingsvergunningverleningen omgevingstafels, ook taken zoals parkeeronthefingen, ligplaatsen, en de uitvoering van de Huisvestingsverordening. Ook werken we aan het omgevingsproces met een procesmanager, regelanalist en een adviseur toepasbare regels. Daarnaast verrichten we advisering voor Ruimtelijke Ordening en juridische advisering, waaronder bezwaarzaken, legesbezwaren, planschadeclaims, Woo-verzoeken (Wet open overheid) en overige juridische kwaliteitsbewaking.

Voor wat betreft de productieve inzet voor het Uitvoeringsprogramma UH: Niet alle medewerkers zijn volledig op dit programma actief. Grote projecten met een bouwsom boven de € 500.000,- werden in 2025 separaat gefinancierd, waarvoor extra capaciteit wordt ingehuurd. De personele en financiële inzet is opgenomen in de afdelingsplannen Stedelijke Ontwikkeling 2025. Omdat jaarlijks het aantal grote projecten gelijk blijft, en de wet DBA tot verandering heeft geleid t.o.v. de flexibele schil, is gekozen om in 2026 verder te gaan met een vaste formatie voor alle vergunningen. We hebben op basis van ervaringen meetbare uren afgesproken voor de verschillende activiteiten. In 2026 zal het tijdschrijven zichtbaar maken in hoeverre deze rekenkundige invulling overeenkomt met de praktijk. Waarbij de kwaliteit van de aanvraag sterk bepalend is voor de doorlooptijd van een omgevingstafel of vergunning.

2.9.2 EFFECTEN VAN DE OMGEVINGSWET EN DE BRUIDSSCHAT

Medio 2026 zal naar waarschijnlijkheid de bruidsschat onherroepelijk zijn vastgesteld. Op basis van de voorgaande inzichten wordt verwacht dat na de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan het aantal vergunningaanvragen met ongeveer 62 per jaar zal afnemen. Daarentegen is de verwachting dat er meer informatieverzoeken komen en waar alsnog een vergunning wordt ingediend, zal deze dusdanig afwijkend zijn waardoor hier meer inzet voor nodig kan zijn. Het effect van de bruidsschat is dan ook pas te meten na 2027.

Voor de komende periode wordt verwacht dat de kosten en baten elkaar in evenwicht houden, wat resulteert in een kostenneutraal effect. Het totale financiële en organisatorische plaatje rondom de invoering van de Omgevingswet is echter complex en de uiteindelijke uitkomst is op dit moment onzeker. De komende tijd worden de gevolgen hiervan verder in kaart gebracht. Dit proces staat de voortgang van het onderhavige voorstel niet in de weg.

3 Toezicht en Handhaving omgevingsrecht

Het jaar 2025 was het tweede jaar sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Hoewel de basis inmiddels staat, merken we dat het werken met deze nieuwe kaders nog steeds gewenning vraagt. Het interpreteren van regels, het aanpassen van processen en het verbeteren van communicatie blijven belangrijke aandachtspunten. In de volgende paragraaf 'Terugblik algemeen' zijn een aantal onderwerpen nader toegelicht. Vervolgens is in de uitvoering een overzicht gegeven van de uren en aantallen. Als daarvoor aanleiding bestaat is een korte uitleg opgenomen. Het is echter moeilijk om in deze overgangsfase conclusies te verbinden aan de cijfers en uren.

3.1 Terugblik algemeen

3.1.1 OMGEVINGSWET EN WKB

In 2025 hebben we verder gewerkt met de informatieplichtmeldingen voor stikstof, bouwveiligheid en de start- en gereedmeldingen. In 2024 waren we vooral bezig met uitzoeken hoe alles werkte en het maken van goede werkprocessen. In 2025 konden we deze processen verbeteren.

We merken dat de tijd die we eerder hebben geïnvesteerd helpt. In 2024 hadden we vaak telefonisch contact met inwoners en initiatiefnemers die vragen hadden. In 2025 zien we dat mensen de informatie beter kunnen vinden. De duidelijke standaardformats, waarin staat welke formulieren waar te vinden zijn en die we bij vragen naar inwoners of initiatiefnemers kunnen sturen, helpen hierbij. Dat geldt ook voor de aangepaste formulieren in het DSO. Er komen nog steeds vragen binnen, maar mensen vinden de informatie sneller zelf en begrijpen het proces daardoor beter. Echter alles is nog steeds in de opstart/transitiefase. We zijn er nog niet.

2025 was daarmee het jaar waarin we konden bouwen op de basis die we in 2024 hebben gelegd. We zijn beter georganiseerd en onze communicatie is duidelijker. Dit geeft vertrouwen voor de komende jaren.

Informatieplichten en gebruiksmeldingen

Bij het afhandelen van ingediende informatieplichten en meldingen brandveilig gebruik ontstaat soms onduidelijkheid over welke activiteit van toepassing is. Het onderscheid tussen een informatieplicht bouwwerk brandveilig gebruiken en een gebruiksmelding is niet altijd direct helder. Dit komt niet alleen door verschillen in interpretatie van de regelgeving, maar zou ook kunnen komen door de manier waarop het Omgevingsloket de opties en vragen presenteert.

Over het algemeen verliep het proces goed, maar er waren momenten waarop extra afstemming nodig was. Gebruikers twijfelen regelmatig of zij een volledige melding moeten doen of alleen informatie moeten doorgeven. Alle meldingen zijn uiteindelijk correct verwerkt. Daarnaast zijn de standaardbrieven aangepast om het verschil tussen beide verplichtingen duidelijker te communiceren bij de afhandeling van de meldingen.

Constructie

Voor een aantal Wkb projecten zijn constructieve stukken getoetst door constructeurs. Zowel door de Omgevingsoffice als de constructeurs werd dit niet tijdig ontdekt. Het kostte enig zoekwerk, maar uiteindelijk is het gelukt om alle gewaarmerkte stukken en bijbehorende zaken terug te vinden. De juiste betrokkenen zijn geïnformeerd dat deze documenten bij de kwaliteitsborger moesten worden aangeleverd. De overgang naar het Wkb-proces en de invoering van de Omgevingswet is nog niet volledig ingesleten bij het team en bij de initiatiefnemers. Er was onvoldoende alertheid dat bepaalde stukken niet meer door de constructeurs getoetst mogen worden, maar rechtstreeks naar de kwaliteitsborger moeten.

Dankzij gezamenlijke inspanning zijn is alles uiteindelijk correct afgehandeld en hebben we stappen gezet om procedures en werkwijzen verder te verduidelijken. Met deze ervaring kijken we vooruit naar een jaar waarin processen soepeler verlopen en knelpunten sneller worden opgelost.

3.1.2 UITVOERINGS EN HANDHAVINGSSTRATEGIE 2025-2029

Periodieke controles brandveiligheid

Dit was het eerste jaar waarin we met nieuwe strategieën voor periodieke controles brandveiligheid werkten, zoals opgenomen in de UHS 2025-2029. De nieuwe werkwijze was onwennig, vooral in de beginfase. Het opzoeken van zaken, het aanmaken van dossiers en het versturen van brieven verliep goed. Het plannen van afspraken ging eerst moeizaam, maar uiteindelijk is dit goed gekomen.

Voor de administratieve controles bleek dat sommige locaties lang deden over het aanleveren van de benodigde stukken. Dit zorgde voor vertragingen en extra opvolging. We gaan hiervoor een duidelijke procedure opstellen en werken daarnaast aan een handleiding om de werkwijze verder te verduidelijken. Vooruitkijkend verwachten we dat het komende jaar soepeler zal verlopen, omdat we eerder kunnen starten met de voorbereidingen. Dit geeft meer ruimte om afspraken tijdig in te plannen en om knelpunten sneller op te lossen.

Strategie overtredingen met een lage prioriteit

In de UHS 2025-2029 is voor overtredingen met een lage prioriteit de volgende afhandelsstrategie opgenomen:

“Ten aanzien van onderwerpen met een lage prioriteit wordt in principe geen regulier of periodiek toezicht en handhaving uitgeoefend. Bij zaken met een lage prioriteit wordt de overtreding gewraakt en wordt de overtreder gewezen op zijn eigen verantwoordelijkheid om de regels na te leven en de privaatrechtelijke consequenties als niet aan de regels wordt voldaan. Is er sprake van een specifieke projectmatige aanpak, dan wordt in de aanpak de toezicht- en handhavingsstrategie bepaald.” Daarnaast is in de UHS opgenomen dat bij verzoeken om handhaving waarbij het verzoek ziet op een onderwerp met lage prioriteit, wij binnen de ontwikkelingen (jurisprudentie) de ruimte zoeken om af te zien van handhaving. Door het hanteren van deze strategieën kan de beschikbare capaciteit effectief ingezet worden op onderwerpen met een hoge en een gemiddelde prioriteit.

In 2025 is een inhaalslag gemaakt van de openstaande zaken met een hoge en gemiddelde prioriteit. Dit betekent dat in 2026 capaciteit vrijkomt voor zaken met een lage prioriteit. In 2026 zal een inventarisatie gemaakt worden om hoeveel zaken het gaat en wordt gestart met de afhandeling van deze zaken. Klachten/meldingen/verzoeken om handhaving over zaken met een lage prioriteit zullen niet meer direct gewraakt worden, maar afhankelijk van de beschikbare capaciteit weer onderzocht worden.

Strategie steekproef Wkb gevolgklasse 1

In de UHS 2025-2029 is voor bouwtoezicht gevolgklasse 1 nieuwbouw opgenomen dat wij 1 op de 5 bouwmelding voor Wkb gevolgklasse 1 inhoudelijk toetsen. Als wij de bouwmelding inhoudelijk getoetst hebben, houden wij ook toezicht tijdens de realisatiefase volgens het bijbehorende toezichtprotocol. Wij wijzigen deze strategie als volgt: Indien de bouwmelding ziet op (bouw)werkzaamheden wat intern geclassificeerd wordt als een project (afhankelijk van de bouwsom: > 500.000,-), dan wordt deze sowieso meegenomen bij de steekproef. Er wordt dan dus ook toezicht gehouden. Het maximum van 10 steekproeven in 2 jaar blijft wel gelden.

Deze wijziging wordt doorgevoerd omdat controle op grote projecten een duidelijk beeld geeft van hoe de systematiek voor kwaliteitsborging functioneert, inclusief inzicht in wat wel en niet werkt.

Dwangsomhoogte en begunstigingstermijn ‘Verplicht onderzoek (inclusief rapportage) niet uitgevoerd’ Tijdens het uitvoeren van het onderzoek periodieke keuring grote gebouwen, bleek dat de in de bijlage opgenomen begunstigingstermijn en de hoogte van de dwangsom niet passend is bij de overtreding. Gelet op de mogelijke grote maatschappelijke gevolgen voor het niet voldoen aan de onderzoeksplicht wordt de dwangsom verhoogd. Omdat het dergelijk onderzoek complex en tijdrovend is, wordt een langere begunstigingstermijn aangehouden.

De standaard dwangsom hoogte wordt € 60.000,00 ineens.

De begunstigingstermijn wordt 3 maanden.

3.1.3 WIJZIGING OMGEVINGSPLAN BRUIDSCHAT BOUWEN

Op 10 december 2025 heeft de gemeenteraad de wijziging ‘Omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen’ vastgesteld. Met het vaststellen van deze wijziging wordt de (eerste) stap gemaakt om de geldende regels voor vergunningvrij bouwen te verruimen. Er worden meer bouwwerken geheel vergunningvrij. De overgang naar vergunningvrije bouwwerken en het versterken van toezicht op resterende vergunningplichtige bouwwerken vereist een herziening van onze toezicht- en handhavingsstrategie. Het wijzigingsbesluit is voorzien van een uitvoeringsparagraaf waarin de financiële middelen voor deze herziening van onze toezicht- en handhavingsstrategie gewaarborgd zijn.

Actieve inzet op toezicht en handhaving is cruciaal om de kwaliteit en veiligheid van de fysieke leefomgeving te waarborgen. Binnen de doelstellingen van de Omgevingswet is een goed functionerend handhavingsapparaat noodzakelijk om naleving te garanderen en de fysieke leefomgeving veilig en leefbaar te houden. Monitoring en de beleidsmatige cyclus zorgen ervoor dat toezicht en handhaving voortdurend worden geoptimaliseerd en afgestemd op de praktijk.

Dit alles betekent dat wij, na de daadwerkelijke inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit op 13 januari 2026, onze toezicht- en handhavingsstrategie aanpassen en gaan monitoren wat voor impact het wijzigingsbesluit daadwerkelijk voor invloed heeft. Eind 2026 zullen de eerste conclusies getrokken worden.

3.1.4 NIEUWE BELEIDSREGELS BOUWKUNDIG SPLITSEN

Op 16 juli 2025 zijn de Beleidsregels bouwkundig splitsen vastgesteld. Na het vaststellen van deze beleidsregels zijn bij de uitvoering een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Deze hebben betrekking op het toetsingskader, de rolverdeling tussen vergunningverlening en toezicht, de indieningsvereisten van technische onderbouwingen en de relatie met andere verplichtingen, zoals de Huisvestingsverordening en de Uitvoerings- en Handhavingsstrategie 2025-2029. Zo ziet het beleid enkel op het ruimtelijke gedeelte voor het splitsen van de woning. Echter moeten in de praktijk bij dergelijke vergunningaanvragen en het toezicht achteraf ook technische aspecten getoetst worden. Hiervoor is bij het vaststellen van het beleid geen extra capaciteit geborgd.

De verwachting is dat het verruimde beleid niet leidt tot een substantiële toename van het aantal dossiers of een verhoogde handavingsdruk. Wel is nadere analyse nodig om (mogelijk) andere knelpunten binnen de VTH-keten volledig in beeld te brengen. Dit vormt input voor het verder uitwerken van een samenhangende en werkbaar aanpak waarin beleid, uitvoering en toezicht goed op elkaar aansluiten. Deze analyse zal in 2026 (verder) uitgevoerd worden.

3.1.5 SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN VVD - BALLAST NEDAMGEBOUW

In juli 2025 zijn door de VVD-raadsvragen gesteld over de verloederings van het voormalig hoofdkantoor van Ballast Nedam (Laan van Kronenburg 2). Aanleiding was de gevaarlijke situatie in en rond het pand. In de beantwoording is aangegeven dat er al een handhavingstraject gestart was om de eigenaar van het perceel te dwingen de situatie veiliger te maken doormiddel van het plaatsen van hekken. Uiteindelijk is er geen handavingsbesluit nodig geweest. De eigenaar van het perceel heeft treffende maatregelen getroffen en is voornemens het pand binnen afzienbare tijd te gaan slopen.

3.2 Terugblik en voortblik Uitvoeringsprogramma 2025-2026

In de Uitvoerings- en Handavingsstrategie 2025-2029 geven we invulling aan de wettelijke verplichting voor toezicht en handhaving in de fysieke leefomgeving een actuele uitvoerings- en handavingsstrategie vast te stellen. Waarin gemotiveerd is aangegeven welke doelen worden gesteld voor de uitvoering en handhaving en welke werkzaamheden met het oog op die doelen worden verricht. Dit is vertaald in het Uitvoeringsprogramma Uitvoering en Handhaving 2025-2026 (UP UH 2025-2026). In dit UP UH 2025-2026 zijn de specifieke werkzaamheden over toezicht en handhaving opgenomen. Waaronder een aantal projecten. De projecten voor 2025-2026 betreffen:

1. (Plan van) aanpak funderingsproblematiek;
2. Aanpak uitfasering brandweersleutelbuizen;
3. Meetplan Kritische Prestatie Indicatoren 2025 (nulmeting) op basis van Rx.Mission, dashboard Cognos en TIM;
4. Onderzoek periodieke keuring grote gebouwen;
5. Afronden onderzoek breedplaatvloeren 2de fase;
6. Onderzoek inzet bestuurlijke boete bij niet naleving informatieplichten;
7. Aanpak van jaarlijks vijf leegstaande en verloederde woningen
8. Communicatie(plan) verschillende onderwerpen.

In deze paragraaf blikken we terug op de uitvoering van deze projecten in 2025. Verder kijken we, waar nodig vooruit naar 2026.

3.2.1 (PLAN VAN) AANPAK FUNDERINGSPROBLEMATIEK

De funderingsproblematiek is een onderwerp wat de laatste jaren steeds meer aandacht heeft gekregen in de landelijk media. Ook in onze gemeente zien we dat deze problematiek aanwezig is. De omvang hiervan is op dit moment onvoldoende duidelijk. De komende jaren willen wij meer inzicht krijgen in de omvang van de funderingsproblematiek bij woningen. Dit zullen we doen door slim gebruik te maken van beschikbare (meet) gegevens en software.

Als inzicht is verkregen in de omvang van de problematiek is het mogelijk om gericht informatie te verstrekken aan eigenaren van woningen waar mogelijk sprake is van een slechte fundering. Funderingsherstel is niet alleen een financieel intensief traject. Maar ook de voorbereiding en de uitvoering van de werkzaamheden heeft een grote impact op eigenaren, bewoners maar ook op de directe leefomgeving. Op deze manier willen we eigenaren en bewoners bewust maken van de uitdagingen waar zij mogelijk voor komen te staan. Dit maakt het mogelijk om afhankelijk van de ernst met directe burens in gesprek te gaan en gezamenlijk te kijken naar de best passende oplossing en tijdig een financiële buffer aan te leggen. Zonder dat er verdere (gevolg) schade ontstaat die cosmetisch onherstelbaar is maar vooral extra kosten met zich meebrengt.

We zijn in 2025 begonnen met de voorbereidingen van dit project.

3.2.2 AANPAK UITFASERING BRANDWEERSLEUTELBUIZEN

De Brandweer maakt gebruik van zogenaamde sleutelbuizen en sleutelkluisen om in geval van een calamiteit gebouwen en terreinen te kunnen betreden. De huidige regionale systemen zijn omvangrijk en wordt, mede doordat er steeds meer brandweerinzet buiten de eigen regio plaatsvindt, onvoldoende veilig geacht. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (vroeger Bouwbesluit 2012) stelt eisen aan de toegang voor de Brandweer aan gebouwen. Door wetswijzigingen is de noodzaak tot het gebruik van sleutelbuizen verminderd. Daarom is besloten de huidige toetredingssystemen uit te faseren en hier per 1 januari 2030 definitief mee te stoppen. Wel zijn er alternatieven beschikbaar. Dit zijn over het algemeen elektronische en digitale systemen die 24/7 toegang garanderen zonder fysieke sleuteloverdracht. Wij gaan op basis van beschikbare informatie inventariseren welke gebouwen en terreinen over dergelijk systemen beschikt en zullen deze informeren over de uitfasering en wijzen op alternatieve toetredingssystemen.

We zijn in 2025 begonnen met de voorbereidingen van dit project en verwachten in het eerste kwartaal van 2026 dit project af te ronden.

3.2.3 MEETPLAN KRITISCHE PRESTATIE INDICATOREN 2025 (NULMETING) OP BASIS VAN RX.MISSION, DASHBOARD COGNOS EN TIM

Dit project is in 2025 afgerond. De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 3.3 van deze jaarrapportage.

3.2.4 ONDERZOEK PERIODIEKE KEURING GROTE GEBOUWEN

Per 1 juli 2024 geldt een wettelijke verplichting voor eigenaren van grote, publiek toegankelijke gebouwen om periodiek de constructieve veiligheid van hun gebouw te laten beoordelen. Deze verplichting is opgenomen in artikel 3.6a van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en 5.62 van de Omgevingsregeling. Deze verplichting volgt op aanbevelingen na verschillende incidenten, waaronder de instorting van het dak van het AZ-stadion.

De wettelijke onderzoeksplicht geldt voor gebouwen met o.a. bijeenkomst-, onderwijs- en sportfuncties die door ≥ 5.000 personen worden gebruikt (gebouwd na 1950). Uit de inventarisatie blijkt dat er gebouwen in Amstelveen onder deze verplichting vallen.

De eigenaren ontvangen begin 2026 een brief met informatie over de verplichting en het verzoek het onderzoeksrapport aan te leveren en zo nodig maatregelen te treffen. Later in 2026 worden de resultaten verwacht, waarna per locatie een vervolgtraject wordt bepaald.

We hebben een inventarisatie uitgevoerd op basis van de gemeentelijke administratie en eigenaren die mogelijk onder de verplichting vallen per brief geïnformeerd. Zij moeten een onderzoeksrapport aanleveren. Als dit uitblijft, kan handhaving worden ingezet, al verwachten we voldoende medewerking van eigenaren.

3.2.5 AFRONDEN ONDERZOEK BREEDPLAATVLOEREN 2DE FASE

Dit onderzoek is een vervolg op de eerdere verplichting uit 2020. De focus ligt op gebouwen met breedplaatvloeren met overspanning $> 8,5$ m of niet-geïsoleerde dakvloeren (o.a. parkeerdekken), gebouwd na 1 januari 2000 en vergund vóór 1 januari 2018.

3.2.6 ONDERZOEK INZET BESTUURLIJKE BOETE BIJ NIET NALEVING INFORMATIEPLICHTEN

In het UHS is opgenomen dat onderzocht wordt of een bestuurlijke boete een effectief instrument kan zijn bij het niet naleven van informatieplichten. Dit project is nog niet afgerond en zal zowel in 2025 als 2026 lopen. In deze jaarrapportage wordt een korte weergave van de voortgang en verdere planning gegeven:

Verkenningfase (okt.–dec. 2025)

- Jurisprudentieonderzoek naar toepassing van bestuurlijke boete bij informatieplichten.
- Vergelijkend onderzoek: vijf beleidsplannen van buurgemeenten (Zaandam, Haarlem, Amsterdam, Utrecht, Uithoorn).
- Eind 2025 volgt een interne terugkoppeling van de bevindingen.

(Eventuele) besluitvorming (jan. 2026)

Op basis van de verkenning beoordelen we of het instrument wenselijk is. Indien ja:

- Opstellen concept handhabingsbrief.
- Overzicht opstellen van relevante informatieplichten waarop de boete inzetbaar lijkt.

Als onvoldoende informatie beschikbaar is:

- Maandelijkse monitoring van nieuwe jurisprudentie (feb.–okt. 2026).
- Aanvullende analyse per half jaar.

Planning jurisprudentiescan 2026

- Maandelijkse checks in week 9, 13, 18, 22, 27, zomerstop, week 40 en slotkoppeling in week 41.

3.2.7 AANPAK VAN JAARLIJKS MAXIMAAL 5 LEEGSTAANDE VERLOEDERDE WONINGEN

Bij vaststelling van de Perspectiefnota 2025 door de gemeenteraad op 17 juli 2024 is voor drie jaar budget vrijgemaakt (€28.000,- per jaar) voor het aanpakken van leegstaande en in slechte staat verkerende woningen. Jaarlijks worden maximaal vijf panden onderzocht en zo nodig aangeschreven. In 2025 zijn trajecten gestart bij vier woningen nu er dit jaar niet meer gevallen van verloederend bekend zijn. Daarop is 48 uur ingezet. Eén van deze woningen voldoet inmiddels weer aan de regelgeving. Eind 2025/ begin 2026 zal een inventarisatie plaatsvinden bij 8 woningen waarvan signalen bekend zijn dat deze in verloederde staat verkeren. Voor 5 van deze woningen die in de slechtste staat verkeren zal in 2026 een handhavingstraject worden opgestart.

3.2.8 COMMUNICATIE(PLAN) VERSCHILLENDE ONDERWERPEN

Samen met communicatie wordt gewerkt aan een plan gericht op actuele thema's in de fysieke leefomgeving, waaronder:

- oplaadpunten in parkeergarages
- constructieve veiligheid platte daken
- langer thuis wonen (trapliften en scootmobielen)
- brandveiligheid, feestversiering, koolmonoxide
- houtstook

De informatie over houtstook staat inmiddels online. De overige onderwerpen worden eind 2025 of begin 2026 gepubliceerd.

Verder is er een digitaal formulier voor het indienen van een verzoek om handhaving ontwikkeld. Dit formulier is in 2025 online gezet. Ook het online formulier voor het indienen van een klacht/ melding is verbeterd.

3.2.9 ONDERMIJNING AMSTELVEEN 2026

In 2026 zal door Toezicht en Handhaving ingezet worden op ondermijning in Amstelveen. Voor 2026 is hiervoor 100 uur beschikbaar. Er zal maandelijks een integraal ondermijningsoverleg plaatsvinden.

Er zal per onderwerp en/ of locatie beoordeeld worden of deze binnen ons werkveld vallen. Als dit het geval is, gaat een toezichthouder mee bij de ondermijningscontrole en wordt handhavend opgetreden tegen (eventuele) overtredingen.

3.2.10 DE CIJFERS

In onderstaande tabellen is de prognose uit het Uitvoeringsprogramma 2025-2026 voor het jaar 2025 en de uiteindelijke realisatie weergegeven. In paragraaf 3.4 is een nadere analyse uitgevoerd van deze cijfers waarbij ook de resultaten zijn meegenomen. Op basis daarvan zijn een aantal nieuwe meetbare outcome doelstellingen geformuleerd.

Constructieve veiligheid

Constructie	Prognose	Realisatie
Constructie - Bouwen (Verbouw gevolgklasse 1)	95	*
Constructie - Bouwen (Wkb - Gevolgklasse 2 & 3)	128	*
Constructie - Evenementen	47	52
Totaal	270	-

In het zaakstelsel kan geen onderscheid gemaakt worden op basis van deze indeling. In de vergunningsfase zijn 171 (deelprocessen) adviezen gegeven. Ook deze cijfers zijn inclusief de projecten. In de toezichtfase zijn 243 constructieadviezen (nagekomen stukken) voor bouwen, inclusief de projecten, gegeven. In totaal zijn 466 constructieadviezen gegeven.

Behandelen van informatieplichten en meldingen

Meldingen en informatiemomenten	Prognose	Realisatie
Informatiemoment - (Wkb) bouw gereed (1ste werkdag na beëindiging)	439	30
Informatiemoment - (Wkb) start bouw (2 dagen voor aanvang bouw)	439	109
Informatiemoment - Bouwveiligheid	439	79
Informatiemoment - Brandveilig gebruik	9	11
Informatiemoment - Overig (omgevingsplan, overschrijven vergunning)	1	9
Informatiemoment - Stikstof	439	79
Melding - Brandveilig gebruik	36	38
Melding - Milieubelastende activiteit	2	0
Wkb - Informatiemoment kwaliteitsborger - afwijken Besluit bouwwerken leefomgeving (10% geaccepteerde meldingen)	6	2
Wkb - Melding bouw Wkb (risicobeoordeling en borgingsplan)	89	21
Wkb - Melding gereed Wkb (dossier bevoegd gezag)	56	6
Wkb - Steekproef bouwmelding (20% ingediende meldingen, max. 10 p/j)	10	5
Totaal	1965	389

Uit de cijfers blijkt dat het stelsel van kwaliteitsborging (Wkb) nog niet echt van de grond komt. Ook het indienen van de vereiste informatieplichten blijft ver achter op de prognoses. Bij het ingaan van de Omgevingswet en het stelsel van kwaliteitsborging, waarbij een aantal nieuwe activiteiten (waaronder informatieplichten) zijn geïntroduceerd, ontbraken voor deze activiteiten de juiste cijfers en kengetallen om een goede prognose te maken. Het aantal informatiemomenten is ondanks dat in veel gevallen initiatiefnemers deze niet indienen veel te hoog ingeschat. Met de cijfers van 2026 kan voor het Uitvoeringsprogramma 2027-2028 een betere schatting gemaakt worden. De verwachting is dat dan ook het stelsel van kwaliteitsborging meer tot volwassenheid komt.

Vergunningtoezicht bouw (oplevercontrole)

Vergunningtoezicht bouw omgevingsplanactiviteit & technisch	Prognose	Realisatie
Vergunningtoezicht bouw – Gevolgklasse 1 – Verbouw	208	*
Vergunningtoezicht bouw – Gevolgklasse 2 & 3	64	*
Vergunningtoezicht bouw - Gevolgklasse 2 & 3	64	*
Vergunningtoezicht bouw - Wkb - steekproef (20% geaccepteerde meldingen, max. 10 p/j)	10	2
Totaal;	346	454

In 2025 zijn in totaal 513 controlezaken (inclusief projecten) afgehandeld. Daarvan is in 454 zaken toezicht uitgevoerd. 59 zaken zijn afgebroken. Van de 21 ingediende bouwmeldingen waren er 11 akkoord. In 2 zaken is toezicht uitgevoerd.

Overig toezicht

Toezicht	Prognose	Realisatie
Toezicht - Klachtcontrole	116	88
Toezicht - Hercontrole na waarschuwen	41	49
Toezicht - Controle ad hoc, thema, hercontrole, dwangsom, bestuursdwang	12	26
Toezicht - Oplevercontrole omgevingsvergunning zonder technische bouwactiviteit	172	*
Toezicht - Oplevercontrole meldingen en ontheffingen	3	4
Toezicht - Periodieke controle brandveilig gebruik (incl. niet openbare bluswatervoorzieningen)	130	124
Totaal	474	491

Bij de oplevercontrole omgevingsvergunning zonder technische bouwactiviteit zijn de cijfers niet uit het systeem te halen op dit moment. Deze vallen namelijk onder het vergunningentoezicht bouw (oplevercontrole omgevingsvergunning). De prognose voor 2026 (en 2026) is waarschijnlijk aan de hoge kant.

Handhaving

Handhaving	Prognose	Realisatie
Handhaving - Waarschuwen	41	52
Handhaving - Voornemen handhavingsbesluit dwangsom - bestuursdwang	15	14
Handhaving - Handhavingsbesluit opstellen dwangsom, bestuursdwang, tijdelijk stilleggen, intrekken, gedogen	6	13
Handhaving - Ten uitvoer leggen; innen dwangsom, toepassen bestuursdwang	3	1
Handhaving - Handhavingsverzoek omgevingsrecht	21	52
Totaal	86	132

In Amstelveen handhaven we, in bijna alle gevallen, volgens een driestappen model. Dat betekent dat we eerst waarschuwen. Deze waarschuwing is onderdeel van de toezichtzaak. Wat opvalt is het hoge aantal handhavingsverzoeken dat is afgehandeld. In de volgende paragraaf is daarover een nadere analyse gemaakt.

Overige taken

Overige taken	Prognose	Realisatie
Overig - Intrekken omgevingsvergunning (ambtshalve en op verzoek)	22	33
Overig - Behandeling incidentmeldingen (Klacht)	258	270
Overig - Bezwaar behandelen	2	4
Totaal	282	307

De gerealiseerde aantallen zijn iets hoger dan de prognose. We blijven actief inzetten op het intrekken van omgevingsvergunningen. Het afhandelen van bezwaren laat zich slecht inschatten.

Projecten

Projecten (bouwsom meer dan €500.000,-)	Prognose	Realisatie
Constructie - Bouwen project	14	*
Vergunningentoezicht bouw - Project	14	*
Totaal	28	*

Zie voor een toelichting de tabellen over constructie en over vergunningentoezicht bouw. In 2025 zijn in totaal 20 projecten volledig afgerond.

3.3 Uitvoeringsdoelstellingen en prestatieindicatoren

Deze jaarrapportage bevat de nulmeting zoals opgenomen in het Uitvoeringsprogramma UH 2025-2026 en de Uitvoerings- en Handhavingsstrategie 2025-2029. De analyse gebruikt uitvoeringsgegevens tot en met november 2025. We hebben deze gegevens doorgetrokken naar een realistisch beeld voor het hele jaar. Zo ontstaat inzicht in voortgang, effecten en patronen over 2025.

Per onderwerp koppelt de rapportage deze nulmeting aan een concrete, zo meetbaar mogelijke outcome-doelstelling voor 2026. Daarmee legt de rapportage een duidelijke basis voor gerichte sturing, scherpere keuzes en zichtbare resultaten in de volgende uitvoeringsjaren.

In 2026 vertalen we de opgenomen outcome-doelstellingen in gerichte acties. In de jaarrapportage over 2026 doen we verslag van de resultaten. De nulmeting 2025 geeft een stevig fundament voor de monitoring in de periode 2026-2029. De uitkomsten laten zien waar onze inzet effect heeft, waar risico's toenemen en waar extra aandacht nodig is.

Vergunningtoezicht en constructieve veiligheid

In 2025 heeft het college actief toezicht gehouden op verleende omgevingsvergunningen. De cijfers bij constructieve advisering en vergunningtoezicht vragen om zorgvuldige duiding. Het uitvoeringsprogramma is gebaseerd op het aantal verleende vergunningen. Niet bij elke vergunning is constructief advies nodig en bij sommige vergunningen vindt dit meerdere keren plaats. Ook toezicht op een verleende vergunning bestaat vaak uit meerdere controles. Hierdoor zijn deze cijfers niet rechtstreeks vergelijkbaar met het uitvoeringsprogramma.

Binnen deze context laat de uitvoering een intensief toezichtbeeld zien. Van de nagekomen constructie adviezen is 83 procent inhoudelijk verwerkt en 17 procent voortijdig gestopt. Van de controles is ongeveer 89 procent volledig uitgevoerd en 11 procent voortijdig beëindigd. Bij minder dan 2 procent van de uitgevoerde controles is een overtreding vastgesteld en direct opgepakt met een waarschuwing. Dit wijst op een sterke preventieve werking van het toezicht.

De informatieplichten blijven duidelijk achter bij de verwachting. Voor bouwveiligheid en stikstof ligt de uitvoering rond de 17 tot 18 procent van het jaarprogramma. Ook hier is weer enige nuancering aan de orde. Niet bij alle vergunningen zijn deze informatieplichten nodig en in sommige gevallen zijn deze informatieplichten al onderdeel van de verleende omgevingsvergunning. De kwaliteit van de ontvangen meldingen is wel overwegend goed. Bij bouwveiligheid is ongeveer 72 procent aanvaard en bij stikstof ongeveer 74 procent. 16 tot 17 procent van de meldingen is overgedragen aan een ander bevoegd gezag. Reden hiervoor is dat als het gaat om sloop de OD NZKG deze als basistaak moet afhandelen. Het Omgevingsloket kan dit onderscheid nog niet maken. Het Rijk werkt aan een oplossing door aparte formulieren voor bouw en sloop te maken. De informatieplicht start bouw laat een uitvoering zien van ongeveer 25 procent, met vrijwel volledige correcte afhandeling. De informatieplicht einde bouwwerkzaamheden blijft achter met een realisatie van ongeveer 6 procent.

Het college richt zich in 2026 op betere naleving van informatieplichten, zodat toezicht eerder kan starten en risico's tijdig zichtbaar worden. Daarnaast zet het college in op het vergroten van het aantal meldingen bouw gereed, zodat de gemeente beter zicht krijgt op afgeronde bouwactiviteiten en de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Meetbare verbeterdoelstelling voor volgend jaar

Voor deze taak nemen we geen meetbare doelstellingen op voor 2026. De focus ligt op het verbeteren van het proces en de manier van toezichthouden in Rx.Mission.

Het stelsel van kwaliteitsborging

In 2025 laat het stelsel van kwaliteitsborging in Amstelveen een wisselend beeld zien. De afhandeling van bouwmeldingen blijft beperkt. Dit is in lijn met het landelijke beeld. Over het jaar is ongeveer 22% van het geplande volume afgehandeld. Binnen deze afhandeling kreeg 55% direct akkoord. 5% voldeed niet aan de eisen en 40% bleek niet meldingsplichtig. Dit laat zien dat een groot deel van de meldingen niet binnen het toepassingsbereik valt, wat duidt op onduidelijkheid bij initiatiefnemers over de meldingsplicht.

De gereedmeldingen laten een vergelijkbaar beeld zien. Over het jaar is ongeveer 11% van het geplande volume afgehandeld. Binnen deze afhandeling voldeed ongeveer 33% direct aan de eisen. 17% werd afgekeurd en 50% bleek niet meldingsplichtig. Dit wijst op een combinatie van beperkte voortgang en onvoldoende scherpheid bij het indienen van gereedmeldingen.

Bij meldingen van strijdigheid door kwaliteitsborgers is ongeveer 33% van het geplande volume afgehandeld. Binnen deze afhandeling leidde 50% tot inhoudelijke opvolging met inzet van handhaving. De overige 50% is voortijdig beëindigd. De aantallen zijn nog zeer beperkt.

Meetbare verbeterdoelstelling voor volgend jaar

In 2026 voldoet minimaal 80% van de gereedmeldingen direct aan de eisen bij eerste beoordeling. Dit vergroot de feitelijke bouwkwaliteit en verkleint herstel en handhaving achteraf.

Brandveiligheid

De uitvoering van brandveiligheid in Amstelveen blijft iets achter op de jaarplanning bij periodiek toezicht. Van de opgepakte controles is ongeveer 85 procent uitgevoerd; het resterende deel is voortijdig gestopt. Binnen de uitgevoerde controles komt bij ongeveer 30 procent een overtreding naar voren, gevolgd door een waarschuwing. Dit patroon laat zien dat toezicht gericht risico's blootlegt, direct effect heeft op naleving en er sprake is van relatief veel overtredingen.

Het verwerken van informatieplichten ligt boven de planning. Ongeveer driekwart hiervan voldoet aan de eisen. Het overige deel valt af door onjuiste of niet verplichte ingediende informatieplichten. Dit beeld wijst op een beperkte instroom, met een redelijke kwaliteit van de aangeleverde informatie.

De behandeling van meldingen brandveilig gebruik ligt net boven de jaarplanning. Ongeveer 60 procent van deze meldingen is akkoord. Het aandeel afwijzingen blijft daarmee substantieel. Samen met de informatieplichten ontstaat een consistent beeld: initiatiefnemers melden actief, maar begrijpen de eisen niet altijd goed. Wij zetten in 2026 nog meer in op (betere) voorlichting.

Meetbare verbeterdoelstelling voor volgend jaar

In 2026 daalt het aandeel overtredingen bij uitgevoerd periodiek brandveilig toezicht met minimaal 10 procentpunt door gerichte communicatie vooraf en scherpere selectie van toezichtlocaties. Dit vergroot de naleving en versterkt de veiligheid voor gebruikers van gebouwen.

Klachten en handhavingsverzoeken

Voor het behandelen van incidentmeldingen ligt de uitvoering iets boven de jaardoelstelling. Het grootste deel daarvan, ongeveer 93%, is ook inhoudelijk beoordeeld en afgerond. Ongeveer 8% is voortijdig afgebroken. Het patroon laat zien dat meldingen vlot worden opgepakt en meestal tot een inhoudelijke afronding leiden. Op basis van deze voortgang komt de realisatie voor het hele jaar uit boven de 100%.

Bij de klachtcontroles is ongeveer 75% van het programma afgerond. Van de uitgevoerde controles leidde ongeveer 34% tot een waarschuwing vanwege een overtreding. Ongeveer 16% van de geplande controles is afgebroken.

Het aantal afgehandelde handhavingsverzoeken ligt met ruim ver boven de verwachting. Het merendeel is afgewezen, afgebroken of buiten behandeling gesteld; slechts ongeveer 2% is ingewilligd. Dit wijst op een hoge instroom met beperkte handhavingsopbrengst.

Meetbare verbeterdoelstelling voor volgend jaar

In 2026 streven we ernaar dat minimaal 85% van de handhavingsverzoeken leidt tot een inhoudelijk besluit binnen het proces, met als outcome dat het aandeel afgebroken of buiten behandeling gestelde verzoeken daalt tot maximaal 25%.

Handhaving

In 2025 is de handhaving in Amstelveen zichtbaar actief en doorlopend opgepakt. Bij hercontroles na waarschuwen is ongeveer 120% van het jaarprogramma gerealiseerd. In ongeveer 54% van deze zaken is de overtreding beëindigd, terwijl ongeveer 43% is doorgezet naar een vervolgsaak. Dit laat zien dat waarschuwen vaak werkt, maar dat handhaving nodig blijft bij een aanzienlijk deel.

Het opstellen van een voornemen tot handhavingsbesluit ligt met ongeveer 120% boven de planning. In bijna 90% van deze zaken is daadwerkelijk een last onder dwangsom opgelegd. Dit wijst op een consequente opvolging van overtredingen. Ook het aantal afgehandelde handhavingsbesluiten ligt met ruim 200% fors boven de norm. In iets meer dan de helft is een last opgelegd; in de overige gevallen was verdere handhaving niet meer nodig doordat de overtreding was beëindigd.

De laatste stap, het ten uitvoer leggen van handhavingsbesluiten, blijft met ongeveer 33% duidelijk achter. Dit geeft aan dat de meeste overtredingen binnen de begunstigingstermijn worden beëindigd vóórdat inning of bestuursdwang nodig is.

Alles overziend wordt het uitvoeringsprogramma naar verwachting ruimschoots gehaald. De inzet leidt vooral tot naleving door tijdige correctie.

Meetbare verbeterdoelstelling voor volgend jaar

In 2026 is het doel dat minimaal 60% van de hercontroles na waarschuwen direct leidt tot beëindiging van de overtreding, zodat minder vervolg- en invorderingsstappen nodig zijn en het effect van handhaving sneller zichtbaar wordt.

Overige taken

Voor de overige taken in Amstelveen laat de uitvoering een hogere inzet zien dan vooraf gepland. Bij het intrekken van omgevingsvergunningen is ongeveer 150% van de jaarplanning aan zaken afgehandeld. In ongeveer 70% van deze zaken is de vergunning daadwerkelijk ingetrokken; in de overige gevallen is het proces voortijdig beëindigd. Dit patroon laat zien dat actief wordt gestuurd op het beëindigen van niet-benutte of niet-meer-passende vergunningen, maar ook dat een deel van de inzet niet leidt tot een formeel besluit.

Bij het behandelen van bezwaren tegen handhavingsbesluiten is ongeveer 200% van de geplande inzet gerealiseerd. De uitkomsten zijn evenwichtig verdeeld: in ongeveer 50% van de zaken is inhoudelijk beslist en in de andere 50% is het bezwaar ingetrokken of voortijdig beëindigd. Dit wijst erop dat de instroom grillig is en moeilijk te plannen.

Meetbare verbeterdoelstelling voor volgend jaar

In 2026 nemen we voor deze taken geen nieuwe doelstelling op.

3.4 Kwaliteitscriteria Uitvoering en Handhaving

Op 13 december 2023 heeft onze gemeenteraad de Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht gemeente Amstelveen 2023 vastgesteld. Met het vaststellen van deze verordening zijn vanaf 1 januari 2024 de meest actuele landelijke kwaliteitscriteria voor vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) van toepassing op de uitvoering en handhaving van deze taken door het college van B&W. De criteria geven per deskundigheidsgebied aan welke capaciteit, kennis en ervaring tenminste in een organisatie aanwezig moet zijn om de VTH-taken goed uit te kunnen voeren; de zogenaamde 'robuustheid' (kritieke massa) van de organisatie. De criteria zijn essentieel voor een uniforme en kwalitatieve uitvoering van de doelen van de Omgevingswet door de organisatie.

De criteria hebben zowel betrekking op de kwaliteit van de organisatie als de kwaliteit van de medewerkers. Verder regelt deze verordening dat het college de kwaliteit van de uitvoering van de handhaving beoordeelt in het licht van:

- a. de dienstverlening;
- b. de uitvoeringskwaliteit van diensten en producten;
- c. de financiën.

3.4.1 BEOORDELING KWALITEIT IN HET LICHT VAN DE DOELEN

Beoordeling 2025 – Dienstverlening

Met het stellen van doelen en normen toetsen we de kwaliteit van onze dienstverlening. In het jaar 2025 is een nulmeting gedaan. De resultaten hiervan staan in de vorige paragrafen.

Beoordeling 2025 – Uitvoering van diensten en producten

Het team Omgevingstoezicht en Handhaving werkt bij het toezicht met digitale checklists om gericht toezicht te houden. Juridische handhaving gebeurt volgens het vier-ogenprincipe, wat de kwaliteit waarborgt. De effectiviteit hiervan blijkt vooral uit de resultaten in bezwaar- en beroepsprocedures. Handboeken worden continu geactualiseerd en jaarlijks evalueren we beleid en uitvoering in de Jaar-rapportage. Waar nodig sturen we bij.

Beoordeling 2025 - Financiën

Het UP UH 2025-2026 is in overeenstemming met de begroting en de beschikbare formatie opgesteld. Het programma is door scherpe keuzes passend gemaakt en niet op basis van de wettelijke taken. Het college signaleert op basis van de cijfers in deze jaarrapportage VTH dat de taken toezicht en handhaving niet binnen de begroting kunnen worden uitgevoerd. De mogelijkheid om makkelijker projectmatig te werken is daarom een belangrijk uitgangspunt van de Uitvoerings- en Handhavingsstrategie 2025-2029.

3.4.2 BEOORDELING KWALITEITSCRITERIA – RISICO'S IN DE VTHKETEN

Toezicht en handhaving zijn onmisbare onderdelen van beleid. Ze zorgen ervoor dat regels worden nageleefd, doelen worden bereikt en de kwaliteit van uitvoering gewaarborgd blijft. Bij risicogestuurde uitvoering geldt dat niet alle activiteiten of overtredingen dezelfde impact hebben. Daarom is een goede risicoanalyse nodig om beschikbare capaciteit te richten op de meest kritieke situaties. Dit vraagt om een voortdurende afweging tussen werkzaamheden en middelen, aangezien capaciteit beperkt is. De krapte op de arbeidsmarkt en de overdracht van taken van het rijk naar gemeenten zonder voldoende middelen vergroten deze uitdaging. Extra projecten of wensen vanuit bestuur of samenleving vereisen aanvullende financiering; zonder deze middelen komt de uitvoering in het gedrang.

Beleid moet uitvoerbaar zijn. Beleidsmakers moeten bij nieuwe regelgeving rekening houden met benodigde middelen en realistische doelstellingen. Alleen uitvoerbaar beleid leidt tot het behalen van doelen en bescherming van de leefomgeving.

De Omgevingswet biedt gemeenten ruimte voor eigen beleid via het Omgevingsplan. Idealiter bevat dit plan alleen noodzakelijke regels met een duidelijk doel. Door een harde ondergrens vast te leggen, ontstaat ook de verplichting om toezicht en handhaving op deze regels te waarborgen.

De beschikbare capaciteit wordt ingezet op taken uit het Uitvoeringsprogramma Uitvoering en Handhaving, dat leidend is voor de uitvoering.

3.4.3 BEOORDELING DESKUNDIGHEIDSGEBIEDEN KWALITEITSCRITERIA

In 2025 was versie 2.3 van de landelijke kwaliteitscriteria voor vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) de meest actuele versie. In 2025 voldeed de organisatie niet op: Toezicht en handhaving milieu

Toezicht en handhaving milieu

In 2023 zijn alle milieu relevante bedrijven (milieubelastende activiteiten) overgedragen aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG). De OD NZKG behandelt informatieplichten, meldingen en vergunningen. Voert het toezicht uit, treedt handhavend op en behandelt verzoeken om handhaving volgens haar eigen strategieën.

Alleen de horecabedrijven, kinderdagverblijven en kerken zijn niet overgedragen. Alleen het toezicht op en de handhaving van milieubelastende activiteiten bij horecabedrijven, kinderdagverblijven en kerken is nog een taak voor de gemeente. Deze taak is beperkt van omvang.

Hoewel de taak beperkt van omvang is moet er volgens de kwaliteitscriteria voldoende inzet zijn op de op de kernactiviteiten voor deze taak. In 2025 is er geen inzet geweest op deze taken. Er is onvoldoende capaciteit, binnen de organisatie om te voldoen aan de kwaliteitscriteria.

Wij vangen dit gebrek op door per dossier in te huren als dit noodzakelijk blijkt (bijvoorbeeld bij de OD NZKG). De inhuur ziet vooral op het inhoudelijke milieudeel bij klachten, calamiteiten en handhavingsverzoeken. Er wordt geen periodiek milieutoezicht gepland. Verzoeken om handhaving worden volgens het staande beleid afgehandeld.

3.5 Bevindingen, trends, conclusies en verbeterpunten

Informatieplichtmeldingen en gebruiksmeldingen

- Regelmatig onduidelijkheid over welke meldplicht van toepassing is.
- Oorzaak ligt deels in interpretatie van regelgeving en deels in de presentatie in het Omgevingsloket.
- Proces verloopt over het algemeen goed, maar aanvullende afstemming is vaak nodig.
- Alle meldingen zijn correct verwerkt.

Verbeterpunt: standaardbrieven zijn aangepast om het onderscheid tussen informatieplicht en gebruiksmelding duidelijker te maken. Verbeteren informatie op de website van de gemeente en het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

Periodieke controles

- Eerste jaar van het nieuwe beleid vergde extra uitzoekwerk, vooral in de opstartfase.
- Administratieve taken (dossiers, correspondentie) verliepen goed.
- Plannen van afspraken liep in het begin moeizaam, maar is verbeterd.

- Aanleveren van stukken door adressen duurde soms lang, wat leidde tot vertragingen en extra opvolging.

Verbeterpunten:

- opstellen van een heldere procedure voor administratieve controles;
- ontwikkelen van een handleiding om de werkwijze te verduidelijken;
- eerder starten met voorbereidingen om het proces komend jaar soepeler te laten verlopen.

Constructie (Wkb)

- Bij diverse Wkb-projecten zijn constructiestukken onterecht door constructeurs getoetst.
- Dit is te laat opgemerkt door zowel de team Omgevingsvergunningen, de Omgevingsoffice als de constructeurs.
- Na extra uitzoekwerk zijn de gewaarmerkte stukken alsnog achterhaald en doorgezet naar de kwaliteitsborger.
- Overgang naar Wkb-proces en Omgevingswet is nog niet volledig ingebed in de werkpraktijk.

Verbeterpunt: vergroten van interne alertheid en borging van de nieuwe processtappen, zodat stukken direct op de juiste plek terechtkomen.

Aanpassen strategie overtredingen met een lage prioriteit (UHS)

- Strategie lage prioriteit: Geen regulier toezicht; overtreding wordt gewraakt en overtreder gewezen op eigen verantwoordelijkheid en privaatrechtelijke gevolgen.
- Capaciteit: Focus op hoge en gemiddelde prioriteit; in 2025 is hierdoor een inhaalslag gemaakt.

Aanpassing strategie: 2026-aanpak: Vrijgekomen capaciteit inzetten voor verzoeken om handhaving die zien op overtredingen met een lage prioriteit, en starten met inventarisatie en afhandeling van zaken waarbij eerder een handhavingsverzoek is ingediend.

Aanpassen strategie steekproef Wkb gevolgklasse 1 (UHS)

- 1 op de 5 bouwmeldingen voor Wkb gevolgklasse 1 wordt getoetst, met toezicht tijdens de uitvoering.

Aanpassing strategie: Projecten met een bouwsom > €500.000 worden altijd meegenomen in de steekproef, binnen het maximum van 10 in 2 jaar omdat grote projecten beter inzicht geven in de werking van kwaliteitsborging en wat wel of niet werkt.

Aanpassen dwangsomhoogte en begunstigingstermijn 'Verplicht onderzoek (inclusief rapportage) niet uitgevoerd' (UHS)

- Tijdens het onderzoek naar periodieke keuring van grote gebouwen bleek dat de huidige begunstigingstermijn en dwangsom niet passend zijn.
- Vanwege de grote maatschappelijke gevolgen bij niet-naleving wordt de dwangsom verhoogd.
- Aanpassing is nodig omdat het onderzoek complex en tijdrovend is.

Aanpassing: De standaard dwangsom wordt vastgesteld op €60.000 ineens. De begunstigingstermijn wordt verlengd naar 3 maanden.

Inzet op ondermijning in 2026 (Uitvoeringsprogramma voor 2026)

- Maandelijks integraal ondermijningsoverleg.
- Deelname aan controles wanneer onderwerpen/locaties binnen ons werkveld vallen.
- Handhavend optreden bij geconstateerde overtredingen.

Aanpassing: In 2026 100 uur inzet op ondermijning.

3.6 Uitvoerings- en handhavingscyclus en beleidsdocumenten

De regels voor Uitvoering en Handhaving (UH) staan sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet in de wet zelf. Deze regels opgenomen in paragraaf 18.3.2 van de Omgevingswet. Deze paragraaf gaat over de strategische en programmatische aanpak van UH (voorheen: Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving).

Deze regels uit de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit zorgen voor een doelgerichte en samenhangende uitvoering en handhaving. De aanpak bestaat uit twee onderdelen die op elkaar aansluiten: een strategische cyclus (beleid) en een operationele cyclus (uitvoering). Het uitvoeringsprogramma verbindt deze twee.

Belangrijke onderdelen van deze aanpak zijn:

- Uitvoeringsstrategie – artikel 13.5 en 13.6 Omgevingsbesluit
- Handhavingstrategie – artikel 13.5 en 13.6 Omgevingsbesluit
- Uitvoeringsprogramma – artikel 13.8 Omgevingsbesluit
- Uitvoeringsagenda – artikel 13.6 Omgevingsbesluit
- Uitvoeringsorganisatie – artikel 13.9 Omgevingsbesluit
- Borging van middelen – artikel 13.10 Omgevingsbesluit
- Evaluatierapportage – artikel 13.11 Omgevingsbesluit

Actuele beleidsdocumenten per 1 januari 2025

Z-nummer	Datum vaststelling	Naam met link
Z25-015556	15-4-2025	Uitvoerings- en Handhavingstrategie Amstelveen 2025-2029
Z25-015556	15-4-2025	Uitvoeringsprogramma UH Amstelveen 2025-2026

Z25-015556	15-4-2025	BIJLAGEN UHS 2025-2029 AMSTELVEEN
Z25-015556	15-4-2025	<u>Toetsing op hoofdlijnen constructie versie 5.0</u>