

Gemeente Leudal

Handhavingsstrategie

College van Burgemeester en Wethouders
13-9-2022

Inhoud

1.	Aanleiding.....	2
2.	Leeswijzer	2
3.	VTH-beleid.....	2
4.	Nieuwe wetgeving.....	3
5.	Doelstelling handhavingsstrategie	4
6.	Algemene handhavingsstrategie	5
	6.1 Preventiestrategie	6
	6.2 Toezichtstrategie	8
	6.3 Sanctiestrategie	10
	6.4 Gedoogstrategie	11
	6.5 Relatie doelstellingen VTH-beleid en handhavingsstrategie	11
7.	Handhavingsstrategie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)	15
	7.1 Verandering rol gemeente	15
	7.2 Overtreding	15
	7.3 Voortzetting reguliere toezicht en handhavingstaken	15
	7.4 Inzet handhavingsinstrumenten tijdens bouwproces	16

1. Aanleiding

Handhavende bestuursorganen moeten op grond van het [Besluit omgevingsrecht \(Bor\)](#) een handhavingsstrategie hebben, bevattende een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie. De inhoud van de handhavingsstrategie volgt uit het beleidsplan Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH) dat op 2 augustus 2022 is vastgesteld. Het beleidsplan geeft richting aan de beleidsdoelstellingen voor vergunningverlening, toezicht en handhaving. Hieronder vallen de basistaken niet.

In dit document wordt ingegaan op de handhavingsstrategie. De handhavingsstrategie wordt in 2022 herzien als gevolg van:

1. de vaststelling van het VTH-beleidsplan (augustus 2022); en
2. de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging (2023).

2. Leeswijzer

Alvorens inzicht te geven in de handhavingsstrategie worden de basisuitgangspunten van het beleid voor Vergunningverlening Toezicht en Handhaving geschetst (hoofdstuk 3) en wordt ingegaan op de aanstaande wetswijzigingen in de vorm van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging (hoofdstuk 4). De doestelling voor handhaving is geformuleerd in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de handhavingsstrategie geformuleerd en is tevens aangegeven hoe deze zich verhoudt tot het vastgestelde VTH-beleid. Omdat de Wet kwaliteitsborging een substantiële wijziging brengt in toezicht en handhaving is hiervoor een separate strategie geformuleerd (hoofdstuk 7).

3. VTH-beleid

Op 2 augustus 2022 hebben wij het [VTH-beleid](#) vastgesteld. Het doel van dit plan is het bijdragen aan het waarborgen van een veilige fysieke humane leefomgeving. Uiteraard draagt het beleidsplan ook bij aan het doel van de Omgevingswet, namelijk het bereiken van een balans tussen:

- een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit bereiken en in stand houden;
- de fysieke leefomgeving doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

Onder VTH-taken wordt in het beleidsplan verstaan de gemeentelijke taken op grond van de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inclusief de bepalingen uit de Algemene verordening gemeente Leudal die in de Omgevingswet integreren. Het betreft taken ten aanzien van bouwen en slopen (excl. asbest), brandveiligheid, ruimtelijke ordening, milieu niet zijnde basistaken, aanleg, monumenten, kappen, inritten en reclame, alsmede de taken ten aanzien van evenementen en stookontheffingen.

Taken op het gebied van de nieuwe Alcoholwet, openbare orde en openbare veiligheid, evenals basistaken milieu, bodem en asbest vallen niet onder de scope van het beleidsplan. Hiervoor is, of wordt, apart beleid opgesteld.

De visie op VTH-werkzaamheden, zoals vastgesteld op 2 augustus 2022, is samengevat:

- We benutten de beleidsruimte om ontwikkelingen mogelijk te maken en anticiperen waar mogelijk op de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging. Er ontstaat meer ruimte om integrale afwegingen te maken, om lokaal maatwerk te leveren bij het formuleren van normen en de focus te verleggen van voornamelijk risicobeheersing naar ontwikkelingen mogelijk maken.

- We pakken zaken risico gestuurd op: focus op de aanpak van de grootste risico's. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de milieurisico's en risico's op explosies bij LPG-stations, branden in verzorgingstehuizen of de risico's voor omstanders en buurtbewoners bij evenementen.
- We zoeken aansluiting bij vastgestelde bestuurlijke ambities: zoals dat bijvoorbeeld is vastgelegd in de strategische visie, de visie dienstverlening, de omgevingsvisie en andere (beleids)documenten.
- We werken samen met ketenpartners: samen staan we sterker in bestrijding en aanpak en worden waterbedeffecten voorkomen (maatregelen leiden tot verschuiving van problemen naar andere gemeenten).
- We leggen verantwoordelijkheid neer waar deze hoort: marktpartijen (Wkb) en rol van aanvrager/ initiatiefnemer. Daarnaast gaan we de komende jaren inwoners en ondernemers meer op hun eigen verantwoordelijkheid aanspreken.
- We formuleren doelen SMART voor monitoring en rapportage/registratie.

Omdat er altijd een grens is aan de inzet van middelen zijn de risico's voor de leefomgeving bepalend bij prioritering van VTH-werkzaamheden. De gemeente hanteert de volgende prioritering bij de inzet van het VTH-instrumentarium:

- De uitvoering voldoet minimaal aan de wettelijke eisen en aan de landelijke en regionale bestuurlijke afspraken.
- De prioriteit voor de inzet van vergunningverlening, toezicht en handhaving is gebaseerd op de probleem- en risicoanalyse uit het VTH-beleid en sluit goed aan bij het collegebesluit over de prioriteitenmatrix handhaving (23 juni 2020):
 - Hoge prioriteiten: problemen en risico's waar een pro-actieve houding van onze organisatie nodig is. Dit vereist een extra tijdsinzet bovenop de reguliere werkzaamheden, bijvoorbeeld voor intensievere begeleiding van aanvragers, intensievere toetsing van aanvragen of intensiever toezicht.
 - Gemiddelde prioriteiten: problemen en risico's die een reguliere inzet van onze organisatie vragen.
 - Lage prioriteiten: problemen en risico's die in minimale vorm door onze organisatie worden opgepakt. We werken hiervoor reactief en handelen aanvragen, meldingen, klachten en handhavingsverzoeken af op een niveau dat wettelijk is bepaald (wettelijk minimum).

De wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan deze beleidsdoelstelling is vormgegeven in deze handhavingsstrategie.

4. Nieuwe wetgeving

Op 1 januari 2023 treedt – naar verwachting – de Omgevingswet in werking. De wet bundelt zo'n 75 wetten en regels die veelal ook een inhoudelijke wijziging ondergaan. Dit betekent ook voor de handhaving een andere werkwijze. Belangrijke veranderingen zijn dat veel rijksregels (voor milieu) verdwijnen en waar nodig vervangen kunnen worden door regels die de gemeente zelf vaststelt (bestuurlijke afwegingsruimte). Deze regels worden opgenomen in het omgevingsplan. Tot het omgevingsplan compleet is, geldt de bruidsschat. De periode van 2023 -2029 is daarom in veel opzichten een overgangperiode, waarin ook nog veel bestaande wet- en regelgeving geldt. In die termijn vragen ook veel beleidsdocumenten die uitgangspunt zijn voor de handhaving om aanpassing.

Parallel aan het invoeren van de Omgevingswet loopt het invoeren van de Wet kwaliteitsborging bouw, die – naar verwachting – ook op 1 januari 2023 in werking treedt. Voor de Wkb zijn processen en strategieën opgesteld. De strategieën voor toezicht en handhaving worden in dit document gebundeld, waarbij de strategie voor de Wkb in een afzonderlijk hoofdstuk is opgenomen.

5. Doelstelling handhavingsstrategie

Wij geven – uit het oogpunt van rechtsgelijkheid – invulling aan de beginselplicht tot handhaving. Wij houden op gelijke wijze toezicht, interveniëren passend en stimuleren nakoming van wet- en regelgeving of individuele voorschriften. Wij maken in vergelijkbare gevallen, vergelijkbare keuzes. Onze waarborging van (toezicht en handhaving op) nakoming van wet- en regelgeving of individuele voorschriften is risico-gestuurd. Calculerend en bewust gedrag wordt niet getolereerd. Daarnaast zetten wij actief in op nakoming via communicatie, waarschuwing en bemiddeling.

Wij sluiten in algemene zin aan bij de [Landelijke Handhavingsstrategie \(LHS\)](#). De LHS gaat uit van een uniforme aanpak en plaatst de zwaarte van de overtreding in perspectief van het gedrag van de overtreder. De aanpak wordt hierop afgestemd.

DE (MOGELIJKE) GEVOLGEN ZIJN:	Aanzienlijk, dreigend en/of onomkeerbaar 4	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD Verscherpt toezicht	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD, Verscherpt toezicht	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Exploitatieverbod / sluiting, schorsen of intrekken vergunning certificaat of erkenning Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD	Strafrecht PV Bestuursrecht bestraffend Exploitatieverbod / sluiting, schorsen of intrekken vergunning certificaat of erkenning Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD
	Van belang 3	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Bestuurlijk gesprek, Waarschuwen	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD, Verscherpt toezicht	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD, Verscherpt toezicht	Strafrecht PV Bestuursrecht bestraffend Exploitatieverbod / sluiting, schorsen of intrekken vergunning certificaat of erkenning Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD
	Beperkt 2	Bestuursrecht herstellend Aanspreken / informereren	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht herstellend Bestuurlijk gesprek, Waarschuwen	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD, Verscherpt toezicht	Strafrecht PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Tijdelijk stilleggen, LOB, LOD
	Vrijwel nihil 1	Bestuursrecht herstellend Aanspreken / informereren	Bestuursrecht herstellend Aanspreken / informereren	Strafrecht BSBm / PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Bestuurlijk gesprek Waarschuwen	Strafrecht PV Bestuursrecht bestraffend Bestuurlijke boete Bestuursrecht herstellend Bestuurlijk gesprek, Waarschuwen
	A	B	C	D	
	Goedwillend: <ul style="list-style-type: none"> • Onbedoeld • Proactief 	Moet kunnen: <ul style="list-style-type: none"> • Onverschillig 	Calculerend: <ul style="list-style-type: none"> • Bewust belemmerend en/of risico nemend 	Bewust en structureel / Crimineel: <ul style="list-style-type: none"> • Fraude • Oplichting • Witwassen 	
	GEDRAG VAN DE OVERTREDER				

Onze handhavingsstrategie gaat conform de LHS uit van een risico gestuurde aanpak. De grootste risico's krijgen de hoogste prioriteit en de snelst werkende, zwaarste maatregel. Passieve handhaving vindt plaats op basis van verzoeken en meldingen. Bij verzoeken zal in de geest van de Omgevingswet eerst worden beoordeeld in hoeverre de betrokken partijen een eigen verantwoordelijkheid dragen voor het oplossen van het probleem.

Naar de toekomst willen we meer datagestuurd werken. Datagestuurd werken vergt een actievere en intensievere aanpak. Betere informatie door het inzichtelijk maken van data(combinaties), vraagt immers ook om daar naar te handelen. Dit heeft invloed op onze strategieën, werkprocessen en capaciteit. We zijn langzaam maar zeker aan het groeien in onze datagedreven aanpak.

6. Algemene handhavingsstrategie

De handhavingsstrategie is een beschrijving van de maatregelen en instrumenten die wij inzetten om naleving van regels te bevorderen. Hierbij maken wij – in navolging van de LHS – onderscheid in verschillende typen overtredingen (naar aard en gedragsmotief) die elk een eigen (basis)strategie kennen om naleefgedrag te verbeteren. De algemene lijn daarbij is het bevorderen van spontaan naleefgedrag; het voorkomen van overtredingen.

Het optreden wordt repressiever, naarmate het gedragsmotief meer calculerend is maar ook naarmate de ernst en aard van de overtreding toeneemt. Hierbij sluiten wij aan bij het VTH-beleid; risico-gestuurd en vanuit de eigen verantwoordelijkheid van inwoners en ondernemers.

De nalevingstrategie is uitgewerkt voor de volgende domeinen:

1. Preventiestrategie: hoe worden overtredingen voorkomen? (denk aan communicatie bij aanvraag en melding);
2. Toezichtstrategie: hoe zicht houden op mogelijke overtredingen en gedragsmotieven? (denk aan stappenplan toezichthouders; mondelinge waarschuwing, schriftelijke waarschuwing, aanzegging)
3. Sanctiestrategie: hoe te handelen als er toch overtredingen zijn? (hier start het formele handhavingstraject)
4. Gedoogstrategie: hoe te handelen bij het afzien van handhaving? (het gemeentelijk gedoogbeleid).

De nalevingsstrategie is hierna schematisch geduid.



Maatregelen zijn opvolgend en complementair

Vanuit het oogpunt van effectiviteit van de nalevingsstrategie ligt het voor de hand dat de strategieën (1 tot en met 3) opvolgend zijn. Bijvoorbeeld onduidelijkheid over een regel bij een doelgroep begint bij voorlichting. Zo is gebleken dat monumenteneigenaren veelal niet weten dat de monumentale status het gehele pand betreft en niet alleen de voorgevel. Binnenhuis vinden verbouwingen plaats zonder vergunning. Voorlichting ligt dan meer voor de hand dat het opleggen van een sanctie.

De strategieën kunnen echter ook onafhankelijk van elkaar worden ingezet. Afhankelijk van de aard en ernst van de overtreding en opstelling van de overtreder ligt het direct toepassen van een bestuurlijke sanctie meer voor de hand. Daarnaast beïnvloeden de strategieën elkaar. Zo kan het toepassen van de preventiestrategie ook van invloed zijn op een doelgroep die hoger in de piramide zit. Door voorlichting over sancties of toezichtaanpak kan de doelgroep het gedrag aanpassen.

Handhaving is dus niet beperkt tot controleren en sanctioneren. Handhaving zetten wij breder in. Ook communicatie en educatie vallen eronder. Deze instrumenten worden dan ook samen met de instrumenten controle en sanctie ingezet om het uiteindelijke doel te realiseren. Wij verwachten dat van goede educatie en communicatie een preventief effect uitgaat. De gemeente zal naar ondernemers, inwoners en instellingen duidelijk zijn over de van toepassing zijnde regelgeving en beleid. Handhaving is immers effectiever als regels zijn gesteld die mensen uitnodigen tot naleving ervan en die hen mogelijk maken zich aan de regels te houden.

Als communicatie en educatie niet afdoende zijn: handhaven.

Wanneer regels uiteindelijk dan toch niet worden nageleefd, is handhaving aan de orde. Deze handhaving kan op verschillende manieren sanctionering (bestuursrechtelijk en/of strafrechtelijk optreden).

Concreet betekent dit de volgende toezichthoudende maatregelen:

1. Bij constatering van een overtreding wordt een waarschuwing gegeven en bespreekt de toezichthouder de te nemen stappen met de overtreder.
2. De toezichthouder spreekt een datum af voor hercontrole.
3. De afspraken worden schriftelijk bevestigd.
4. De hercontrole wordt uitgevoerd.
5. Wanneer de overtreding is opgeheven c.q. ongedaan gemaakt, vervalt de waarschuwing.
6. Wanneer de overtreding niet is opgeheven c.q. ongedaan gemaakt, wordt handhavend opgetreden en verscherpt toezicht aangekondigd.

6.1 Preventiestrategie

De eerste stap is het voorkomen van overtredingen. Het primaire doel van de preventiestrategie is om de spontane naleving van wet- en regelgeving te vergroten. Gedragsbeïnvloeding staat hierbij centraal.

In de handhaving wordt steeds meer gebruik gemaakt van het zogenoemde 'nudging' (een duwtje in de juiste richting) om onbewust gedrag te beïnvloeden en zo naleving van regels te bevorderen c.q. gedrag te vertonen dat vanuit het algemeen belang het meest wenselijk is. Bij naleving van de regels met betrekking tot de instandhouding van monumenten zou dit goed kunnen werken.

Gedragsbeïnvloeding gaan we de komende jaren nadrukkelijk betrekken bij het naleven van de regels. Deze aanpak gaat in beginsel altijd vooraf aan het toezicht en inzetten van sancties.

Niettemin kan het gebruik van preventieve instrumenten ook worden toegepast bij het bewust overtreden van regels. Primair gaat het echter om het voorkomen dat regels worden overtreden.

De instrumenten die we willen gebruiken zijn in ieder geval:

		Preventiestrategie		
		Aanpak overtredingen		
Communicatie / voorlichting	Ondersteuning / vooroverleg		Samenwerking	Premediation

In het kort bedoelen we met deze activiteiten het volgende.

Communicatie/voorlichting

Effectieve communicatie speelt in op gedragspatronen, kennis en attitudes van een doelgroep. Dit instrument zetten we in om inwoners, ondernemers en instellingen voor te lichten over wet- en regelgeving. Het gaat om bewustwording van de regel, maar ook bewust maken wat de gevolgen van een overtreding zijn.

We zetten de volgende instrumenten in om bijvoorbeeld nieuwe regelgeving onder de aandacht te brengen:

1. formats/factsheets/flyers;
2. digitale platforms/informatiebijeenkomsten;
3. website van de gemeente;
4. persberichten.

Deze instrumenten kunnen ook in samenhang worden ingezet.

Het verleggen van aandachtsgebied van handhaving naar communicatie (vooraf) vergt een bijstelling van de huidige manier van werken. Dit doen we bewust en actief.

Ondersteuning / vooroverleg

Wanneer bij inwoners of ondernemers de kennis van de regels wordt vergroot, is de kans groter dat de regels worden nageleefd. Om inwoners en ondernemers meer kennis bij te brengen, gaan we meer gebruik maken van (voor)overleg. Dit middel wordt ingezet wanneer een groep te maken krijgt met veranderende regelgeving of als uit de aard en hoeveelheid overtredingen blijkt dat overleg over de regel nuttig kan zijn. Maar ook op individueel niveau kan overleg een bijdrage leveren aan het verbeteren van naleefgedrag.

Samenwerking

Met inwoners, ondernemers en instellingen privaat-publieke samenwerking zoeken bijv. door meer in te zetten op zelfregulering. Door pilots kan vooraf worden getest wat werkt.

(Pre)mediation

Bemiddeling dient er toe om conflicten en juridische procedures te beëindigen of te voorkomen. Ook kan hiermee eventuele sanctionering worden voorkomen. Mediation is een vorm van conflictbemiddeling en kan worden ingezet in plaats van direct handhavend optreden. Dit zou bijvoorbeeld kunnen worden ingezet bij meldingen van overtredingen of bij handhavingsverzoeken. Hierbij dient te worden opgemerkt, dat de slagingskans van dit instrument bij toezicht en handhaving beperkt is.

6.2 Toezichtstrategie

Een ander middel voor de naleving van de regels is het uitoefenen van toezicht. Onder toezicht verstaan we de toepassing van verschillende controlemiddelen en -vormen om daarmee de mate van naleving van wet- en regelgeving vast te stellen. Toezicht zetten we in op de meest risicovolle situaties, rekening houdend met de mate van naleefgedrag en het effect van dit gedrag.

Wij onderscheiden de volgende vormen van toezicht:

Toezicht						
Actief toezicht					Passief toezicht	
Administratief	Surveillance	Tijdelijke activiteit	Routinematig	Projectmatig	Klacht/melding	Verzoek

De wijze waarop het toezicht plaatsvindt, hangt mede af van de nalevingsverwachting die aan bepaalde toezichtstaken zijn toegekend.

Inwoners en ondernemers zullen eerder geneigd zijn de regels na te leven wanneer zij weten dat er controles plaatsvinden. Daarbij zijn deze momenten van toezicht een mooie gelegenheid om door middel van nalevingscommunicatie gedrag te beïnvloeden. Het is daarom van belang dat toezichthouders zich bewust zijn van deze rol en dat zij begeleid worden in de uitvoering van deze rol.

Actief toezicht

Regulier (administratief) toezicht

Regulier toezicht omvat het uitvoeren van controles om te constateren in hoeverre de geldende regelgeving binnen de gemeente wordt nageleefd. Er wordt niet actief op zoek gegaan naar overtredingen, maar klachten worden wel opgepakt. Hiermee wordt voorkomen dat nieuwe overtredingen (onopgemerkt) kunnen voortduren. Het omvat tevens het beoordelen van administratieve bescheiden, zoals rapportages. Het aantal controles dat (minimaal) binnen de gemeente wordt uitgevoerd vloeit voort uit het handhavingsuitvoeringsprogramma en is afhankelijk van risico's en eerdere ervaringen qua houding en naleving. Dit betekent dat voorafgaand (bij vaststelling van het Uitvoeringsprogramma) geïnventariseerd wordt waar de grootste risico's zitten en op welke wijze toezicht wordt gehouden.

Surveillance

Dit betreft gebiedsgericht toezicht.

Risico gestuurd toezicht

Al naar gelang de constateringen en ervaringen tijdens controles kan de toezichthouder besluiten extra momenten van toezicht in te plannen. Dit betekent dat voorafgaand (bij vaststelling van het Uitvoeringsprogramma) geïnventariseerd wordt waar de grootste risico's zitten en op welke wijze toezicht wordt gehouden. Toezicht is onder te verdelen in:

Volledig: controle van alle aspecten op detailniveau

Selectief: aspectcontrole/diepteonderzoek

Representatief: beoordeling op hoofdlijnen en kenmerkende details

Marginaal: visuele inspectie, vluchtige beoordeling op het oog

Steekproefsgewijs: controle a.d.h.v. een aselechte of selecte steekproef

Routinematig toezicht

Systematisch toezicht op eenzelfde project, bedrijf of gebied, waarbij de controlefrequentie jaarlijks (opnieuw) wordt bepaald. Deze frequenties is afhankelijk van prioriteit en naleefgedrag. Dit betekent dat voorafgaand (bij vaststelling van het Uitvoeringsprogramma) geïnventariseerd wordt waar de grootste risico's zitten en op welke wijze toezicht wordt gehouden. Toezicht is onder te verdelen in:

Volledig: controle van alle aspecten op detailniveau

Selectief: aspectcontrole/diepteonderzoek of aanvullende controles na één of meer waarschuwingen, waarbij toezichthouder stuurt op gedragsaanpassing.

Representatief: beoordeling op hoofdlijnen en kenmerkende details

Marginaal: visuele inspectie, vluchtige beoordeling op het oog

Steekproefsgewijs: controle a.d.h.v. een aselechte of selecte steekproef

Projectmatig toezicht

Toezicht dat zich richt op een specifiek thema, branche of gebied en een projectmatige aanpak vergt. De basis voor de keuze van een projectmatige aanpak kan liggen in landelijke en/of regionale thema's, zaken die binnen de gemeentegrenzen in een bepaald gebied of binnen een bepaalde branche spelen. De projecten worden benoemd in het Uitvoeringsprogramma.

Passief toezicht

Meldingen/klachten

Wanneer de gemeente meldingen ontvangt, vindt er een dossieronderzoek plaats aan de hand van de beschikbare gegevens in de systemen. Er vindt indien nodig aanvullend daarop een controle ter plaatse plaats. Indien de melding een groot veiligheidsrisico betreft voor mens en dier wordt nog dezelfde dag een controle uitgevoerd. In andere gevallen wordt een eventuele controle op een later, passend moment ingepland. In alle gevallen wordt degene die de melding heeft gedaan of de klacht heeft ingediend geïnformeerd over de bevindingen en de vervolgacties die worden ondernomen naar aanleiding van deze bevindingen.

Handhavingsverzoeken

Indien een handhavingsverzoek wordt ingediend bij de gemeente wordt een officiële procedure gestart. In principe moet binnen een termijn van acht weken door het bevoegd gezag worden besloten op het handhavingsverzoek. Bij een handhavingsverzoek zijn vaak ook controles ter plaatse nodig om de situatie vast te stellen en goed te kunnen beoordelen. Indien een handhavingsverzoek wordt toegewezen, wordt separaat een handhavingsprocedure opgestart tegen de overtreder om de overtreding op te heffen.

Bij een verzoek om handhaving zijn altijd drie partijen betrokken:

1. De verzoeker om handhaving (hierna: de Verzoeker);
2. Diegene tegen wie het handhavingsverzoek is gericht (hierna: de – vermeende – overtreder);
3. Het handhavend bestuursorgaan (hierna: de gemeente)

Om ervoor te zorgen dat de procedure voor elke partij op een gelijkwaardige manier verloopt, informeren wij alle andere partijen over en weer over de lopende zaak. Zo ontstaat een transparant "speelveld" met gelijke kansen voor alle betrokken partijen. Het betekent ook dat een overtreder direct bekend wordt met de inhoud van het verzoek om handhaving en de identiteit van de verzoeker. Die – vermeende – overtreder moet zich bijvoorbeeld kunnen verdedigen tegen de inhoud en strekking van het verzoek om handhaving. Dit betekent bovendien dat wij anonieme verzoeken om handhaving nooit in behandeling nemen.

Niet ongewoon is de situatie dat meer dan één verzoek wordt ingediend, dat ziet op dezelfde – vermeende – overtreding. Als een dergelijk verzoek bij besluit wordt afgewezen en dit besluit is onherroepelijk geworden, dan zal een herhaald of nieuw verzoek worden afgewezen, tenzij nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden in de aanvraag zijn vermeld. Het is aan de verzoeker om aannemelijk te maken, dat de overtreding daadwerkelijk plaatsvindt (omgekeerde bewijslast). Om grip te krijgen en te houden op "herhaalde aanvragen" wordt een aanvraagregister bijgehouden. Deze stap sluit aan bij het data- en risico gestuurd handhaven.

In het verlengde hiervan wordt ten aanzien van zogenoemde "burengeschillen" specifiek het volgende bepaald. Het begrip "burengeschil" leggen wij ruim uit; het gaat om twee of meer partijen die een geschil met elkaar hebben en de gemeente bij dit geschil betrekken door klachten, meldingen of handhavingsverzoeken (over en weer) bij de gemeente neer te leggen. Het gaat daarbij om gedragingen, die weliswaar formeel gezien mogelijk een overtreding vormen, maar die alleen spelen tussen de betrokken partijen. Bovendien zijn geen andere (rechts)personen, die (stellen) last (te) hebben van de overtreding. Bij een goede verstandhouding zou normaal gezien hiertegen niet geageerd worden. Dit betekent dat het niet per sé om burens hoeft te gaan. Omdat het in het overgrote deel van de gevallen wel zo is, kiezen wij voor deze term. Wij proberen in deze gevallen via buurtbemiddeling of mediation het onderliggende probleem op te pakken. Als buurtbemiddeling of mediation niet leidt tot overeenstemming, en dus intrekking van het verzoek, zal alsnog worden overgegaan tot verdere afhandeling van het handhavingsverzoek. Om buurtbemiddeling of mediation een reële kans te geven, worden de beslissingen op de handhavingsverzoeken, als gevolg van een burengeschil, standaard met acht weken verdaagd.

Conclusie

De toezichtstrategie wordt in sterke mate bepaald door de prioriteittoekenning uit het VTH-beleid. De prioriteit bepaalt hoe vaak geïnspecteerd wordt (inspectiefrequentie) en met welke diepgang. Naast deze reguliere vormen van toezicht is er nog zelftoezicht of toezicht door de markt. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7 "handhaving Wet kwaliteitsborging".

6.3 Sanctiestrategie

De sanctionering van overtredingen betreft het daadwerkelijk opleggen van bestuursrechtelijke en/of strafrechtelijke sancties, om af te dwingen dat de overtreding alsnog wordt opgeheven dan wel wordt hersteld. Dit is in beginsel het laatste instrument om naleving van de regel 'af te dwingen'. Het gaat veelal om situaties van voortdurende "moet kunnen houding" en "calculerend gedrag". Binnen de gemeente Leudal zijn de last onder dwangsom en de last onder bestuursdwang de meest gebruikte bestuursrechtelijke sancties die worden ingezet om tot naleving van wet- en regelgeving te komen. Eventueel kan ook het geheel of gedeeltelijk intrekken van een vergunning of ontheffing als bestuursrechtelijke sanctie worden gebruikt. In principe wordt altijd eerst gewaarschuwd voordat een sanctie wordt ingezet. In gevaarlijke of andere spoedeisende gevallen kan van dit principe worden afgeweken.

Herstel- en begunstigingstermijn

Indien de gemeente een voornemen tot aanschrijven bekend maakt bij de overtreder, wordt de overtreder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken.

Bij het opleggen van een bestuursrechtelijke sanctie is de gemeente conform de Algemene wet bestuursrecht verplicht om een begunstigingstermijn vast te stellen. Binnen de begunstigingstermijn kan de overtreder de opgelegde last uitvoeren zonder dat de sanctie zal worden uitgevoerd.

De gemeente kent geen standaard herstel- en begunstigingstermijn. Iedere zaak moet op zichzelf worden bekeken en in iedere situatie wordt de termijn gemotiveerd bepaald. Bij het vaststellen van de termijn wordt in ieder geval rekening gehouden met de tijd die nodig is voor het ongedaan maken van de overtreding. De termijn moet, redelijkerwijs, zo kort mogelijk zijn, maar dus wel voldoende lang om de overtreding te beëindigen.

Hoogte van de dwangsom

De hoogte van de dwangsom dient in redelijke verhouding te staan tot de zwaarte van het geschonden belang en het beoogde voordeel van de overtreding. Anders gezegd, er moet zijn voldaan aan de beginselen van evenredigheid en effectiviteit. Factoren die een rol spelen bij het bepalen van de hoogte van de dwangsom zijn:

1. de (geschatte) kosten die de overtreder moet maken om de overtreding te beëindigen. De dwangsom moet hoger zijn dan het geschatte financiële voordeel dat de overtreder heeft genoten dankzij de overtreding en het financiële voordeel dat de overtreder zou genieten bij het voortduren van de overtreding;
2. de dwangsom moet voldoende dwang hebben om de overtreding te doen laten beëindigen;
3. voorkoming van herhaling, beperking van schade en herstel in de oorspronkelijke toestand;
4. bevestiging van de normen die zijn gesteld in het bestuurlijk belang;
5. wanneer er sprake is van recidive of een recidivist kan het college besluiten om de dwangsom hoger vast te stellen dan wanneer hier geen sprake van is;
6. wanneer de overtreder een rechtspersoon is met financiële middelen, moet de dwangsom financieel voldoende prikkelend zijn voor de overtreder om de overtreding te beëindigen.

Sanctiestrategie eigen organisatie en andere overheden

In de praktijk doen zich situaties voor waarbij de gemeentelijke organisatie zelf zowel het uitvoerende als toezichthoudende orgaan is. Ook komt het voor dat een collega-overheid de vergunninghouder is. Aangezien de gemeente een voorbeeldfunctie heeft naar haar inwoners en ondernemers, wordt er extra kritisch naar eventuele overtredingen gekeken. Overheden dienen een goed voorbeeld te geven voor wat betreft de naleving van regels. Er mag niet met twee maten worden gemeten en zelfs de schijn daarvan dient te worden voorkomen.

In principe is de aanpak van overtredingen die door de gemeente Leudal of andere overheidsinstanties worden begaan gelijk aan de aanpak van overtredingen die anderen begaan. Gelet op de specifieke situatie van de organisatie is het van belang vast te leggen op welke wijze wordt gehandeld bij constatering van een overtreding door de eigen gemeentelijke organisatie of bij een collega-overheid.

6.4 Gedoogstrategie

De gemeente Leudal gedooft in beginsel niet. In het navolgende wordt weergegeven hoe binnen de gemeente Leudal wordt omgegaan met gedogen.

In de volgende situaties kan volgens regelgeving en jurisprudentie sprake zijn van gedogen:

1. het handhaven zou leiden tot aperte onbillijkheden, zoals overmachts- en overgangssituaties;
2. het achterliggende belang is evident beter gediend met gedogen;
3. een zwaarder wegend belang rechtvaardigt gedogen.

Gedogen is weliswaar een bevoegdheid van het college, maar zeker geen verplichting. Per geval moet aan de bovenstaande criteria getoetst worden. De hoofdregel van de gemeente Leudal blijft dat er in beginsel niet gedooft wordt.

Naast de hierboven genoemde inhoudelijke criteria zijn er ook nog procedurele criteria waaraan moet worden voldaan in het geval er toch gedooft wordt:

1. gedogen dient schriftelijk en uitdrukkelijk te gebeuren;
2. gedogen moet zoveel mogelijk worden beperkt in omvang en/of in tijd;
3. er moet sprake zijn van een zorgvuldige kenbare belangenafweging (inspraak, publicatie, vermelding van rechtsmiddelen);
4. gedogen dient aan controle te zijn onderworpen.

De gemeente Leudal gedooft in geen geval impliciet. Wel kan de gemeente prioriteiten stellen bij het optreden tegen geconstateerde overtredingen. Dit betekent niet dat er tegen overtredingen met een lage prioriteit niet wordt opgetreden, maar dat gebeurt mogelijk op een later moment. Indien een gedoogbeschikking niet wordt nageleefd, zal handhaving plaatsvinden volgens de sanctiestrategie. Gedogen wordt tevens niet toegestaan als sprake is van calculerend en/of herhalend gedrag om regels niet na te leven.

6.5 Relatie doelstellingen VTH-beleid en handhavingsstrategie

Hieronder wordt een relatie gelegd tussen de prioritering en doelstellingen uit het VTH-beleid en de op naleving gerichte strategieën. In groene kleur is aangegeven welke strategie de voorkeursstrategie is.

Beleidsdoelen

Beleidsdoel	Preventie	Toezicht	Sancties	Gedogen
Burgers en bedrijven beoordelen de VTH-taken van de gemeente met minimaal een 7.	Door communicatie en voorlichting wordt het belang van handhaving beter onder de aandacht gebracht. Waar mogelijk wordt via pre-meditation of bemiddeling tot een oplossing gekomen.	Per geval wordt de meest passende manier van toezicht gekozen. Dit kan actief zijn, of in geval van meldingen of klachten, passief (n.a.v. de betreffende melding of klacht).	Per geval wordt de meest passende sanctie ingezet; de last onder dwangsom of de last onder bestuursdwang.	N.v.t.
De uitvoering van de VTH-taken vindt plaats binnen de budgettaire kaders die door de gemeenteraad zijn meegegeven.	Door communicatie en voorlichting wordt het belang van handhaving beter onder de aandacht gebracht. In de kernboodschap staat centraal dat het risico en effect van de overtreding in verhouding staat tot de aard van toezicht en wijze van sanctionering.	De wijze van toezicht staat in verhouding tot de aard van de overtreding. Jaarlijks wordt in het UP VTH de capaciteit en middelen gekoppeld aan de doelen, opgaven en werkzaamheden.	N.v.t.	N.v.t.
Er vinden geen werkzaamheden plaats aan monumenten en beschermde dorpsgezichten zonder benodigde vergunning.	Via communicatie, voorlichting, ondersteuning en vooroverleg worden eigenaren van monumenten geholpen bij (het aanvragen van) werkzaamheden aan monumenten en beschermde dorpsgezichten.	Routinematig toezicht na iedere verleende vergunning; en Onaangekondigd toezicht vanaf de openbare weg; en Naar aanleiding van melding of klacht.	Vanwege het onomkeerbare karakter van werkzaamheden aan deze objecten ligt de focus op het toezicht en niet op de sanctiestrategie. Sanctionering via LOD.	Nee
De inwoners van de gemeente Leudal wonen in bouwwerken die vanuit veiligheid of hygiëne bewoonbaar zijn.	N.v.t.	Routinematig toezicht onaangekondigd vanaf de openbare weg; en Naar aanleiding van melding of klacht.	Onveilige of onhygiënische leefomstandigheden worden als bewust en calculerend gedrag aangemerkt en derhalve stevig gesanctioneerd. LOB of LOD, afhankelijk van dringende karakter.	Nee
Er vinden geen gebruiksovertredingen plaats (illegaal gebruik al dan niet criminele activiteiten) van agrarische bebouwing.	Door middel van ondersteuning en vooroverleg wordt ingezet op voorkoming van illegale (gebruiks)activiteiten.	Routinematig toezicht onaangekondigd vanaf de openbare weg; en Naar aanleiding van melding of klacht.	Per geval wordt de meest passende sanctie ingezet; de last onder dwangsom of de last onder bestuursdwang.	Nee
Creëren van meer begrip bij omwonenden en evenementorganisatoren en daardoor minder overlastervaring door het verbeteren van de interactie tussen evenementorganisatoren en omwonenden.	Door middel van communicatie en voorlichting worden organisatoren geholpen de interactie met de omgeving beter te organiseren.	Passief naar aanleiding van melding of klacht.	Per geval wordt de meest passende sanctie ingezet; de last onder dwangsom of de last onder bestuursdwang.	Nee

De voorwaarden voor kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing worden nageleefd.	Door middel van ondersteuning en vooroverleg wordt ingezet op het belang van landschappelijke inpassing.	Actief na iedere vergunning of overeenkomst (t.t.v. oplevermoment).	Per geval wordt de meest passende sanctie ingezet; de last onder dwangsom of de last onder bestuursdwang.	Nee
---	--	---	---	-----

Prioritering

Voor zover de overtreding niet past bij of behoort tot een beleidsdoel zoals bedoeld in het VTH-beleid en de tabel hiervoor én geen milieu-basistaak betreft, worden de strategieën zoals hieronder omschreven toegepast.

Aard van de overtreding	Preventie	Toezicht	Sancties	Gedogen
(brand)veiligheid, constructieve veiligheid, gezondheid, of onomkeerbare gevolgen voor het milieu Hoogste prioriteit	Door middel van ondersteuning en vooroverleg wordt ingezet op voorkoming van onveilige of onomkeerbare situaties.	Routinematig toezicht onaangekondigd vanaf de openbare weg; en Naar aanleiding van melding of klacht.	Per geval wordt de meest passende sanctie ingezet; de last onder dwangsom of de last onder bestuursdwang.	Nee
bestuurlijke prioriteit, sociaal maatschappelijke impact (middel)hoge prioriteit	N.v.t.	Vaak is sprake van terugkerende situaties, bewust of calculerend gedrag. Na waarschuwing of intensief voortraject selectief routinematig toezicht, waarbij de toezichthouder aanstuurt op gedragsverandering.	Per geval wordt de meest passende sanctie ingezet; de last onder dwangsom of de last onder bestuursdwang. Terugkerend gedrag wordt als bewust en calculerend gedrag aangemerkt en derhalve stevig gesanctioneerd.	Nee
handhavingsverzoeken, voor zover niet passend onder prioriteit 1 of 2. binnen wettelijke termijnen	Door middel van pre-meditation of bemiddeling wordt getracht (terugkerende) handhavingsverzoeken te voorkomen.	Passief naar aanleiding van klacht of melding.	Per geval wordt de meest passende sanctie ingezet; de last onder dwangsom of de last onder bestuursdwang. Terugkerend gedrag wordt als bewust en calculerend gedrag aangemerkt en derhalve stevig gesanctioneerd.	Nee
meldingen en overige constatering lage prioriteit	N.v.t.	Passief, op basis van beschikbare capaciteit.	Per geval wordt de meest passende sanctie ingezet; de last onder dwangsom of de last onder bestuursdwang.	Nee

Uitvoering

De werkzaamheden die voortvloeien uit de gekozen beleidsdoelstellingen worden proactief opgepakt en ook als zodanig opgenomen in het jaarlijkse uitvoeringsprogramma. Dit betekent ook dat deze werkzaamheden worden uitgevoerd op een niveau dat hoger ligt dan het wettelijk minimum niveau. Deze werkzaamheden krijgen dus in het jaarlijks uitvoeringsprogramma extra aandacht naast het reguliere VTH-werk. Hierbij geldt wel dat de werkzaamheden worden uitgevoerd binnen de bestaande personele capaciteit en binnen de bestaande budgetten, door minder uren te besteden aan werkzaamheden met lagere prioriteit. De exacte uren die gemoeid zijn met deze werkzaamheden komen voor het betreffende jaar terecht in het uitvoeringsprogramma.

7. Handhavingsstrategie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

Als de Omgevingswet in werking treedt moet de gemeente de toezichts- en handhavingsprocessen op de bouwactiviteiten hebben aangepast aan de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Het proces van toezicht en handhaving onder de Wkb op de bouwtechnische activiteit wijkt af van de algemene handhavingsstrategie, daarom wordt er een apart hoofdstuk aan besteed. Voorlopig zal de Wkb alleen gelden voor gebouwen onder gevolklasse 1.

7.1 Verandering rol gemeente

Het toezicht op de bouw zal worden uitgevoerd door een private kwaliteitswaarborger. Het toezicht door de gemeente verschuift naar de achterkant van het proces, als de bouwactiviteit is uitgevoerd. De gemeente dient volgens de Wkb enkel de volledigheid van het dossier te toetsen en hoeft geen inhoudelijk oordeel over de kwaliteit van het bouwwerk te geven. De gemeente mag er in beginsel vanuit gaan dat de kwaliteitsborger een volledig en juist dossier aanlevert. Het doel van dit 'dossier bevoegd gezag' is dat de gemeente over de juiste bouwtechnische informatie over een bouwwerk beschikt.

7.2 Overtreding

De gemeente blijft bevoegd gezag bij overtreding van de bouwregelgeving. Een kwaliteitsborger mag namelijk zelf niet handhaven. Als deze een bouwfout ziet zal hij eerst de aannemer sommeren de fout te herstellen. Weigert de aannemer of opdrachtgever dit, dan zal de kwaliteitsborger dit melden bij de gemeente via het DSO.

Is er sprake van een overtreding? Dan is het aan de gemeente om de afweging tot handhaven in een concrete situatie te maken. De gemeente zal daarbij zelf een risicoafweging maken en waar mogelijk gebruik kunnen maken van het werk dat al door de kwaliteitsborger is gedaan. De verwachting is dat de gemeente het toezicht, zeker op termijn, zo zal gaan inrichten dat er voornamelijk op specifieke risico's of zaken gelet wordt (risico gestuurd toezicht)¹.

Het toezicht op de bouwactiviteit verloopt daardoor in beginsel passief en de gemeente treedt enkel repressief op wanneer de toezichthouder een overtreding van de bouwregels constateert.

De toezichthouder neemt na een constatering niet de taken van de kwaliteitsborger over. Initiatiefnemer en kwaliteitsborger zijn samen verantwoordelijk voor de uitvoering van het bouwwerk conform de ingediende bouwmelding. We laten de verantwoordelijkheid liggen waar die hoort: zolang partijen er niet uitkomen mag er niet verder gebouwd worden. En kan een bouwwerk niet gereed worden gemeld, dan mag het niet in gebruik worden genomen.

Bij handhaving onder de Wkb zal er minder gebruik worden gemaakt van de last onder dwangsom en de daarbij horende hersteltermijn, omdat de kwaliteitsborger ervoor moet zorgen dat de aannemer eventuele gebreken herstelt. De gemeente zal meer bestuursdwang (stillegging) toepassen, om af te dwingen dat de aannemer en opdrachtgever de overtreding opheffen alvorens verder te mogen bouwen.

7.3 Voortzetting reguliere toezicht en handhavingstaken

De gemeente blijft onveranderd verantwoordelijk voor het toezicht op de omgevingsplanactiviteit, de bestaande bouw, onvergunde en/of niet-meldingsplichtige bouwwerken, sloopmeldingen en de bouw- en sloopveiligheid. Bovendien zullen alle bouwactiviteiten die voor inwerkingtreding van de Wet zijn vergund, nog volgens het oude 'systeem' gecontroleerd moeten worden. Al deze toezicht en handhavingstaken, die niet specifiek op de bouwtechnische activiteit zien, worden afgehandeld volgens de uitgangspunten van de algemene handhavingsstrategie.

¹ Kamerstukken II 2022/2023, 79971, p.5

7.4 Inzet handhavinginstrumenten tijdens bouwproces

Hierna wordt per processtap aangegeven welke instrumenten en maatregelen wij inzetten als het gaat om preventie, toezicht, handhaving en gedogen.

1. *Bouwen zonder voorafgaande bouwmelding*

Het bouwproces onder de Wkb begint met het indienen van de bouwmelding, minimaal vier weken voor de start van de bouw. Door de vergunningverlener wordt de melding beoordeeld. Is deze niet volledig, dan is er geen sprake van een melding. De aanvrager dient een nieuwe, volledige melding te doen via het DSO en mag niet starten met de bouwwerkzaamheden voordat deze is geaccepteerd.

Bij start van werkzaamheden aan een meldingsplichtig bouwwerk zonder (volledige) melding wordt de bouw door de toezichthouder stilgelegd. De initiatiefnemer wordt verboden de activiteiten op de bouwplaats te hervatten tot de melding volledig is gedaan. Aan het indienen van de (volledige) melding wordt een termijn gesteld.

Wanneer er geen melding binnen de termijn is gedaan of het bouwplan niet kan worden geborgd, dient de initiatiefnemer de reeds voltooide bouwactiviteiten ongedaan te maken en de oorspronkelijke situatie te herstellen.

2. *Melding*

Wanneer de melding tijdig en volledig is gedaan mag de initiatiefnemer na vier weken beginnen met bouwen.

De gemeente kan tijdens de uitvoering van een bepaald onderdeel van de bouw zelf toezien als zij dat nodig acht. Artikel 2.20 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) biedt de mogelijkheid om vooraf extra informatie te vragen. De gemeente Leudal heeft specifieke lokale omstandigheden of risico's benoemd [op de website](#). Wanneer de toezichthouder voorafgaand aan of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aanleiding ziet om ten aanzien van de lokale risico's extra informatie te vragen of de omstandigheden ter plaatse te beoordelen, wordt om die informatie specifiek verzocht. Wanneer aan het verzoek van de toezichthouder geen medewerking wordt verleend, kan de toezichthouder besluiten de bouwactiviteiten stil te leggen tot de informatie is verstrekt.

Daarnaast kan de gemeente extra informatie eisen wanneer uit eerder vergunde of gedocumenteerde bouwwerkzaamheden blijkt dat er risico's kunnen ontstaan die van invloed kunnen zijn op het voldoen van het te bouwen bouwwerk aan de regels. Te denken valt aan het herbouwen van een bouwwerk na een calamiteit of de aanwezigheid van een illegaal aangelegde kelder die eerder op last van de gemeente is dichtgemaakt. De melding is niet volledig wanneer de extra gevraagde informatie niet wordt verstrekt.

3. *Tijdens de bouw*

Is sprake van een strijdigheid die aan de verklaring in de weg staat (3.86 lid 1, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)), dan is de kwaliteitsborger verplicht de gemeente hierover te informeren. Een gemeente dient in het beleid te bepalen hoe zij vanuit haar handhavende rol met de verstrekte informatie omgaat. Wij sluiten aan bij het uitgangspunt van ons VTH beleid, dat de verantwoordelijkheid wordt neergelegd waar die hoort. Partijen dienen samen tot een oplossing te komen.

Lukt dat niet en ziet de kwaliteitsborger zich genoodzaakt om een melding te doen bij de gemeente, dan volgen wij *niet* het stappenplan van de Landelijke Handhavingstrategie. Bij een conflict tussen de kwaliteitsborger en de initiatiefnemer/aannemer over een substantiële of risicovolle afwijking van het borgingsplan, worden de bouwwerkzaamheden door de toezichthouder terstond stilgelegd tot het gebrek is hersteld en de bouw volgens plan kan worden hervat. Er is altijd sprake van een substantiële of risicovolle afwijking wanneer een bouwregel wordt overtreden die ziet op de brand- of constructieve veiligheid, of op de gezondheid van personen die in het gebouw verblijven.

In andere gevallen beoordeelt de toezichthouder of er sprake is van een substantiële of risicovolle afwijking. Er wordt geen hersteltermijn geboden. Het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen na volledige gereedmelding conform borgingsplan en bouwregelgeving.

Wanneer de kwaliteitsborger zich tijdens de bouw terugtrekt worden de werkzaamheden terstond stilgelegd en mag het project *niet* worden voortgezet tot er een nieuwe kwaliteitsborger is.

Gedogen/niet handhaven bij niet-*risicovolle* onvolkomenheden

Conform de uitgangspunten van het VTH-beleid wordt een overtreding van de bouwregelgeving in beginsel niet gedoogd. In een bouwtechnisch proces bestaat de mogelijkheid dat er een niet-*risicovolle* afwijking ontstaat die het gevolg is van een overmachtssituatie, voortschrijdend inzicht tijdens de bouw of menselijke vergissing die niet achteraf te herstellen blijkt. In een dergelijke situatie kan gedogen (het afzien van handhaven) aan de orde zijn.

Per geval zal gemotiveerd moeten worden beoordeeld of het achterliggende belang evident beter gediend is met gedogen, of een zwaarder wegend belang het gedogen rechtvaardigt.

Een uitzondering kan alleen worden gemaakt wanneer sprake is van *niet risicovolle* afwijking van het borgingsplan en de bouwmelding. De toezichthouder beoordeelt of dit het geval is. Is de afwijking niet risicovol en niet substantieel, dan kan stillegging van de bouw of een verbod tot ingebruikname van het bouwwerk een onevenredig zware maatregel zijn. Een voorwaarde voor het gedogen in zo'n geval, is dat de partijen schriftelijk verklaren de afwijking te accepteren. De afwijking mag bovendien géén gevolgen hebben voor derden. De afwijking wordt opgenomen in het 'dossier bevoegd gezag'.

De bouw kan volgens plan worden hervat wanneer het bevoegd gezag schriftelijk heeft bevestigd dat de gewijzigde situatie geen risico oplevert én alle partijen zich daarmee schriftelijk akkoord hebben verklaard.

Partijen worden erop gewezen dat de afwijking tot gevolg kan hebben dat de woning niet formeel gereedgemeld kan worden.

4. Gereedmelding

Toezicht op de gereedmelding

Bij de gereedmelding wordt een zogenoemd 'dossier bevoegd gezag' verstrekt. Doel van dit dossier is dat de gemeente – bijvoorbeeld in geval van een calamiteit of toekomstige verbouwingen – over informatie beschikt die nodig is voor het toezicht op het gerealiseerde bouwwerk.

De toezichthouder moet toetsen of alle stukken aanwezig zijn. Een gemeente kan vervolgens - net als bij de bouwmelding - kiezen om het dossier inhoudelijk te beoordelen met als doel eventueel nog zelf een controle uit te voeren. Het is ook mogelijk om deze stukken – zonder verdere inhoudelijke beoordeling – te archiveren voor toekomstig gebruik.

Van ten minste één op de vijf gereedgemelde woningen, gebouwd onder de Wkb wordt het dossier inhoudelijk beoordeeld. Selectie geschiedt willekeurig. (steekproefsgewijs).

Van ten minste één op tien overige bouwwerken, gebouwd onder de Wkb wordt het dossier inhoudelijk beoordeeld. Selectie geschiedt willekeurig. (steekproefsgewijs)

Handhaving bij onvolledige gereedmelding

Wanneer de toezichthouder constateert dat het dossier 'bevoegd gezag' onvolledig is aangeleverd, wordt de melding niet geaccepteerd. De initiatiefnemer dient een nieuwe, volledige melding te doen. Bij een onvolledigheid die wijst op een substantiële of risicovolle tekortkoming, te beoordelen door de toezichthouder, wordt ingebruikname van het bouwwerk binnen twee weken na de melding verboden, op straffe van een dwangsom en sluiting van het pand door middel van bestuursdwang bij overtreding van het verbod. Een substantiële of risicovolle tekortkoming wordt niet gedoogd. Het bouwwerk dient in overeenstemming met het bouwplan te worden gebracht, zoals dit bij de melding is ingediend.