

UITVOERINGSPROGRAMMA BOUWREGELGEVING 2006

STADSDEEL ZUIDOOST

Afdeling Bouwen, Wonen en Milieu

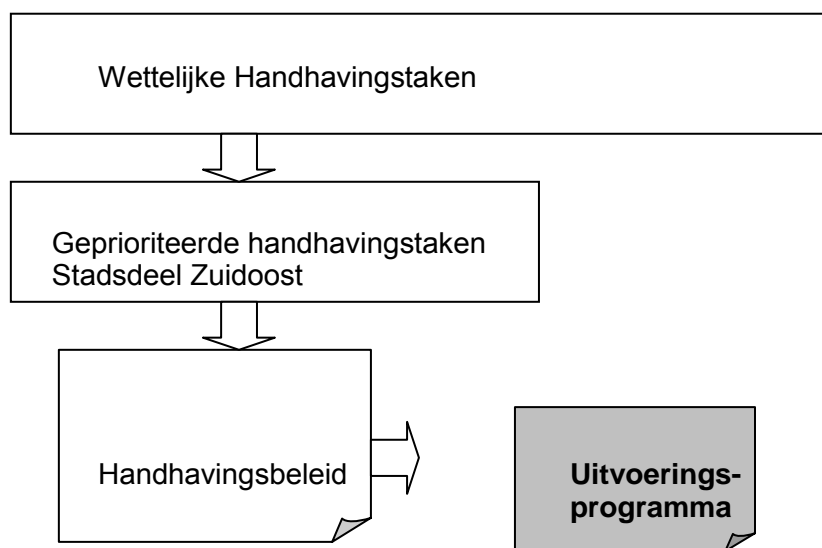
april 2006

INHOUDOPGAVE

1. Toelichting op uitvoeringsprogramma	3
2. Productbladen	5
2.1. Toezicht en handhaving reguliere bouwvergunning	5
2.2. Toezicht en handhaving gebruikvergunning	6
2.3. Realisatie bouwwerk zonder vereiste vergunning.....	7
2.4. Gebruik in strijd met het bestemmingsplan.....	8
2.5. Slopen in afwijking van of zonder vergunning.....	10
3. Organisatie van de handhaving.....	11
3.1. Algemeen	11
3.2. Handhavingscoördinator Bouwen.....	11
3.3. Uitbreiding handhavingscapaciteit Bouwen	12
3.4. Uitbreiding administratief juridische functie.....	12
3.5. Communicatie en voorlichting.....	13

1. Toelichting op uitvoeringsprogramma

Op basis van de uitgangspunten zoals verwoord in het handhavingsbeleidsplan bouwregelgeving, is het uitvoeringsprogramma 2006 opgesteld. De beleidsmatige basis voor het uitvoeringsprogramma is het handhavingsplan bouwregelgeving. Dit beleidsplan is mede opgesteld aan de hand van het integrale handhavingsbeleid Zuidoost en het kader uit het stedelijke project. Het gaat dan om de beleidsmatige keuzen in voornamelijk visie, uitgangspunten, prioriteiten en nalevingstrategie. Het handhavingsbeleidsplan bouwregelgeving geldt voor een periode van meerdere jaren.



Het uitvoeringsprogramma wordt jaarlijks vastgesteld door het dagelijks bestuur en bevat de operationele aspecten van het taakveld Bouw- en Woningtoezicht van de Afdeling Bouwen, Wonen en Milieu. De opbouw van het uitvoeringsprogramma is zodanig van aard dat de gegevens eenvoudig in te voegen zijn in het integraal handhavingsprogramma van de Stadsdeel Zuidoost en het afdelingsplan Bouwen, Wonen en Milieu.

Om te komen tot een weloverwogen en optimaal uitvoeringsprogramma aan de hand van de prioriteitstelling, worden de belangrijkste taken op het gebied van toezicht en handhaving uitgewerkt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een vast format (productbladen).

De keuzes in dit uitvoeringsprogramma zijn ingegeven door:

- bestuurlijke prioriteiten;
- risicoanalyse;
- onderzoek van de VROM-inspectie.

Voor 2006 is het een eerste uitvoeringsprogramma. Het programma is verre van volmaakt. Er is sprake van een groeimodel. Een belangrijke voorwaarde voor de verdere professionalisering is de uitbreiding van de administratief juridische ondersteuning en de nieuwe functie van handhavingcoördinator handhaving bouwregelgeving.

Op dit moment is de inzet van de afdeling vooral gericht op vergunningverlening (bouwen, gebruik en slopen) en toezicht houden op de verleende vergunning. Dit is mede gericht op een preventieve vorm van handhaving.

In 2006 wordt de omslag gemaakt naar meer gestructureerd repressief handhaven. Dit zal voornamelijk gestalte krijgen bij de handhaving van het gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Een en ander in relatie met aspecten van openbare orde. Hierbij wordt de afstemming met andere beleidvelden gezocht. Dat betekent onder andere dat de intensivering van handhavingsacties in projectverband worden uitgevoerd, zoals:

- A. crimineel gebruik particuliere woningen
- B. onrechtmatig gebruik woningen en bedrijfspanden
- C. bestemmingsplan Koningshof
- D. pilot Geijn

Formatieve consequenties

De formatieve consequenties zijn in onderstaand overzicht verwerkt.

BOUW- EN WONINGTOEZICHT		Prioriteit	HUIDIG	
TOEZICHTS- HANDHAVINGSOPGAVEN		EN	Bouwtoezicht	Juridisch
1	Toezicht: verleende bouwvergunningen	Hoog	3.175	
2	Toezicht: verleende gebruiksvergunningen	Hoog	810	
3	Bouwen zonder vereiste vergunning (klachten)	Gemiddeld	240	
4	Gebruik in strijd met bestemmingsplan en vrijstelling art. 19	Hoog	720	300
5	Slopen in afwijking van of zonder vergunning	Hoog	150	
6	Woonboten/woonwagens	Laag	90	50
Totale directe kosten			5.035	350
Uitbreiding 2006				
	Integrale handhaving i.r.t. openbare orde/bestemmingsplannen BWT		500	
	Coördinatie handhaving bouwen BWT (0,8 fte)		1.000	
	Administratief juridische ondersteuning door BWT (0,5 fte)			560
	Juridische ondersteuning (Stafbureau)			500
TOTAAL			6.535	1.410

2. Productbladen

2.1. Toezicht en handhaving reguliere bouwvergunning

Doelstelling:

Het bevorderen van de naleving van alle verleende bouwvergunningen d.m.v. toezicht en handhaving. De naleving wordt bevorderd door:

- controle tijdens de realisatie: worden bouwwerken overeenkomstig de bouwvergunning gerealiseerd;
- "oplossen in het veld" bij geconstateerde afwijkingen van de bouwvergunning: overreden alsnog overeenkomstig de bouwvergunning te bouwen of een wijzigingsaanvraag in te dienen;
- opleggen van een bouwstop;
- verzenden aanschrijving en zo nodig toepassen bestuursdwang of innen dwangsom.

Activiteiten:

Op dit moment hanteert de afdeling een 'eigen' systeem van toezicht houden op de bouw. Men is voornemens in 2006 het landelijk toezichtsprotocol zoals ontwikkeld door de landelijke vereniging BWT toe te passen. Het toezichtprotocol beschrijft op een heldere wijze wat een toezichthouder moet controleren op de bouw. Hiervoor worden objectieve criteria gegeven en de resultaten van de controle worden traceerbaar vastgelegd. Door het uit te voeren toezicht duidelijk vast te leggen, wordt de uniformiteit van toezicht vastgelegd en tevens transparant gemaakt. Het toezichtprotocol voorziet hierin: een uniform protocol met een traceerbare verslaglegging. Met toepassing van het toezichtprotocol kan het bestuur een adequaat toezicht garanderen. Het niveau van toezicht zoals vastgelegd in het landelijk protocol is geaccordeerd door de VROM-Inspectie.

Vooralsnog wordt uitgegaan van de volgende capaciteit voor het toezicht houden op de bouw:

Controle bouwvergunningen (175):

• < 500.000	140 vergunningen x gem. 3 controles	460 uur
• < 1 miljoen	20 vergunningen x 10 controles	1.200 uur
• <u>> 1 miljoen</u>	<u>15 vergunningen x 20 controles</u>	<u>1.515 uur</u>
Totaal		3.175 uur

Monitoring

Per jaar wordt gemeten:

- Het aantal verleende bouwvergunningen;
- Het aantal controles per bouwvergunningen;
- Het aantal en de aard van juridische handhaving, waaronder bouwstops;
- De urenbesteding door de verschillende medewerkers.

2.2. Toezicht en handhaving gebruikvergunning

Doelstelling:

Het bevorderen van de naleving van alle verleende gebruikvergunningen d.m.v. toezicht en handhaving.

Activiteiten:

Zuidoost

Aantal panden	Prevap code	Benodigde uren controle	Totale tijdsbesteding
69 panden	Code 1	6,91	477
65 panden	Code 2	2,35	153
77 panden	Code 3	2,34	180
70 panden	Code 4	0,5 x 1,13	40

Amstel III

Aantal panden	Prevap code	Benodigde uren controle	Totale tijdsbesteding
8 panden	Code 1	6,91	55
5 panden	Code 2	2,35	12
102 panden	Code 3	2,34	239
18 panden	Code 4	0,5 x 1,13	10

Totaal aantal uren:

- inspectie BWT: 810
- administratie: 117
- inhuur expertise Brandweer: 157

Voor wat betreft de vergunningverlening is er sprake van een inhaalslag. Het streven is dit in 2006 af te ronden.

Monitoring

Per jaar wordt gemeten:

- Het aantal gebruikvergunningen;
- Het aantal controles per gebruikvergunning;
- Het aantal en de aard van juridische handhaving;
- De urenbesteding door de verschillende medewerkers.

2.3. Realisatie bouwwerk zonder vereiste vergunning

Doelstelling:

Bevorderen dat wettelijke regels en overige voorschriften op het gebied van bestemmingsplan, Woningwet, Bouwverordening, Bouwbesluit (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid) worden nageleefd, zodat de gewenste ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitseisen aan bouwwerken en gebouwen gerealiseerd en in stand gehouden worden.

Activiteiten:

Indien er wordt geconstateerd dat er gebouwd wordt zonder dat daar vergunning voor is verleend en hiervoor wel een vergunning vereist is, zal de inspecteur bouw- en woningtoezicht het werk, zolang het nog in uitvoering is, stilleggen. Daarna volgt onderzoek of het werk te legaliseren is. Indien dit mogelijk is zal een aanvraag om bouwvergunning moeten worden ingediend. Als het gebouwde niet te legaliseren is zal de overtreder worden aangeschreven het werk te slopen en het geheel weer in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Zonodig zal bestuursdwang worden toegepast, of een last onder dwangsom worden opgelegd. Ook voor al voltooide werken zal deze procedure worden gevolgd, uiteraard met uitzondering van het stilleggen. Van een dergelijk beleid mag als gunstig neveneffect worden verwacht dat het naar de toekomst gericht een preventieve werking heeft.

- Afhandeling van ca. 10 meldingen en klachten (40 uur)
- Afhandeling van ca. 40 bouwcontroles/onderdeel bouwinspectie (200 uur)

Monitoring:

Per jaar wordt gemeten:

- het aantal geconstateerde overtredingen / meldingen;
- het aantal controles;
- het aantal sancties en de aard hiervan;
- de urenbesteding door de verschillende medewerkers.

2.4. Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Doelstelling:

Het doel van de handhaving is het verwezenlijken van het door Raad en DB vastgestelde ruimtelijk beleid ten aanzien van het gebruik van gronden en de zich daarop bevindende opstallen.

Activiteiten:

Voorgesteld wordt vanuit de taakstelling van Bouwen in te zetten op het inrichten van de handhavingsorganisatie en in 2006 daadwerkelijk een pilot te draaien.

A. Crimineel gebruik particuliere woningen

Eind 2005 heeft de sector AZ de notitie 'aanpak crimineel gebruik particuliere woningen' opgesteld. De notitie stelt dat door het gebrek aan handhaving het zicht op het gebruik van particuliere woningen ontbreekt. Een meer gestructureerde aanpak van de handhaving is noodzakelijk. Een afstemming tussen politie, wijkbeheer en BWT ontbreekt. Het is daarom van belang om in de handhaving een systematiek met betrekking tot opsporings- en controleactiviteiten toe te passen, die zich richt op het structureel inventariseren van toekomstige illegale situaties. Aan de hand van een vast stramien kunnen deze illegale situaties in kaart worden gebracht.

De notitie pleit voor een projectsgewijze handhaving. Te denken valt aan het in kaart brengen, samen met de politie, van eventuele illegale pensions en weetplantages in het Stadsdeel om deze sector vervolgens te reguleren. Dat kan door ongewenste pensions te sluiten wegens strijd met het bestemmingsplan en/of het ontbreken van vergunningen of door (beperkte) legalisatie door aanpassing van de bestemmingsplannen en door vergunning te verlenen.

Bij het aanpakken van crimineel gebruik van particuliere woningen in Zuidoost is de bestuurlijke handhaving gericht op:

Bordelen

Drugspanden

Illegaal kamerverhuur/pensions

Hiervoor is vanuit Bouwen beschikbaar:

- 150 uur handhavingscapaciteit BWT
- 150 uur coördinatie handhaving BWT
- 250 uur juridische ondersteuning Stafbureau REO

B. Onrechtmatig gebruik woningen en bedrijfspanden

Bestrijden van onrechtmatig gebruik dient een vast onderdeel te zijn van het handhavingprogramma. Het gaat hierbij om onderverhuur van woningen, overbevolking van woningen door verhuur van kamers, gebruik van woningen als bedrijfsruimte). Dit onderwerp vraagt om een gestructureerde en systematische aanpak (in plaats van handhaven op signalen van overlast). Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van de bestaande projecten en aan te sluiten bij stedelijke acties. Voorgesteld wordt Bureau Zoeklicht in een buurt een actie te laten houden.

Voorgesteld wordt door middel van een pilot het onrechtmatig gebruik wijkgericht aan te pakken en voor 2006 een wijk te selecteren. Hiermee wordt bereikt dat ervaring wordt opgedaan met het gestructureerd en systematisch handhaven van het bestemmingsplan. Voor 2006 is vanuit Bouwen beschikbaar:

- 150 uur handhavingscapaciteit BWT
- 150 uur coördinatie handhaving BWT
- 100 uur juridische ondersteuning Stafbureau REO

C. Bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof

In 2004 is de projectgroep "Inhaalslag bestemmingsplannen" gestart met het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen voor die gebieden waar geen grootschalige ontwikkeling plaatsvindt of de vernieuwing reeds is afgerond. Een van deze nieuwe bestemmingsplannen is het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof. Bij het opstellen van dit (ontwerp)-bestemmingsplan is een uitgebreide inventarisatie gedaan en zijn in de wijk Laag Koningshoef een aantal, met het vigerende bestemmingsplan Bijlmermeer, strijdige situaties geconstateerd. Er is voor gekozen om de illegale situaties niet te legaliseren in het (ontwerp)-bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof.

In wijken waar de vernieuwing is afgerond, zoals Laag Koningshoef, heeft gebruik in strijd met het bestemmingsplan een hoge prioriteit gekregen in de risicoprioritering. Voorgesteld wordt om in 2006 te handhaven op de illegale situaties die zijn geconstateerd in de wijk Laag Koningshoef. Het gaat in deze wijk minimaal om twee detailhandelszaken (toko's), vier dienstverlenende zaken (twee kapperszaken, een nagelstudio en een reisbureau), een advocatenkantoor en een belwinkel die zich gevestigd hebben in strijd met het bestemmingsplan.

Voor 2006 is vanuit Bouwen beschikbaar:

- 100 uur handhavingscapaciteit BWT
- 100 uur coördinatie handhaving BWT
- 100 uur juridische ondersteuning Stafbureau REO

D. Pilot Geijn

Voor 2006 is vanuit Bouwen beschikbaar:

- 100 uur handhavingscapaciteit BWT
- 100 uur coördinatie handhaving BWT
- 50 uur juridische ondersteuning Stafbureau REO

Monitoring:

Per jaar wordt gemeten:

- het aantal controles;
- het aantal sancties en de aard hiervan;
- de urenbesteding door de verschillende medewerkers.

2.5. Slopen in afwijking van of zonder vergunning

Doelstelling:

Het bevorderen van de naleving van alle verleende sloopvergunningen en asbestsloopmeldingen d.m.v. toezicht en handhaving.

Activiteiten:

De naleving wordt bevorderd door controle door de inspecteur voorafgaand, tijdens en na de sloopwerkzaamheden. Daarnaast het constateren en aanpakken van illegale sloop c.q. verwijdering van asbest tijdens reguliere gebiedscontrole dan wel via klachten. Een sloopvergunning wordt alsnog geëist en zo nodig worden sloopwerkzaamheden stopgezet.

Bij sloopactiviteiten waarvoor geen vergunning is verleend maar wel vereist, worden deze door de buitendienstmedewerker stilgelegd. Nadat is onderzocht of de sloop alsnog te legaliseren is wordt de eigenaar verzocht een sloopvergunning aan te vragen. Als legalisatie niet mogelijk is, wordt de eigenaar aangeschreven tot herbouw over te gaan. Indien nodig wordt bestuursdwang toegepast of een last onder dwangsom opgelegd.

Capaciteit:

- Controle start sloop 23 (23 x 5 uur)
- Controle tijdens sloop 12 (12 x 2 uur)
- 11 meldingen/incidenten (11 uur)

Monitoring:

Per jaar wordt gemeten:

- het aantal sloopvergunningen / -meldingen;
- het aantal gecontroleerde c.q. opgeleverde sloopvergunningen en -meldingen;
- het aantal controles;
- het aantal sloopstops en de aard hiervan;
- de urenbesteding door de verschillende medewerkers.

3. Organisatie van de handhaving

3.1. Algemeen

Aan een goede uitvoering van de handhavingstaken zijn een aantal aspecten verbonden die in het handhavingsbeleidsplan worden genoemd. Ze vormen een kritische succesfactor binnen het handhavingsproces. Deze aspecten beperken zich niet tot een bepaald gedeelte van het handhavingsproces, maar lopen kris kras door het handhavingsproces. Het gaat om:

- a. **samenwerking**
- b. **communicatie**
- c. **integraliteit**
- d. **administratieve organisatie**
- e. **capaciteit**
- f. **professionalisering handhavers**
- g. **automatisering**

In 2006 dient in ieder geval te worden opgepakt:

Actiepunt	Uitvoering
De samenwerking dient te resulteren in concrete afspraken om gezamenlijk en integraal te handhaven	Afdelingshoofd, coördinator, brandweer, politie, corporatie
Communicatie rond handhaving	Afdelingsleiding in afstemming met de afdeling communicatie
Meer integraal handhaven	Handhavingscoördinator
Handhavingsoverleg	Handhavingscoördinator
Verbeteren stappenplan handhaving ca.	Juridische Zaken Staf
Voorgestelde uitbreiding capaciteit	Management
Professionalisering handhavers	Afdelingsleiding in afstemming met P&O
Aanschaf landelijk toezichtsprotocol	Afdelingsleiding in afstemming met ICT
Uitbreiding vergunningenmodule met een handhavingsmodule	Afdelingsleiding in afstemming met ICT

3.2. Handhavingscoördinator Bouwen

Voor het programmatisch en gestructureerd handhaven is op afdelingsniveau (Bouwen, Wonen en Milieu) enige coördinatie nodig. Op dit moment is deze ruimte niet aanwezig. Voorgesteld wordt een coördinatorfunctie te creëren. De coördinator zal een belangrijke rol vervullen bij het invoeren van de verbeteringen zoals genoemd in het handhavingsbeleidsplan bouwregelgeving.

De taakomschrijving van de handhavingcoördinator Bouwen is;

- Senior inspecteur;
- Coördineert en initieert de implementatie van het handhaven;
- Voorzitter van het Handhavingsoverleg en heeft als zodanig een sturende rol in de afstemming van handhaving;
- Ontwikkelt instrumenten om handhaven verder gestalte te geven;
- Overlegt met externe partijen als politie, woningcorporaties,

winkeliersverenigingen, brandweer en openbaar ministerie over de rolverdeling bij handhaving;

- Stemt af met de handhavingcoördinator van het Stadsdeel;
- Zorgt voor afstemming met het Integraal handhavingsprogramma Zuidoost.

Concreet betekent dit een ureninzet op:

1. Voorzitten van het Handhavingsoverleg (opzetten en functioneren)	250 uur
2. Coördinator uitvoeringsprogramma handhaving bouwregelgeving	
a. Handhaving gebruik in strijd met bestemmingsplan	500 uur
b. Ruimte voor overige handhavingszaken	<u>250 uur</u>

Totaal 1.000 uur

De structurele afstemming vindt plaats in een nieuw in te stellen Handhavingsoverleg REO (HO). Dit HO richt zich op de professioneel en integraal handhaven en is uitvoerend van aard. Het HO richt zich onder andere op:

- dagelijkse handhavingszaken;
- voortgang;
- veranderende regelgeving;
- afstemming vergunningverlening – handhaving.

Het HO is samengesteld uit vertegenwoordigers van: BWT, Wonen en Juridische Zaken. Op afroep zijn beschikbaar (agendalid): EZ, RZ, Wijkbeheer, Vergunningen en Grondzaken en externen zoals brandweer, politie, winkeliersverenigingen en woningcorporaties.

De geïntegreerde handhaving met externen is gericht op het maken van concrete afspraken op het gebied van:

- integrale handhaving;
- praktische afstemming en combinatie van acties (controle en handhaving).

3.3. Uitbreiding handhavingscapaciteit Bouwen

In 2006 wordt de omslag gemaakt naar meer gestructureerd repressief handhaven. Dit zal voornamelijk gestalte krijgen bij de handhaving van het gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Binnen de afdeling Bouwen, Wonen en Milieu is daar geen capaciteit voor beschikbaar. Vandaar dat wordt voorgesteld de specifieke handhavingscapaciteit uit te breiden met 500 uur.

De intensivering van handhavingsacties zal voornamelijk in projectverband worden uitgevoerd, zoals:

- crimineel gebruik particuliere woningen
- onrechtmatig gebruik woningen en bedrijfspanden
- bestemmingsplan Koningshof
- pilot Geijn

3.4. Uitbreiding administratief juridische functie

Een meer gestructureerde uitvoering van de geprioriteerde taken op het gebied van toezicht en handhaving zal voor de administratieve ondersteuning en coördinatie binnen de Afdeling Bouwen, Wonen en Milieu een extra belasting vragen.

Als gevolg van het meer nadrukkelijk handhaven, dient zeker in de beginfase rekening gehouden te worden met een toename van het aantal handhavingsprocedures. Dit zal consequenties hebben voor de administratieve en juridische inzet binnen de organisatie. Het opstellen van een algemeen stappenplan en het beschrijven van werkprocessen kan de werkzaamheden vergemakkelijken.

Concreet gaat het om de volgende uitbreiding:

Administratief juridische ondersteuning BWT (0,5 fte)	650 uur
Juridische ondersteuning (Stafbureau)	500 uur

3.5. Communicatie en voorlichting

Door goede en heldere communicatie kunnen overtredingen voorkomen worden en kan het naleefgedrag van de burger positief beïnvloed worden. Communicatie zal vooral betrekking moeten hebben op kennis van regels, acceptatie van de regelgeving en ruchtbaarheid geven aan handhavingsacties. Hiervoor zal actiever dan nu gebruik worden gemaakt van:

- folders (aanvullen van bestaande folders en eventueel nieuwe folders opstellen rond handhaving);
- website van het stadsdeel;
- vaste pagina in de krant.

Er dient gecommuniceerd te worden over handhaving. Bepaalde acties moeten beter uitgelegd worden, terwijl andere, positieve zaken best meer publiciteit mogen krijgen. Ook dienen bepaalde doelgroepen specifiek te worden geïnformeerd bij belangrijke wijzigingen.