

Handhavingslijn

Vervallen en verpauperde
panden en terreinen

Gemeente Losser

In deze handhavingsslijn staat de wijze waarop de gemeente Losser omgaat met verpauperde en vervallen panden en terreinen.

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
 - 1.1 Uitgangspunten
 - 1.2 Wettelijk kader
 - 1.3 Kosten en financiële risico's
- 2 Inventarisatie
 - 2.1 Mate van urgentie
 - 2.2 Projectmatige aanpak
- 3 Plan van aanpak
 - 3.1 Bouwkundige opname
 - 3.2 Minnelijk overleg
- 4 Handhaving
- 5 Planning – VTH-Uitvoeringsprogramma

Handhavingsslijn Vervallen en verpauperde panden en terreinen

1 Inleiding

Met deze handhavingsslijn wil het college van burgemeester wethouders uitvoering geven aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid door de aanpak van vervallen en verpauperde panden en terreinen.

Binnen de gemeente Losser zijn verschillende panden die in meer of mindere mate gebreken vertonen. Het gaat hierbij vooral om leegstaande woningen en monumenten en/of leegstaande bedrijfspanden. Deze aanpak kan echter ook toegepast worden op bewoonde of in gebruik zijnde panden wanneer deze verpauperen of in verval raken.

Vervallen en verpauperde panden en terreinen vormen een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en de fysieke leefomgeving. De raad heeft het college verzocht om vervallen en verpauperde panden en terreinen aan te pakken.

Panden die gebreken vertonen, kunnen in twee categorieën worden samengevat.

1. Vervallen panden: dit zijn panden die (duidelijk) constructieve gebreken vertonen. Een vervallen pand is in zijn huidige staat niet meer bewoonbaar of begaanbaar. De veiligheid voor gebruikers of directe omgeving is hier in het geding. Er kan gedacht worden aan ernstige vormen van bouwvalligheid, bijvoorbeeld scheurvorming, ernstige vochtplekken, gaten in het dak en verzakkingen van muren.
2. Verpauperde panden: dit zijn panden die qua uiterlijk (ernstig) zijn verwaarloosd, maar niet zijn vervallen. De verpaupering is van buitenaf voor eenieder waarneembaar. Er is bijvoorbeeld sprake van verpaupering bij achterstallig onderhoud, bijvoorbeeld een slecht dak, slechte dakgoten, houtrot of afbladderende verf.

Veelal is er sprake van een combinatie van verpaupering en verval. Een vervallen pand zal in veel gevallen ook verpauperd zijn. Daar waar een vervallen/verpauperd pand ook langdurig leegstaat, kan een gecombineerde aanpak op verpaupering en leegstand (op basis van de Leegstandwet en Leegstandverordening) worden gehanteerd.

Behalve (monumentale) panden kunnen er ook (open) erven en (onbebouwde) terreinen zijn waarbij sprake is van een verwaarloosde situatie. Deze situaties zijn ook van invloed op de beleving van de ruimtelijke kwaliteit en de fysieke leefomgeving. Voor de volledigheid worden verwaarloosde terreinen wel meegenomen in deze handhavingsslijn.

Deze handhavingsslijn beschrijft hoe vervallen- en verpauperde panden en terreinen kunnen worden aangepakt met daarbij de wettelijke grondslag hiervoor is.

1.1 Uitgangspunten

Bij de aanpak van de vervallen en verpauperde panden en verwaarloosde terreinen, worden de bij de gemeente bekende gevallen en de gevallen die door de inwoners van de dorpen zelf als problematisch ervaren worden als uitgangspunt genomen.

Elke dorpskern heeft beeldbepalende panden en terreinen en (gedeelten van) straten, die beeldbepalend zijn. De belevingswaarde van een dorp wordt niet alleen bepaald door zijn ligging of de voorzieningen, maar ook en vooral door zijn (beeldbepalende) panden. Als de bouwkundige staat van een beeldbepalend pand slecht is, kan restauratie vanwege de waarde van dit pand voor het straatbeeld de voorkeur verdienen boven sloop. De kosten van renovatie zijn in de meeste gevallen hoger dan sloop, maar behoud van waardevolle geschiedenis heeft in veel gevallen de voorkeur. Bij monumenten staat behoud voorop. Doel is immers het behoud voor de toekomstige generaties. In de gemeente Losser zijn twee soorten monumenten: rijksmonumenten en gemeentelijke

monumenten. Rijksmonumenten worden beschermd op basis van de Erfgoedwet en gemeentelijke monumenten op basis van de Erfgoedverordening van de gemeente Losser.

De eigenaar van een vervallen of verpauperd pand moet zelf de kosten van het herstel dragen. Als blijkt dat dit niet mogelijk is, wordt samen met de eigenaar naar andere oplossingen gezocht. Dit kan zelfs uitmonden in een gedwongen verkoop van het pand of het vinden van een andere bestemming voor het pand. De gemeente subsidieert het herstel van panden in geval van achterstallig onderhoud niet.

Door middel van bewustwording van de problematiek bij de inwoners en het aangaan van het gesprek met eigenaren waarin wordt aangemaand tot verbetering, wordt getracht om tot een oplossing te komen. In de gevallen waarin dit niet leidt tot het gewenste resultaat, wordt met behulp van wet- en regelgeving overgegaan tot handhaving (zie hoofdstuk 3).

1.2 Wettelijk kader

Vervallen en verpauperde panden

Bouwwerken slijten en daarom moet de eigenaar periodiek de conditie van zijn gebouw controleren en zo nodig weer op peil brengen door onderhoud te verrichten.

Gedurende de levensduur van een gebouw blijven de voorschriften die van kracht waren bij oprichting of de laatste verbouwing als maatstaf gelden voor de technische beoordeling van de bouwtechnische kwaliteit. Minimaal moet een gebouw in overeenstemming zijn met de voorschriften voor bestaande bouw in het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening en de eisen uit de Nota ruimtelijke kwaliteit (hierna: Welstandsnota).

Wanneer vastgesteld wordt dat bij vervallen panden de veiligheid in het geding is, dan wordt actief gehandhaafd en de mogelijkheden daartoe zijn voldoende op grond van de huidige wet- en regelgeving. Het gaat hier om gevallen waar de veiligheid in het geding is. Handhaving ligt moeilijker bij verpauperde panden aangezien er geen wettelijke regels bestaan die het uiterlijk en de uitstraling van een gebouwen en bouwwerken bepalen (bijv. bouwmaterialen, bouwstijl en kleurgebruik). Tegen verpauperde panden kan alleen opgetreden worden op grond van de excessenregeling van de Welstandsnota.

- In artikel 1a van de Woningwet is bepaald dat de eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen er zorg voor draagt dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
- In de artikelen 1b en 7b van de Woningwet is bepaald dat het in stand laten van een bouwwerk, of het in een staat brengen van een bouwwerk, in strijd met het Bouwbesluit of de bouwverordening, verboden is. In veel gevallen voldoen verpauperde panden niet aan de eisen van het Bouwbesluit.

Wanneer een herhaaldelijke overtreding van artikel 1a of artikel 1b van de Woningwet naar het oordeel van het college gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid, kan het college besluiten dat gebouw, open erf of terrein te sluiten.

- Op basis van artikel 12, eerste lid, aanhef en onder a, van de Woningwet mag het uiterlijk van een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een bouwwerk waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is bepaald dat dit slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden

gehouden, niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b.

- Op grond van artikel 12a, eerste lid, aanhef en onder b, van de Woningwet stelt de gemeenteraad een Welstandsnota vast, met beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Op grond van de excessenregeling in de Welstandsnota Losser van 15 oktober 2013 is er een excès wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van Welstand. Het basiscriterium hierbij is een buitensporig uiterlijk dat ook voor niet deskundigen duidelijk is en een buitensporig uiterlijk dat afbreuk doet aan de ruimtelijk kwaliteit van een gebied. Het betreft zaken die aantoonbaar ondeugdelijk zijn qua uitvoering, verloedering van de omgeving van het bouwwerk in de hand werken, of aanstootgevend zijn. Verwaarlozing en verval zijn beoordelingselementen.
- Op basis van artikel 13a van de Woningwet kan het college, indien niet wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, degene die als eigenaar van een bouwwerk dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen daaraan, verplichten tot het binnen een door het college te bepalen termijn treffen van zodanige door eveneens door het college daarbij aan te geven voorzieningen, dat nadien wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid.
- Met artikel 15, eerste lid, van de Woningwet kan het college gelijktijdig met een besluit als bedoeld in artikel 12d, 13, 13a of 14, eerste lid, besluiten tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom, gericht op naleving van het eerstgenoemde besluit. In dat geval worden beide besluiten gelijktijdig bekendgemaakt.

Vervallen en verpauperde monumentale panden

Wanneer sprake is van een verwaarloosd monument, kan ook worden aangeschreven op grond van de Erfgoedwet (in samenhang met de Monumentenwet). De Monumentenwet is vervallen, maar onderdelen van die wet zijn in afwachting van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, van kracht via een overgangsbepaling in de Erfgoedwet. Die overgangsbepaling geldt tot het moment dat de Omgevingswet die bepalingen heeft overgenomen.

- Rijksmonumenten

Een eigenaar kan op grond van de Erfgoedwet de verplichting worden opgelegd zijn rijksmonument te onderhouden. Dat is mogelijk bij verwaarlozing van het monument waardoor de instandhouding van het monument in gevaar komt. Het gaat daarbij zowel om het passief als actief verwaarlozen. Deze zogenaamde instandhoudingsplicht is opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a, van de Erfgoedwet blijft artikel 11 van de Monumentenwet 1988 (verbod op beschadiging of vernieling van rijksmonumenten) van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dat artikel is door artikel 10.18 van de Erfgoedwet uitgebreid met de instandhoudingsplicht. Er wordt niet voldaan aan de instandhoudingsplicht indien een eigenaar artikel 11, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 overtreedt: 'Het is verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen, of daaraan onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is.'

- Gemeentelijke monumenten

De instandhoudingsplicht geldt nog niet voor gemeentelijke monumenten. In artikel 10 van de Erfgoedverordening Losser staat een verbod om 'een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen. Hiermee volgt de verordening nog niet volledig de systematiek van de Erfgoedwet. De instandhoudingsplicht is van na de

vaststelling van de Erfgoedverordening van Losser. In de erfgoedverordening moet de instandhoudingsplicht nog expliciet worden opgenomen.

Verloederde erven, tuinen en terreinen

De mogelijkheden om eigenaren van verloederde erven, tuinen en terreinen aan te schrijven op het onderhouden, zijn beperkt of lastig, zoals ook op basis van jurisprudentie blijkt. Dit is alleen mogelijk als een open erf of terrein leidt tot hinder, gezondheidsrisico's en veiligheidsrisico's anders dan brandveiligheid risico's. Bijvoorbeeld wanneer sprake is van ernstige overlast/hinder zoals drassigheid, stank, verontreiniging en/of ongedierte (artikel 7.22 van het Bouwbesluit 2012). Andere juridische mogelijkheden zijn er niet. Wel is het zo dat het college eigenaren en gebruikers desgewenst kan aansporen om verloederde erven, tuinen en terreinen aan te pakken, of beginnende verloederding tegen te gaan. Alleen is dit dus niet juridisch afdwingbaar.

Het college draagt zorg voor de handhaving

Op basis van art. 92 van de Woningwet draagt het college zorg voor de handhaving van de Woningwet. In beginsel is er een plicht om op te treden tegen overtredingen tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden, bijvoorbeeld concreet zicht op legalisatie, die aanleiding geven om af te zien van handhaving.

Door middel van handhavingsbesluiten kan het college de betreffende wijzigingen afdwingen. Het college kan kiezen tussen het opleggen van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom. De handhaving gaat uit van het wegnemen van een overtreding en het weer laten voldoen van een bouwwerk aan de voorschriften van de Woningwet, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de Welstandsnota.

Bij een last onder dwangsom verbeurt de eigenaar een dwangsom bij het niet tijdig voldoen aan de last. Bij een last onder bestuursdwang gaat het college zelf tot uitvoering van de werkzaamheden over en worden de kosten verhaald op de eigenaar, wanneer de eigenaar niet tijdig voldoet aan de last.

Wie moet worden aangeschreven?

In beginsel is de eigenaar van een gebouw verantwoordelijk voor de staat en het uiterlijk van dat gebouw. Een aanschrijving moet dan ook aan de eigenaar worden gericht. Er zijn echter ook situaties denkbaar waarin het binnen de macht van bijvoorbeeld een huurder of gebruiker ligt om de overtreding ongedaan te maken.

De Woningwet spreekt van 'de eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is'. Bij twijfel is het daarom raadzaam om altijd de eigenaar aan te schrijven en zo nodig ook de huurder, gebruiker of bijvoorbeeld de Vereniging van Eigenaars.

In deze notitie wordt steeds gesproken van 'eigenaar' daarmee dus doelend op al diegenen die het afhankelijk van de situatie in hun macht hebben om de gewenste situatie in stand te houden en/of te bereiken.

Welstandsbeleid (excessenregeling Welstandsnota)

Zoals uiteengezet in paragraaf 1.2 heeft het college de mogelijkheid om handhavend op te treden als sprake is van een bouwwerk dat in strijd is met het Bouwbesluit of de bouwverordening, en in het geval het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het Bouwbesluit en de bouwverordening bieden grotendeels objectief bepaalbare criteria op grond waarvan relatief eenvoudig vastgesteld kan worden of in een concreet geval sprake is van strijd met de betreffende voorschriften, maar deze voorschriften zien niet op welstandsaspecten. Of sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand dient beoordeeld te worden aan de hand van de excessenregeling in de Welstandsnota.

Welstandsadvisering

Op basis van de criteria uit de Welstandsnota dient vastgesteld te kunnen worden dat sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Het college dient in concrete gevallen in een handhavingsbesluit een dergelijke strijdigheid vast te stellen. Hierbij hoort het college aan te geven op welke wijze de strijdigheid in ieder geval beëindigd kan worden. Het college kan de overtreder niet verplichten om het exact op die wijze te doen. Als de 'eigenaar' kiest voor een andere invulling en de strijdigheid daarmee ook wordt opgeheven, mag dit. In voorkomende gevallen zal advies aan de stadsbouwmeester worden gevraagd.

1.3 Kosten en financiële risico's

De gemeente maakt kosten bij de voorbereiding van handhavingsbesluiten. De kosten van de hiervoor genoemde advisering door de stadsbouwmeester komen ten laste van de gemeente en zijn niet te verhalen op de overtreder. Naast de kosten van de welstandsadvisering, draagt de gemeente bij handhaving de kosten die vooraf gemaakt worden voor de bouwkundige opnames door de gemeentelijke toezichthouder. Deze kosten moeten gemaakt worden om te bepalen of, en op welke gronden handhaving kan plaatsvinden. Deze kosten komen ten laste van de gemeente en zijn niet te verhalen op de overtreder.

Daarnaast is denkbaar dat er situaties zijn waarin het opleggen van een last onder dwangsom om de overtreding ongedaan te maken niet het meest effectieve handhavingsmiddel is.

Een last onder bestuursdwang houdt in dat de eigenaar een termijn wordt gegund waarbinnen hij de overtreding zelf ongedaan kan maken. Doet hij dit niet of niet volledig, dan maakt de gemeente de overtreding met toepassing van bestuursdwang ongedaan. De kosten van de toepassing van bestuursdwang kunnen achteraf op de eigenaar/overtreder worden verhaald. Dit betekent dus dat de gemeente over voldoende financiële middelen moet beschikken om bestuursdwang te kunnen toepassen. Het risico is aanwezig dat de eigenaar niet over voldoende (financiële) middelen beschikt om de kosten te voldoen. Als de kosten al worden betaald door de overtreder/eigenaar, dan gaan daaraan vaak langdurige (gerechtelijke) procedures aan vooraf.

2 Prioritering

Bij de gemeente zijn verscheidene gevallen van vervallen en verpauperde panden bekend. Dit uit eigen waarneming en doordat van dit soort situaties melding wordt gemaakt door de gemeenteraad, dorpsraden en/of inwoners. Deze worden als

uitgangspunt genomen. Expliciet wordt er uit tactische redenen geen lijst bekendgemaakt van de panden, omdat dit kan leiden tot het voorsorteren van eigenaren op een eventuele actie van de gemeente..

2.1 Mate van urgentie

Bij de keuze welke panden als eerste worden opgepakt, wordt in beginsel geen vaste volgorde gehanteerd. Vervallen/verpauperde panden en verloederde percelen worden onderverdeeld in verschillende urgenties. De mate van urgentie van vervallen en verpauperde bouwwerken heeft betrekking op de bouwkundige en esthetische toestand. Voorbeelden van *bouwkundige aspecten* zijn scheurvorming, aantasting door schimmels en evident achterstallig onderhoud. Bij *esthetische criteria* gaat het bijvoorbeeld om armoedig/ afwijkend materiaalgebruik en te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is. Van verpaupering van terreinen is onder meer sprake als deze verwaarloosd zijn of wanneer er afval of ongewenste dan wel illegale bouwwerken aanwezig zijn. Bij het bepalen van de mate van urgentie speelt daarnaast de ligging/importantie en (monumentale) status van het bouwwerk, de duur van de eventuele leegstand en de toekomstige bestemming ervan een rol. Ook hebben klachten van omwonenden invloed op de mate van urgentie. Ten slotte wordt ook rekening gehouden met bijzondere omstandigheden zoals de aanwezigheid van asbest en/of bodemvervuiling. Elke opname wordt gedocumenteerd met foto's, zodat naderhand in het dossier is terug te vinden hoe de mate van urgentie is beoordeeld.

De panden die als urgent worden aangemerkt en waarbij de afbreuk op de omgeving het grootst is, denk hierbij concreet aan monumenten en karakteristieke panden, krijgen een hogere prioriteit dan locaties die bijvoorbeeld geen of weinig afbreuk doen aan de omgeving, maar wel sprake is van verpaupering. De panden die ernstige gebreken vertonen en waarbij gevaar is, of dat dit op korte termijn kan ontstaan, voor gebruikers en voorbijgangers, worden als eerste bezocht. Overigens is dit buiten dit beleid op grond van huidige wet- en regelgeving ook al mogelijk.

Naast de bovengenoemde "technische" bepaling van de urgentie bepalen we de urgentie ook op basis van het naleefgedrag van de eigenaar. Dit in lijn met het PVTH-beleid 2021-2024.

2.2 Gebiedsgerichte projectmatige aanpak

Op het moment dat in een bepaald gebied of straat meerdere panden zijn die voorzieningen behoeven, komt een gebiedsgerichte projectmatige aanpak in beeld. Hierbij kan in overleg met de betreffende eigenaren van de panden worden gekomen tot een totaalverbetering van de ruimtelijke kwaliteit en fysieke leefomgeving. Dit zijn bijvoorbeeld panden in de buurt van winkels of in winkelcentra (zie verder hoofdstuk 5).

3 Plan van aanpak

Tijdens een bezoek aan een vervallen en/of verpauperd pand worden de bouwkundige onderdelen geïnspecteerd, worden gebreken opgenomen en wordt bepaald welke voorzieningen of maatregelen er moeten worden getroffen.

De hierbij behorende voorzieningen betreffen het vernieuwen of herstellen van het pand. De voorziening kan inhouden 'het herstellen van' of 'het vernieuwen van'. In geval van twijfel wordt de keuze aan de eigenaar gelaten. Soms is vernieuwen namelijk minder ingrijpend en kostbaar dan herstellen. In de regel wordt dan aangegeven 'het vernieuwen dan wel het herstellen van'. Bij monumenten is overigens altijd sprake van 'herstellen' aangezien behoud van het monument voorop staat.

De geconstateerde gebreken en te treffen voorziening worden vastgelegd in een gebreken- en voorzieningenlijst.

3.1 Bouwkundige opname

De opname bestaat uit een aantal onderdelen; de plaats en omschrijving van het gebrek, materiaal en aard (scheurvorming, roest, vergaan, loszittend enz.). Naast een omschrijving van het gebrek, wordt ook omschreven welke voorziening moet worden getroffen om het gebrek op te heffen (vernieuwen, herstellen, ontroesten en conserveren etc.) Ten behoeve van de kostenberekening is ook van belang het aantal m¹ of m². In geval van twijfel wordt ingezet op de zwaarste maatregel.

Als het collegebesluit handhavend op te treden, dan is het aan de gemeente om de overtreding aan te tonen; de gemeente draagt de bewijslast. Daarom is een goed dossier essentieel.

Daarnaast wordt het dossier gevuld met:

- adres en kadastrale gegevens
- naam en type eigenaar
- omschrijving van de aard van het probleem
- omschrijving van het probleem - te betrekken organisaties
- foto's
- afschriften van (aangetekend) verstuurd brieven
- telefoonnotities
- gespreksverslagen

Het vraagt dus een specialistische en gedetailleerde rapportage. Daarom gaat de voorkeur ernaar uit deze uitgebreide bouwkundige keuring te laten uitvoeren door externe specialist.

De eigenaar moet een berekening kunnen maken van de kosten van de te treffen voorzieningen. Op het moment dat de kosten hoger zijn dan de waarde van het pand moet de eigenaar zelf de keuze maken of hij het pand wil slopen, herbouwen (uiteraard indien dit o.g.v. het bestemmingsplan of omgevingsplan mogelijk is) of herstellen, tenzij er sprake is van een monument.

Om de kosten van de te treffen voorzieningen te kunnen berekenen, moet bij de opname van het pand worden vastgesteld wat de afmetingen en eenheden van de treffen voorzieningen zijn. Ook moet rekening worden gehouden met de werkzaamheden en kosten die voortvloeien uit het verhelpen van de gebreken. Bij het herstellen van de dakconstructie moet bijvoorbeeld niet alleen de constructie, maar ook dakbeschot, tengels, panlatten en dakpannen in de berekening worden meegenomen.

3.2 Minnelijk overleg

Uitgangspunt bij de aanpak van vervallen/verpauperde panden is om in overleg met de eigenaar tot een verbetering van het vervallen/verpauperde pand te komen.

Er moet inzicht verkregen worden over de eigenaar en de achtergrond van de ontstane situatie. Gedacht kan worden aan de volgende vragen:

- a) Waarom verkeert het pand in vervallen/verpauperde toestand en hoe is de situatie ontstaan?
- b) Heeft de eigenaar plannen met het pand (renoveren/sloop/nieuwbouw/gebruik/verkoop etc.)?
- c) Binnen welke termijn is de eigenaar voornemens deze plannen te realiseren?
- d) Als de eigenaar geen plannen heeft met het pand: Hoe kijkt de eigenaar aan tegen verkoop van het pand?
- e) Wat zijn eventueel andere oplossingen?

Na het verkrijgen van antwoorden op deze vragen is het van belang de eigenaar de kans te bieden de situatie te verbeteren of – als verbetering niet binnen afzienbare tijd mogelijk is – een plan van aanpak voor sloop of verkoop in te leveren. Hierover zullen duidelijke afspraken gemaakt moeten worden.

Tijdens het gesprek wordt ook de opgestelde gebreken- en voorzieningenlijst besproken met de eigenaar en/of zijn gemachtigde. In overleg met de eigenaar wordt een termijn gesteld waarbinnen de voorzieningen om tot een verbetering te komen moeten zijn getroffen. Indien gewenst, is de gemeente bereid om bij het opstellen van een plan van aanpak te adviseren. Als stelregel wordt een termijn van zes maanden gebruikt. Binnen deze termijn moeten de gebreken hersteld worden. Rekening houdend met de te treffen voorzieningen, weersomstandigheden en eventuele aanvraag van offertes, kan deze termijn eventueel verlengd worden. Ook kan rekening worden gehouden met de eventuele omstandigheid dat eigenaren nooit eerder zijn gemaand voorzieningen te treffen of zijn gewezen op gebreken.

Als het treffen van voorzieningen wordt uitbesteed aan derden, moet er in ieder geval binnen de termijn van 4 maanden duidelijk zijn aan wie de opdracht is verstrekt en wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd. Door middel van regelmatige inspectie kan worden nagegaan, of de gemaakte afspraken worden nageleefd.

Wanneer een pand veel gebreken vertoont en herstel binnen zes maanden redelijkerwijs niet mogelijk is, kan ook een fasering worden afgesproken. In dat geval kan een termijn worden gesteld van maximaal 1 tot 1,5 jaar. Per gebrek wordt hierover een afspraak gemaakt, zodat ook door inspectie controle mogelijk is.

Mocht na overleg met de eigenaar, of tijdens de termijn die gegeven is om voorzieningen te treffen, blijken dat de eigenaar niet wil overgaan tot het maken van afspraken of de gemaakte afspraken niet nakomt, dan kan het college overgaan tot handhaving

4 Handhaving

In lijn met het PVTH-beleid 2021-2024

Het raamwerk, de handhavingsinstrumenten en de daarop gebaseerde handhavingstrategieën staan beschreven in ons PVTH-beleid 2021-2024. Deze handhavinglijn sluit hierop aan. Met andere woorden: deze handhavinglijn kent geen andere aanpak dan is vastgesteld in het PVTH-beleid.

Gemakshalve verwijzen we dan ook naar Deel II van het PVTH-beleid.

5 Planning - VTH-Uitvoeringsprogramma

Aangezien de aanpak van een verpauperd pand de nodige aandacht en begeleiding vanuit de gemeentelijke organisatie vergt, kan niet ieder pand tegelijkertijd worden opgepakt.

Het oppakken van de hoeveelheid vervallen/verpauperde panden is afhankelijk van de beschikbare capaciteit. Jaarlijks wordt het uitvoeringsprogramma voor vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH-uitvoeringsprogramma) opgemaakt en vastgesteld door het college. Hierin wordt de beschikbare personele capaciteit verdeeld over de verschillende uit te voeren (projectmatige) werkzaamheden. Naast de voortdurende en wettelijke verplichte werkzaamheden, zoals het toezicht houden op omgevingsvergunningen bouwen, Ruimtelijke ordening en monumenten, brandveiligheid, en het behandelen van binnenkomende handhavingsverzoeken, klachten en (ambtshalve) meldingen) blijft er jaarlijks beperkte ruimte over voor projectmatige werkzaamheden. Gezien de prioriteit die de raad geeft aan de aanpak van verpaupering is hier aandacht voor in het jaarlijkse uitvoeringsprogramma voor 2021. Ook in de uitvoeringsprogramma's van de jaren daarna zal een deel van de handhavingscapaciteit worden ingezet voor de aanpak van verpauperde en vervallen panden. In de jaarlijkse evaluatie van het VTH-uitvoeringsprogramma krijgt deze aanpak dus ook een plaats.