

Een stevige basis onder toezicht en handhaving



Wat gaan we doen?

1. Wie zijn wij?

2. Waarom een nieuwe opleiding

3. Toelichting aan de hand van een casus met de elementen:

- **Sancties**
 - bestuursdwang
 - Dwangsom
 - Bestuurlijke boete
- **Bevoegdheden**
 - Vorderen van informatie
 - Binnentreden
- **Alles wat er bij komt kijken**
- **Wettelijk kader**
 - Awb
 - Bbl, Gasketelwet
 - Awob
 - Wet goed verhuurderschap
 - Wetten van anderen
- **Het handhavingsbesluit**
- **Vrijgeven**

4. Casus bouw- en woningtoezicht

5. Interview met de opleiders

6. Vervolgstappen





Ruim 25 jaar overheid

Ruim 20 jaar in VTH-land

Audits en ontwikkeling Kwaliteitscriteria VTH

BWT-app

Standaardbrieven Omgevingswet

Handhavingsbeleid

Docent omgevingsrecht Hanzehogeschool

Projectgroep landelijk opleiding T&H



Waarom een nieuwe opleiding?



Specifieke opleiding
T&H ontbreekt, noblesse
oblige



Toezicht en handhaving
onder een (juridisch)
vergrootglas, forse
rechtsontwikkelingen



Veel nieuwe wetgeving



Integrale benadering
steeds vaker gewenst,
rol voor BWT bij NPLV's

Noodzaak nieuwe opleiding

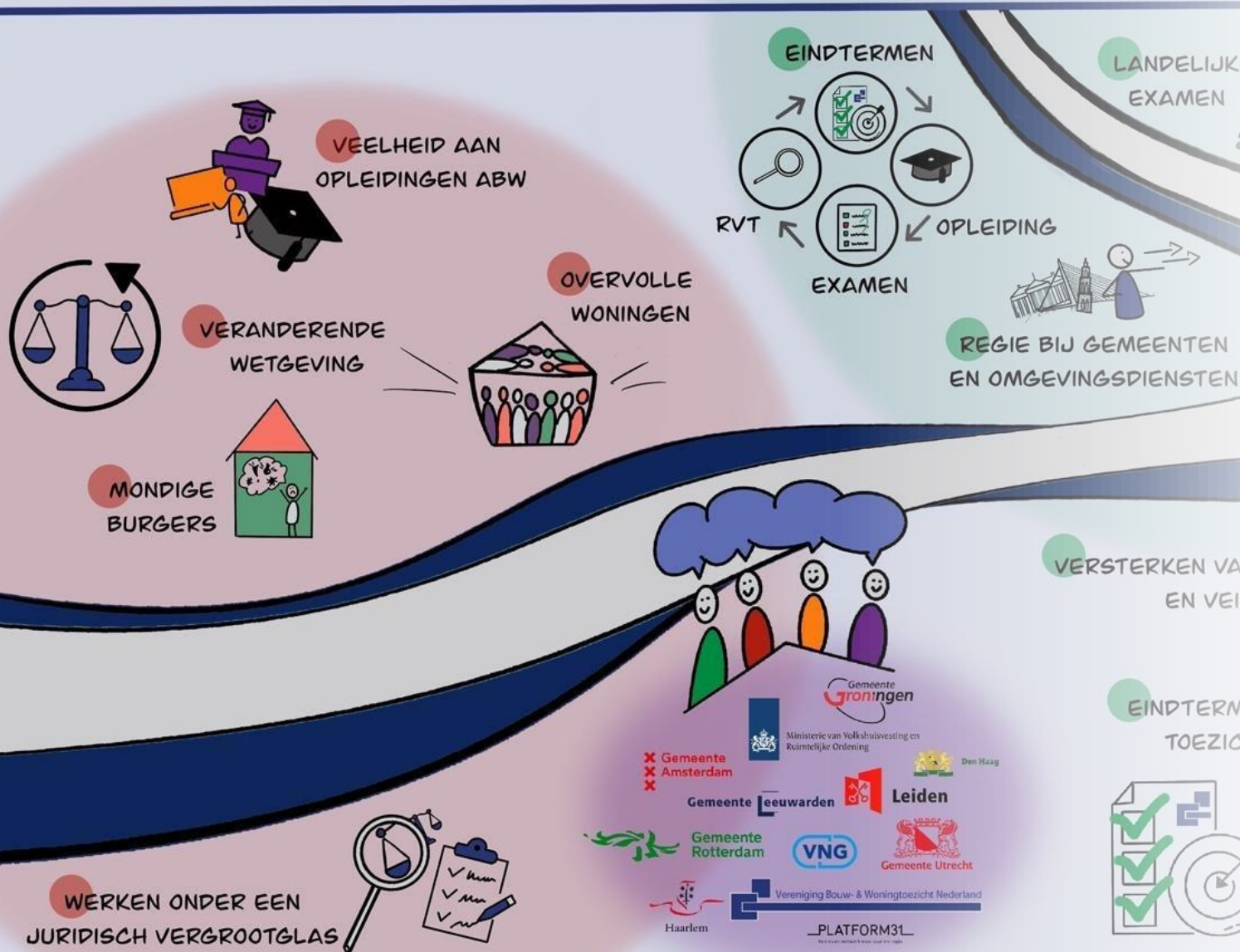


Noodzaak nieuwe opleiding: nader toelicht

- 
- The background image shows a residential street scene. On the left, a police officer in a high-visibility vest is talking to a woman. In the center, a man in a dark jacket is talking to a woman. On the right, a woman is standing near a doorway. A bicycle is parked on the right side of the street. The houses have white facades and dark doors. The street is paved with cobblestones.
- Nieuwe wetgeving, zeker op gebied van woningtoezicht
 - Hogere eisen die gesteld worden aan toezichthouders
 - Rechterlijke macht kritischer op beleid en uitvoering
 - Andere onderwerpen, ondermijning, spookbewoning NPLV's
 - Geen eenheid in basisopleiding
 - Beperkte tijd voor begeleiding (zeker bij nieuwe (zij)instroom)
 - Veel vragen (ook van andere (kleinere) gemeenten)
 - Vraagbaak/forum?
 - Professionalisering toezichthouders
 - Kwaliteitsverbetering
 - Basis moet beter
 - Meer kennis, betere vaardigheden
 - Integrale benadering

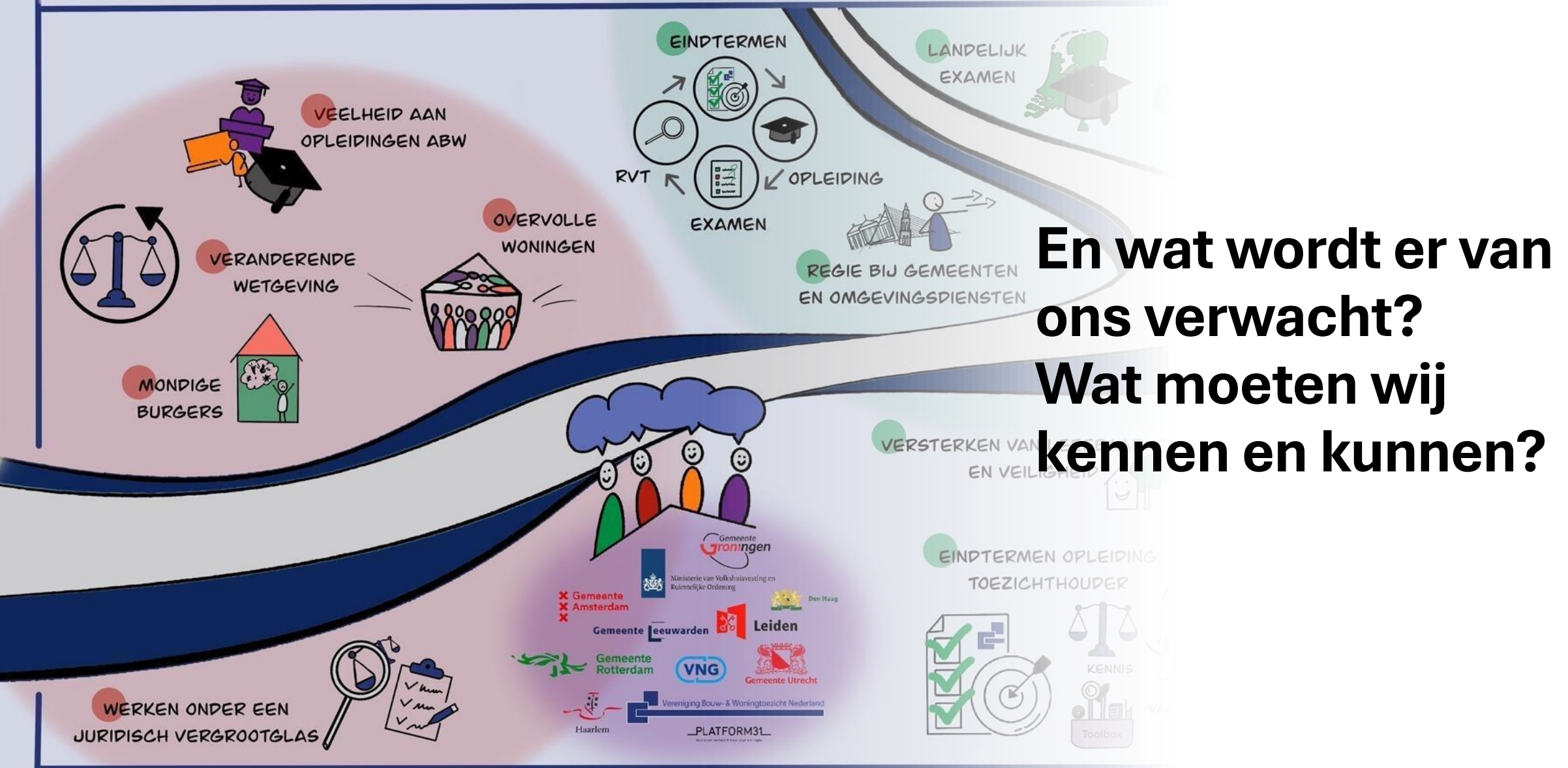
PROFESSIONALISERING TOEZICHTHOUDERS

Wat verwachten we als overheid van de buitenwereld?



- Keurmerken
- Certificaten
- Meldplichten
- Ketenverantwoordelijkheid
- Professioneel deelnemer
- Verplichte opleidingen
- ISO en VCA normen

PROFESSIONALISERING TOEZICHTHOUDER

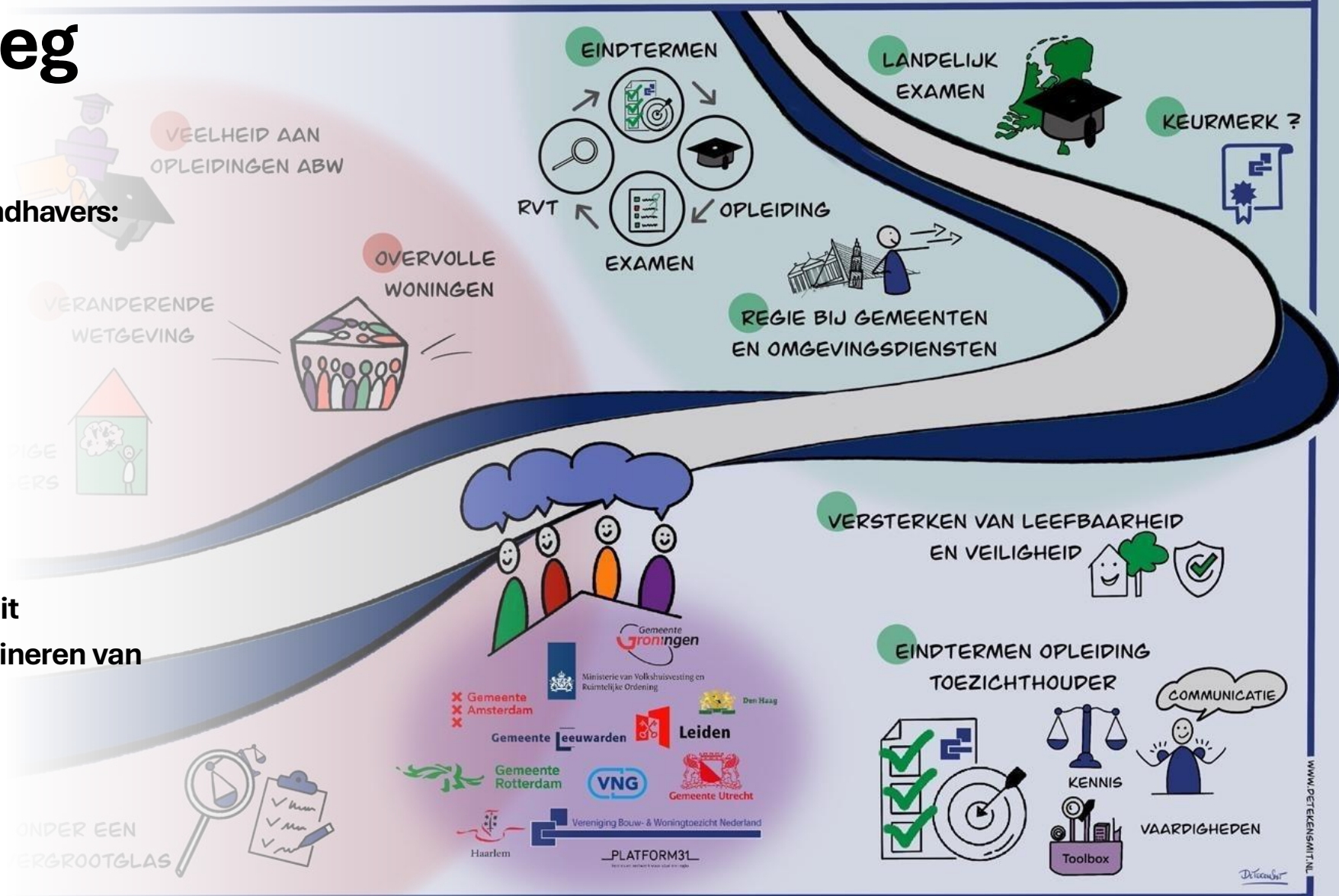


En wat wordt er van ons verwacht?
Wat moeten wij kennen en kunnen?

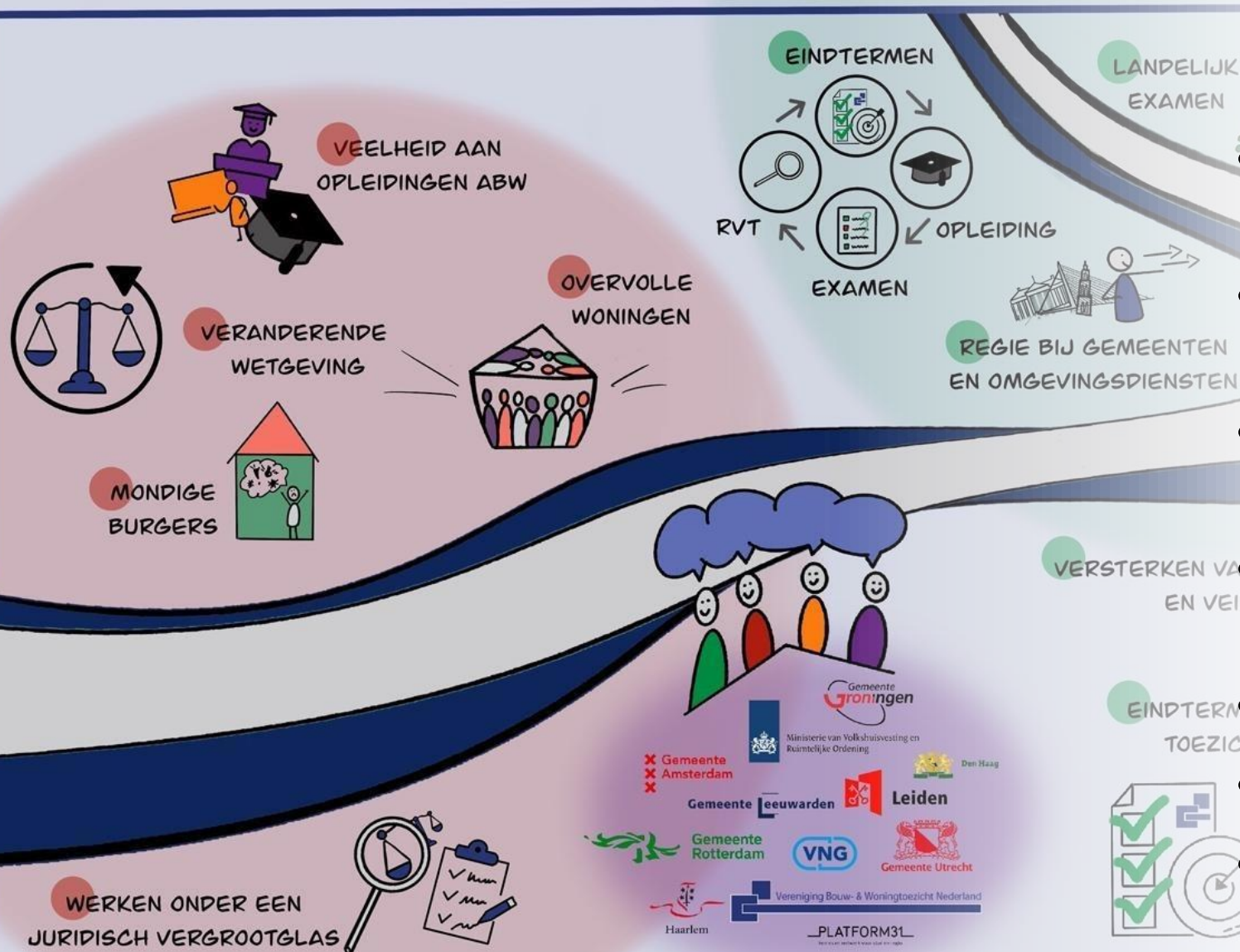
Context: goed is niet meer goed genoeg

Hogere eisen aan toezichthouder en handhavers:

- Jurisprudentie
- Strafrecht versus bestuursrecht
- Kennis
- Daderschap
- Communicatie
- Dossiervorming, bewijsvoering, rapporteren
- De moderne samenleving
- Proportionaliteit en subsidiariteit
- Zoeken naar oplossingen (combineren van diverse wet- en regelgeving)
- Integraal werken, ondermijning



PROFESSIONALISERING TOEZICHTHOUDERS Kaders voor een opleiding T&H



- Gemeenten geven de kaders aan
- Uitgebreide opleiding (door opleidingsorganisaties)
- Modulair maar met aandacht voor de samenhang
- Aandacht voor woontoezicht én bouwtoezicht
- Verschillende niveaus
- Verschillende functies
- Verplicht vs facultatief

PROFESSIONALISERING TOEZICHTHOUDERS

Nieuwe opleiding BWT

Verplichte BWT basis

Bouwtoezicht

Verplicht TB ..

Verplicht TB ..

Woontoezicht

Verplicht TW ..

Verplicht TW ..

Bouwtoezicht

- TA1 Vaardigheden en competenties
- TA2 Wetten en recht Algemeen
- TA3 Hoe werkt (het bij) de gemeente
- TB1 Omgevingswet
- TB2 Bbl
- TB3 Wkb
- TB4 Omgevingsplan
- TB5 Omgevingsvergunning
- TB6 Monumenten en erfgoed
- TB7 Energietransitie kantoren
- TB8 Woononderwerpen voor bouwtoezicht

Woontoezicht

- TA1 Vaardigheden en competenties
- TA2 Wetten en recht Algemeen
- TA3 Hoe werkt (het bij) de gemeente
- TW1 Huisvestingswet
- TW2 Wet goed verhuurderschap
- TW3 Leegstandwet
- TW4 Omgevingswet voor woontoezicht
- TW5 Omgevingsplan voor woontoezicht
- TW6 Bouwonderwerpen voor Woontoezicht
- TW7 Elementaire bouwkunde (voor woontoezicht)

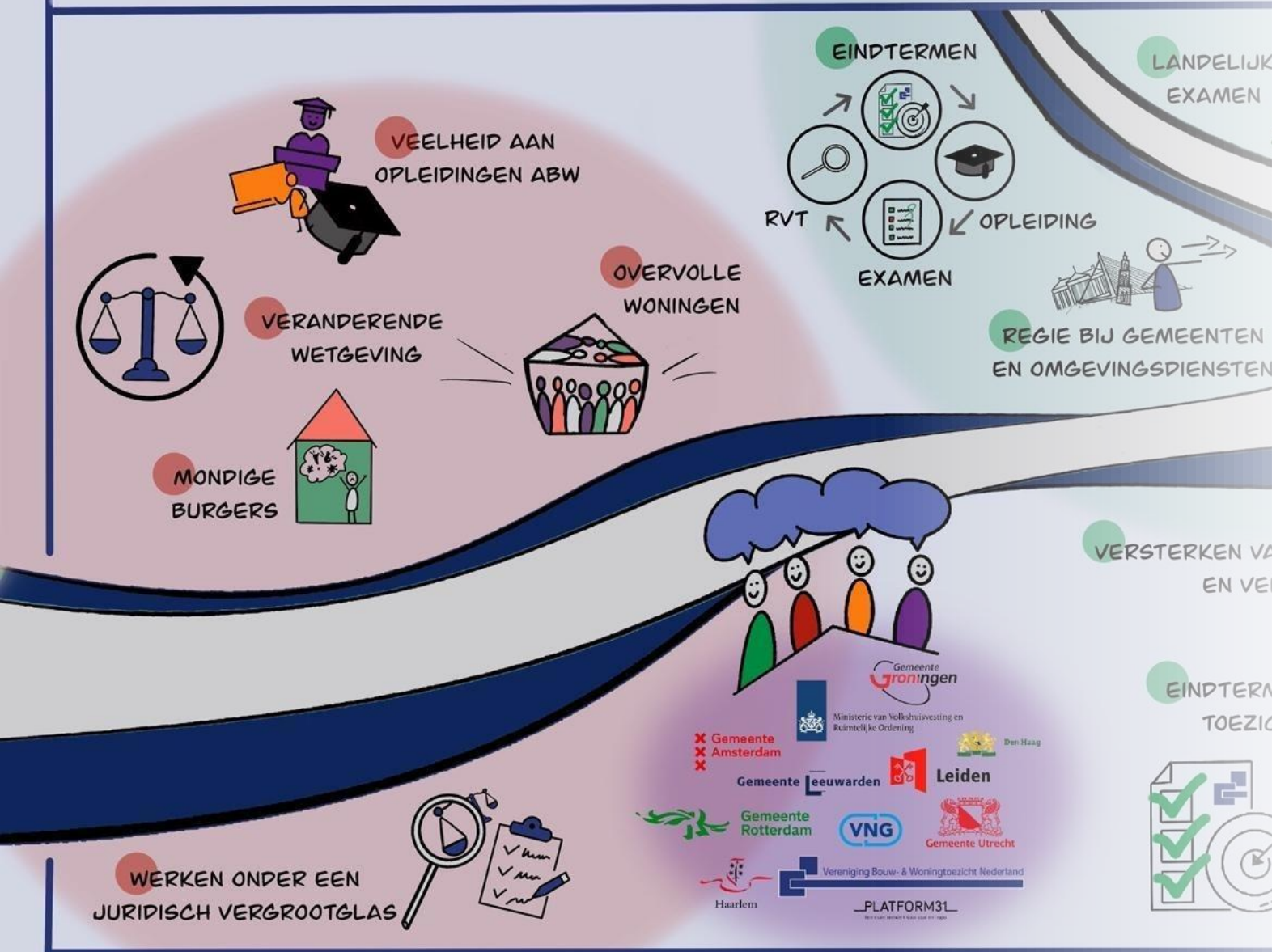
PROFESSIONALISERING TOEZICHTHOUDERS

Examens

Zelf doen

Exameneisen

Opleiders laten doen



**Trots op het
resultaat!**



**Waarom is dit
nodig?
Een casus...**



De casus...

- 23 februari, eerste incident: CO-meter gaat af in een woning in een flat met 60 huurwoningen. Brandweer komt ter plaatse en meet 43ppm
- 24 februari, tweede en derde incident: brandweer komt weer ter plaatse en meet 100 en 400ppm in woningen in een tweede flat van hetzelfde type
- Op locatie staan nog 2 flats van hetzelfde type In totaal gaat het om 248 woningen
- In elke woning is een combiketel en gasfornuis aanwezig
- De brandweer vraagt de gemeente om in te grijpen
- Welke optie heb je?
- Welke maatregelen neem je?
- Wat moet de eigenaar doen?



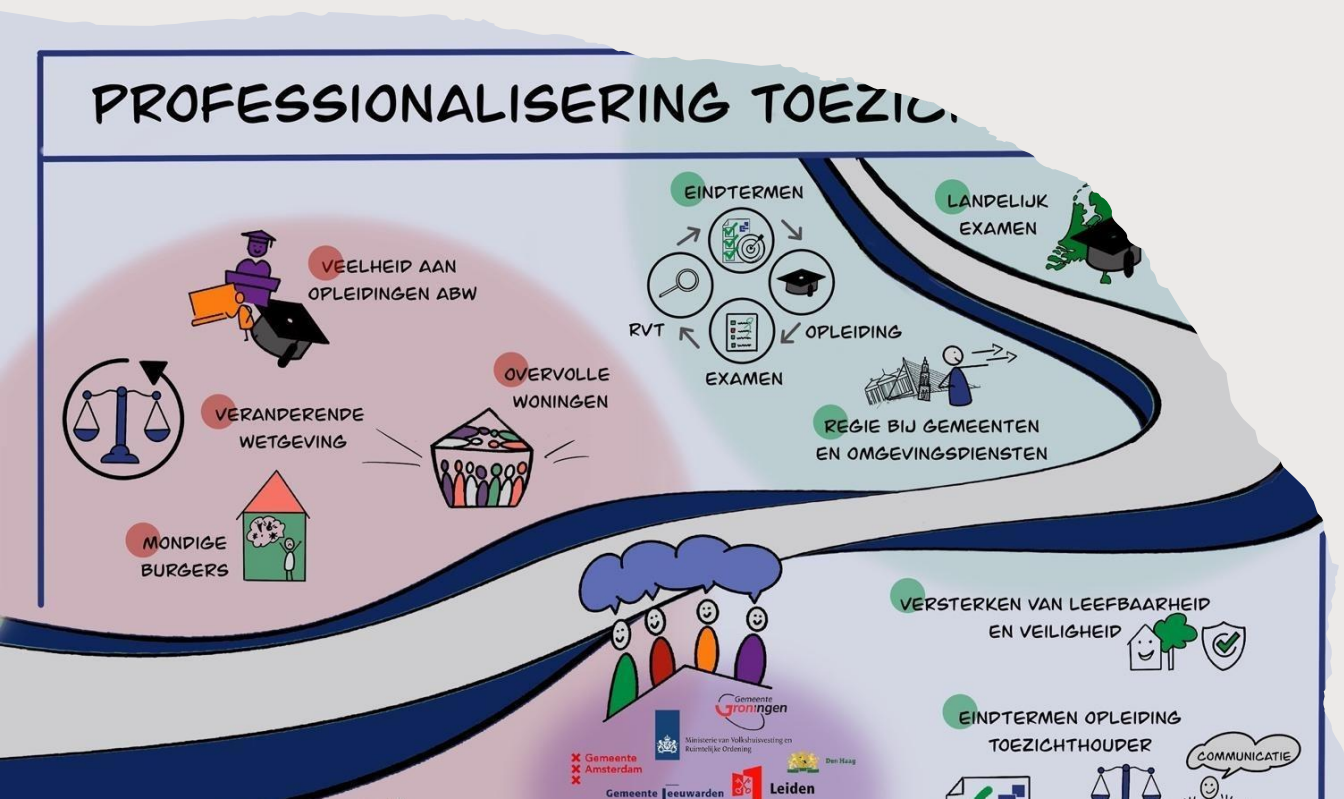


Vervolg casus Bbl

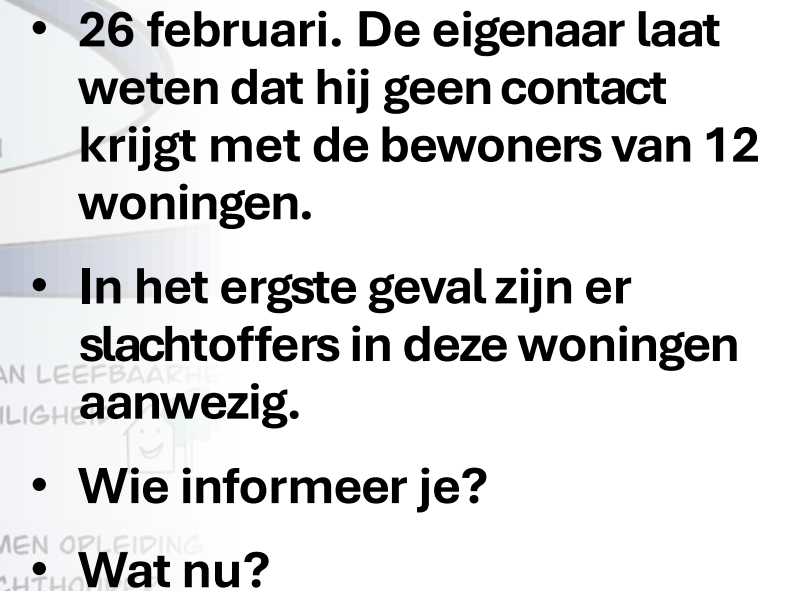
- 24 februari. Het is 13.00 uur. De beheerder, installateur, de OVD-BZ en de brandweer zijn aanwezig. Ook jij komt ter plaatse.
- De brandweer beschrijft dat elk appartement een verbrandingstoestel heeft dat uitmondt op een centrale rookgasafvoer. In twee van de vier flats is binnen twee dagen in drie woningen koolmonoxide gemeten
- De installateur bevestigt dit en zegt dat de rookgasafvoerkanalen in slechte staat zijn. Dit is twee jaar geleden al geconstateerd, vervanging kost €1,3mln
- Iedereen kijkt jou aan; wat nu?
- Welke opties heb je en waar moet je rekening mee gaan houden?

Vervolg casus Bbl

- 25 februari. De eigenaar blijkt een Duitse investeerder te zijn die een Nederlandse vastgoedbeheerder heeft ingeschakeld. De beheerder heeft de rapporten van de installateur twee jaar geleden al opgestuurd naar Duitsland. Daarna gebeurde er niets.
- Je vraagt de beheerder om de rapporten. Dan wordt het stil.
- Je vraagt ook de installateur om extra informatie. Die zegt dat de beheerder niet wil dat de installateur nog met de gemeente praat over deze zaak. De installateur doet niets.
- Wat nu?



Vervolg casus Bbl



- **26 februari. De eigenaar laat weten dat hij geen contact krijgt met de bewoners van 12 woningen.**
- **In het ergste geval zijn er slachtoffers in deze woningen aanwezig.**
- **Wie informeer je?**
- **Wat nu?**



Bbl

speed



- **27 februari. Omdat er met spoed bestuursdwang is toegepast moet het handhavingsbesluit binnen .. (werk)dagen volgen?**
- **De behandelend handhavingsjurist kent de term “stookverbod door de brandweer”, maar heeft verder geen verstand van CO, wanneer dat gevaarlijk is en heeft al helemaal geen verstand van verbrandingstoestellen.**
- **Hoe komt dit goed?**

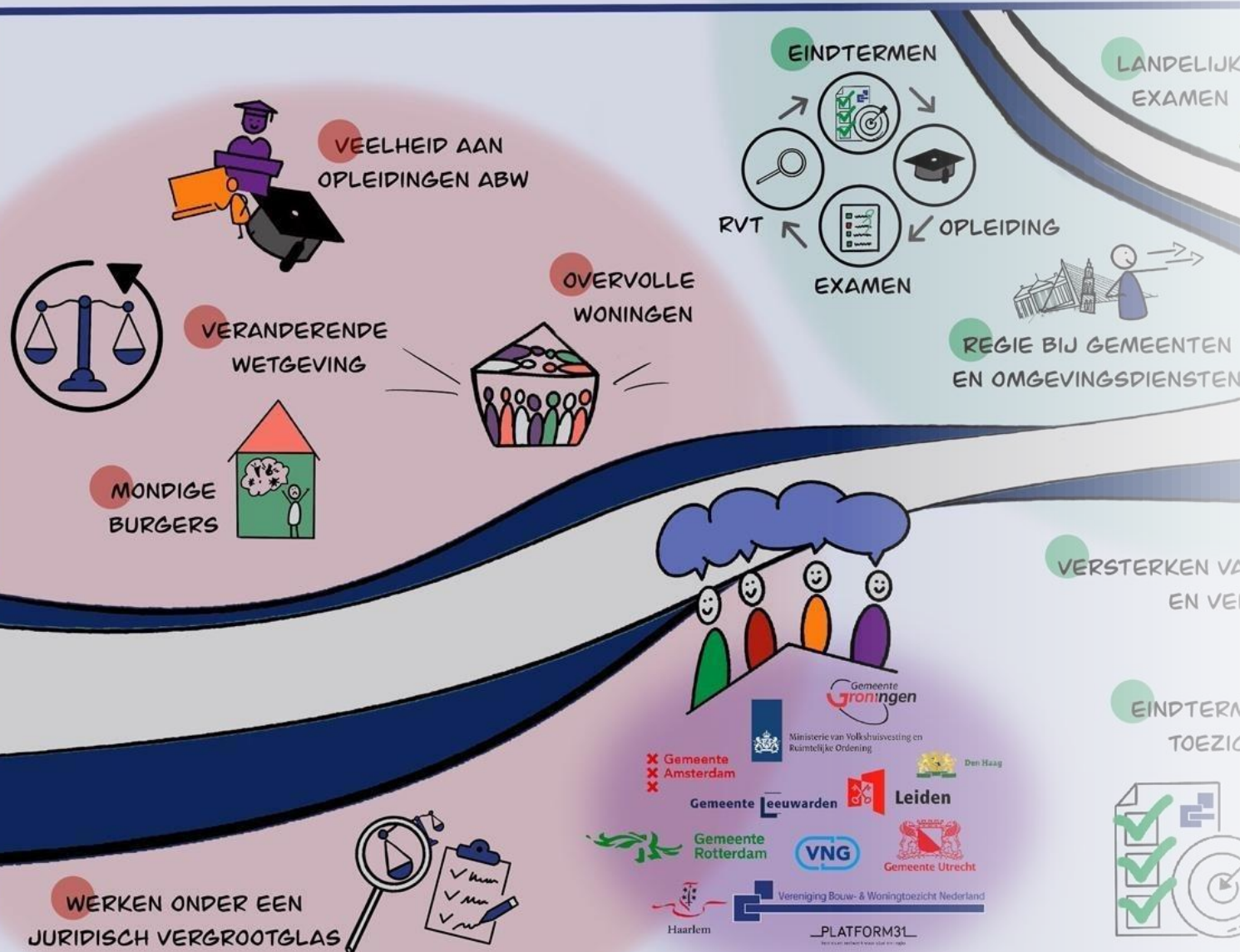
Vervolg casus Bbl



- 2 maart. Na een formele vordering om informatie verstrekt de beheerder de rapporten die de installateur twee jaar geleden heeft opgemaakt. De informatie die in die rapporten staat is minder alarmerend dan verwacht. Dit is in strijd met wat de installateur op 23 en 24 februari liet weten.
- De beheerder is ondertussen met alle energie die zij heeft bezig om de verbrandingstoestellen af te doppen. Kosten nog moeite worden gespaard om de woningen te voorzien van elektrische verwarming en een elektrische warmwatervoorziening.
- Wanneer mag het gas weer worden aangesloten?
- Waar let jij dan op?

PROFESSIONALISERING TOEZICHTHOUD

Vervolg casus Bbl



- 5 maart. Een politieke partij heeft lucht gekregen van de situatie en wil dat de betrokkenen die bewoners in levensgevaar hebben gebracht keihard worden aangepakt.
- Wat zijn nu jouw mogelijkheden?
- Met welke rechtsbeginselen krijg je nu te maken?

Elementen casus Bbl

Algemene en inhoudelijke kennis

- CO
- PPM
- Belasting elektrische installatie
- Spoedeisende bestuursdwang
- Stookverbod
- Verantwoordelijkheden eigenaar, beheerder en installateur
- Leveringsproblemen

Wettelijke kaders

- Awb
- BBL
- Wgv
- Awob
- Politiewet
- Burgerlijk wetboek
- Beleid

Elementen casus Bbl

Bevoegdheden

- (spoedeisende) bestuursdwang
- Vorderen van informatie ook van digitale gegevensdragers
- Bevoegdheden andere actoren
- Bestuurlijke boete, cautie, verhoor, bijstand door een deskundige, bewijsvoering, functioneel daderschap

Bestuurlijke sensitiviteit

- Informeren van de juiste personen
- Informeren bestuur
- Belasting van de interne organisatie
- Rol burgemeester
- Raadvragen

Elementen casus Bbl

Maatschappelijke sensitiviteit

- Onrust bewoners
- Onrust reaguurders
- Verwachtingen
- Media, socials

Algemeen

- Slachtoffers?
- Omstandigheden van de huurders
- Kennis van crisisorganisatie
- Wat weet de handhavingsjurist

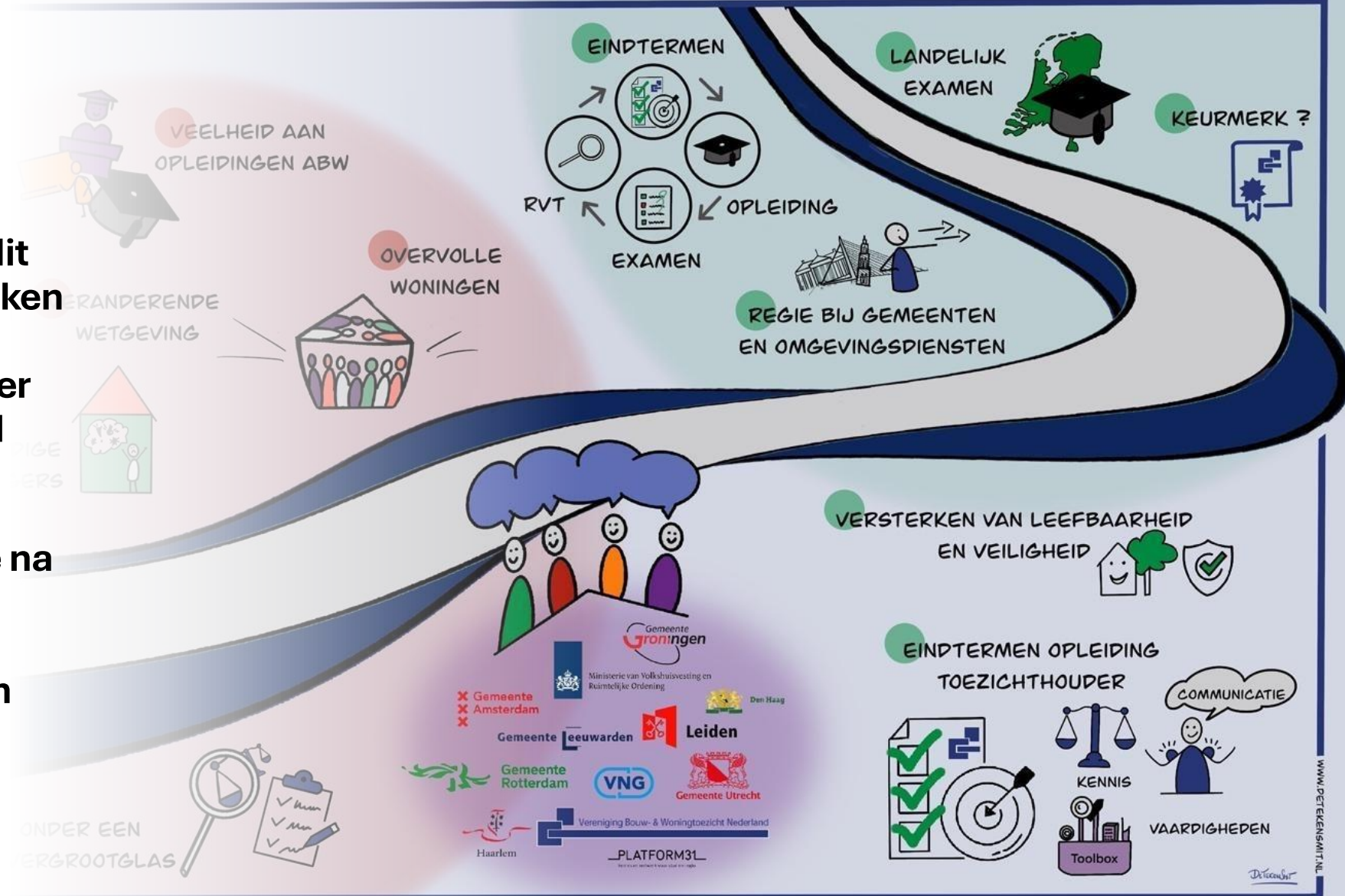
De gewenste insteek van de opleiding

- Gegeven vanuit de praktijk
- Casuïstiek centraal
- Praktisch
- Toepasbaar
- Speelveld kunnen overzien
- Taken succesvol inzetten bij leefbaarheidsprojecten zoals de NPLV's
- Maatschappelijk verantwoord kunnen opereren met gevoel voor het tijdsbeeld
- Ook geschikt voor de handhavingsjurist
- De kunst is om alle onderwerpen telkens met elkaar te vervlechten



De eerste stap is gezet. Hoe nu verder?

- We hopen/verwachten dat dit op een zelfde wijze gaat werken als met Awb1: elke zichzelf respecterende toezichthouder heeft deze opleiding gevolgd
- Zijn we klaar? Nee, bij lange na niet, we gaan nog allerlei onhandigheden en onmogelijkheden ontdekken



PROFESSIONALISERING TOEZICHTHOUDERS

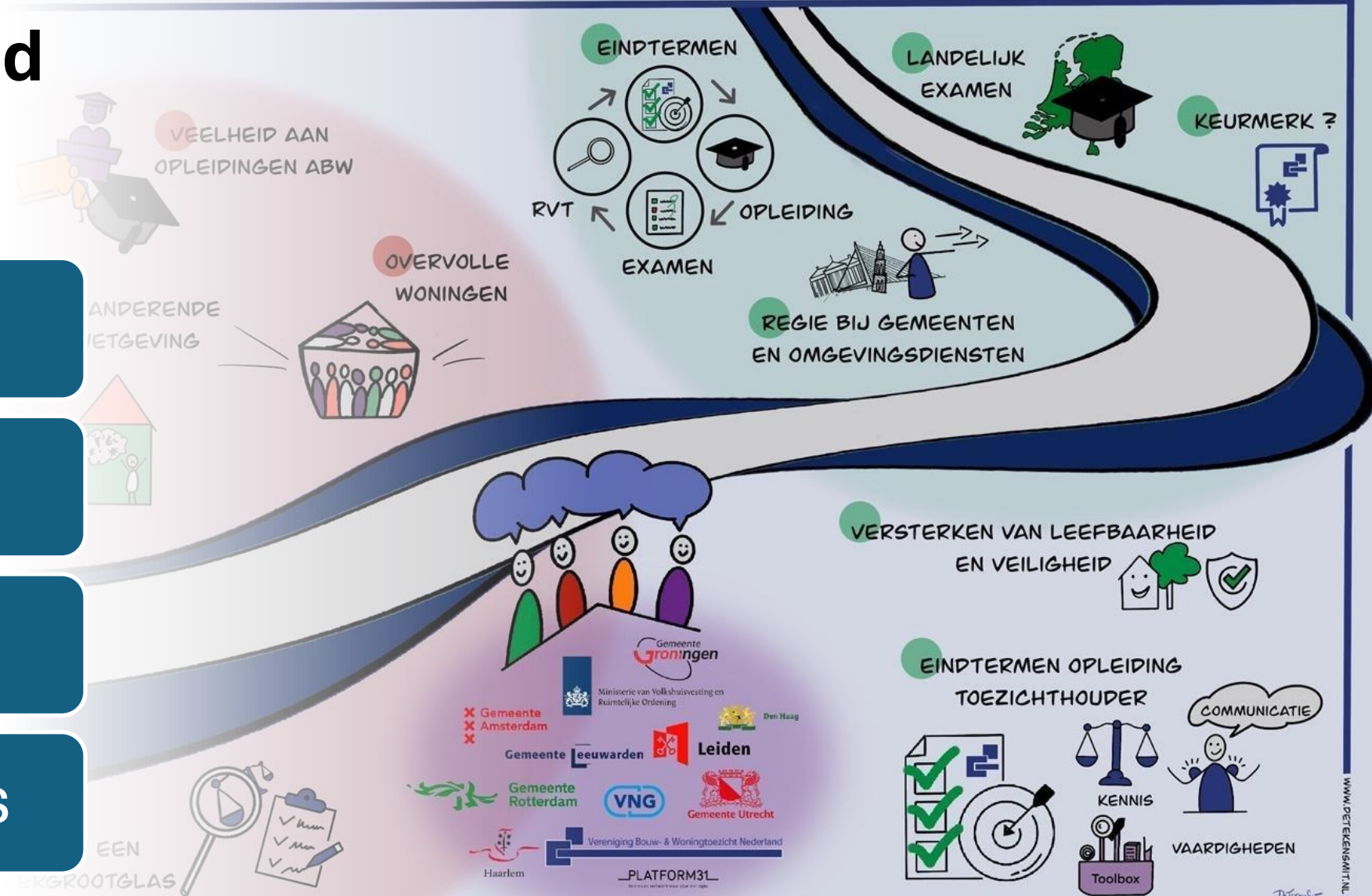
Commissie/Raad van toezicht

Eindtermen

Examens

PDCA

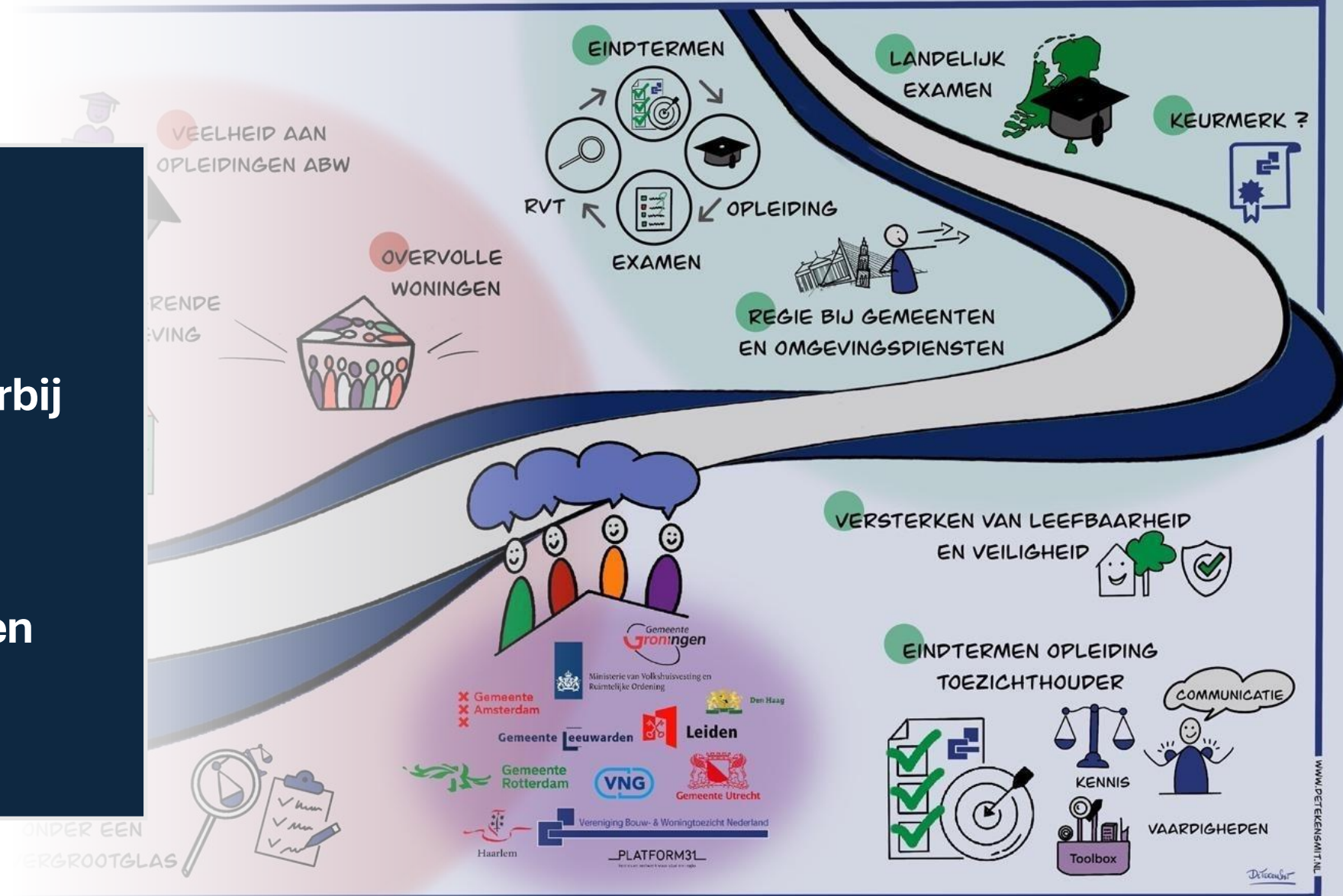
Beroep examens



Examens

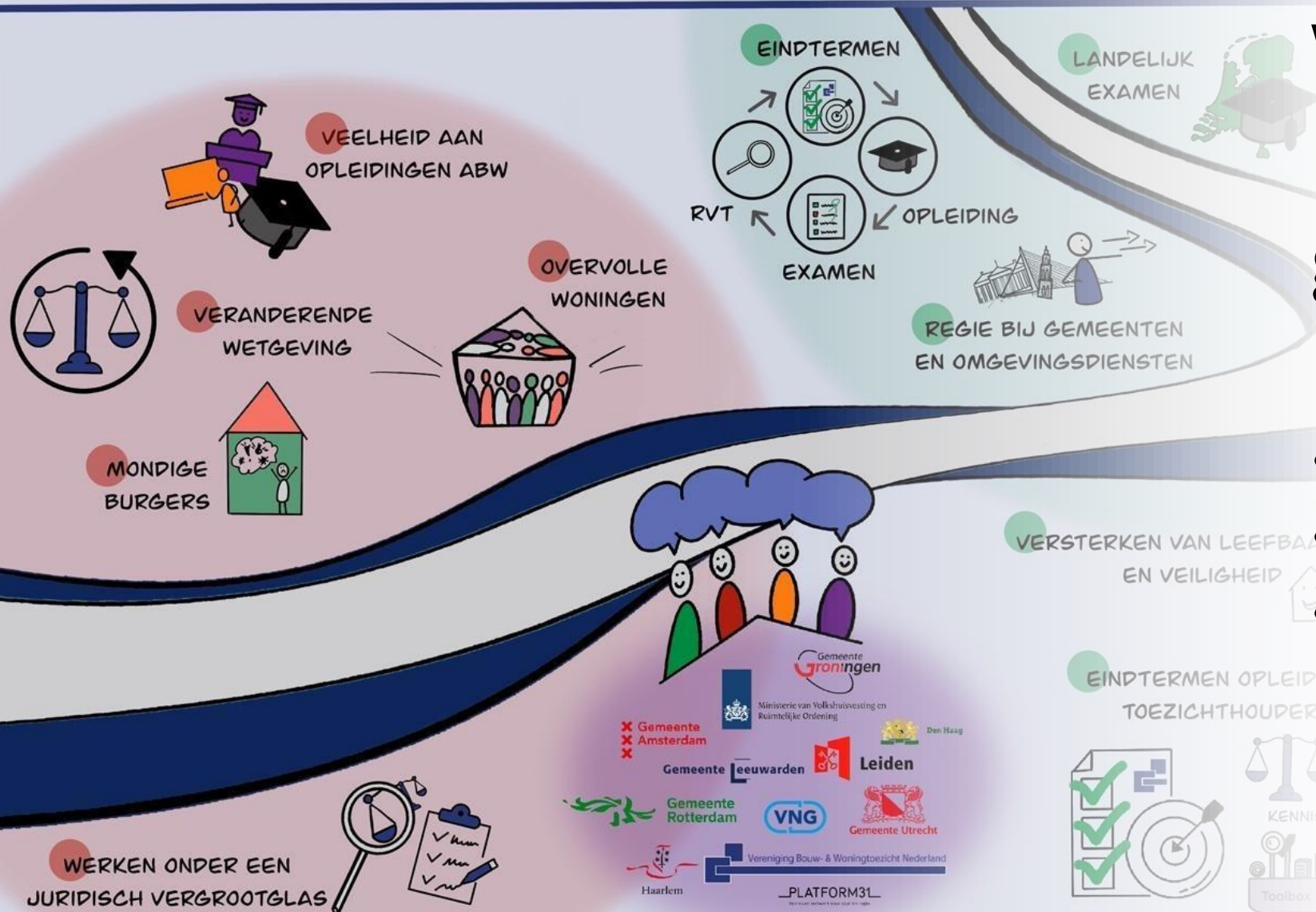
Zelf doen

- MC
- Open
- Casussen, denk hierbij aan de eerder behandelde casus
- Database met vragen
- Koppeling met eindtermen



PROFESSIONALISERING TOEZICHTHOUDER

**Wat als het
“systeem” niet
gaat werken?**



- Kwaliteitskeurmerk
- Landelijke examens
- Optie: wettelijk verplichte opleiding en permanente educatie

Nog iets gemist?

Vragen?



EXAMEN

Er komt een melding binnen. De bewoonster op de 1^e etage van een Haags portiek heeft last van lekkage die waarschijnlijk afkomstig is van de woning op de 2^e etage. Het complex heeft drie bouwlagen en beschikt over een plat dak.

1. Welke stappen zet je eerst?

De eigenaar van het bewuste appartement op de 2^e etage heeft een adres in het buitenland en is niet bereikbaar.

Je bent al een paar keer aan de deur geweest bij de 2^e etage maar de deur wordt niet opengedaan. De bewoonster op de tweede etage zegt dat er wel geregeld mensen in de woning zijn. Als je door de brievenbus kijkt lijkt het net alsof de woning leeg staat.

2. Wat nu?

Er staan geen bewoners in de woning op de tweede etage geregistreerd in de ~~Brg~~ ^{Brg}.

3. Wat verandert er aan de situatie?

Dan belt de bewoonster van de eerste etage weer. Het is door het slechte weer harder gaan lekken. Rond stopcontacten zijn vochtplekken te zien en ook rond de aansluitpunten in de plafonds is vocht te zien. Ze maakt zich zorgen.

4. Wat zijn de mogelijkheden? Neem bij je beantwoording de positie van de VVE en het binnengaan van de woning op de 2^e etage mee.

Eenmaal in de woning op de 2^e etage is duidelijk te zien dat de woning niet wordt bewoond en dat de lekkage afkomstig is van het dak. Je besluit daarom het dak te inspecteren.

5. Wat zijn de mogelijkheden en hoe pak je dit aan?

Op het dak zie je dat er zonnepanelen liggen die met schroeven door het dakleer zijn aangebracht. Je zie en hoort ook dat er een warmtepomp op het dak staat te brommen. Door de constructie van de zonnepanelen heb je het vermoeden dat de lekkage afkomstig is van de schroeven die door het dakleer zijn aangebracht. Rond de pootjes zie je plasjes water staan. Je besluit de eigenaar opdracht te geven om te onderzoeken of de zonnepanelen op de juiste manier zijn aangebracht en of dat de oorzaak van de lekkage is.

6. Geef een beschouwing.
7. Wat doe je met de zonnepanelen en de warmtepomp?

Je ziet dat een deel van het platte dak in gebruik is genomen als dakterras. Er staat kinderspeelgoed op het dak.

8. Wat doe je met de situatie?
9. Welke elementen spelen een rol?
10. Wat ga je allemaal onderzoeken?

Het dak blijkt door het aanbrengen van de zonnepanelen en de warmtepomp en het gebruik van het dak als dakterras beschadigd.

11. Wie moet dit oplossen?
12. Wie is volgens de wettelijke bepalingen de normadressaat?

Er wordt een dwangsom opgelegd om de overtreding te beëindigen. Omdat er spoed bij is wordt aan de zienswijze voorbij gegaan en wordt de begunstigingstermijn op een week gesteld. De dwangsom is hoog omdat de situatie best gevaarlijk is.

13. Geef een beschouwing op deze keuze en betrek hierbij de Beleidsplan VTH 2024-2028

Een dag na de gestelde begunstigingstermijn zie je dat er een aannemer op het dak bezig is om de gebreken te herstellen. Je belt met de opdrachtgever en vraagt naar de reden waarom het herstel nog niet is uitgevoerd. De man legt uit dat het vandaag precies een week geleden is dat hij het handhavingsbesluit ontving en hij dus op tijd is met het herstel. Omdat het best tegenvalt wat er allemaal moet gebeuren is de aannemer een dag later klaar. De opdrachtgever hoopt daarom dat hij de dwangsom niet hoeft te betalen. Omdat je niet flauw wil doen en de dwangsom best hoog was, zeg jij dat de dwangsom niet betaald hoeft te worden omdat het werk bijna klaar is.

14. Wat vind je hiervan? Geef een beschouwing. Betrek bij je antwoorden de Algemene wet bestuursrecht.

De bewoonster op de 1^e etage tipt dat op de 2^e etage aan de andere kant van het portiek een woning is waar alle kamers worden verhuurd. Mevrouw spreekt over 7 á 8 personen. Je gaat op onderzoek uit. Na aanbellen doet niemand open, er zijn echter wel mensen thuis.

15. Wat ga je onderzoeken?
16. Hoe pak je dit verder aan?
17. Welke landelijke wetten en lokale regels zijn van toepassing als de informatie klopt?

Uit de BAG blijkt dat de woning uit 6 kamers bestaat. In dat geval kan het gaan om kamergewijze verhuur.

18. Zoek in het Bbl de bijbehorende regelgeving op en noem de relevante artikelen.

Eenmaal in de woning zie je veel mannen. De sfeer is gespannen en de mannen zijn niet erg bereid om jou veel te vertellen.

19. Welke maatregelen neem je om veilig te kunnen werken?
20. Wat zijn jouw opties om je onderzoek compleet uit te voeren?

Je hebt de woning betreden met een machtiging tot binnentreden. 3 personen laten je niet toe tot hun kamer.

21. Ga je deze kamers binnen? Zo ja, waarom wel. Zo nee, waarom niet?

Uit je onderzoek blijkt dat de eigenaar de woning niet aan de mannen heeft verhuurd. Je praat nog een keer met de bewoonster van de 1^e etage. Op uitnodiging ga je haar woning binnen. Je ziet dat de lekkage gelukkig is opgelost, een mooi resultaat. Het valt je ineens op dat in deze woning geen rookmelders hangen. Ondertussen vertelt mevrouw dat ze de situatie met de mannen al twee keer via de mail aan de eigenaar heeft gemeld. Ze heeft liever niet dat haar naam genoemd wordt, want deze man is ook eigenaar van de woning waar zij woont en ze is een beetje bang voor hem. Eigenlijk vindt ze haar huur ook veel te hoog.

22. Welke wetgeving komt nu ineens in beeld?

Mevrouw legt een uitgebreide verklaring af en het blijkt dat ze aardig wordt geïntimideerd. De huurpuntenberekening wijst uit dat ze maar liefst 2,5 maal te veel huur betaalt voor een woning waar flink wat gebreken aan zijn. Ze sluit haar verklaring echter af met de opmerking dat ze liever niet heeft dat de gemeente haar zaak oppakt. Je vindt de zaak wel zo ernstig dat hij eigenlijk aangepakt moet worden.

23. Wat doe met de informatie die je hebt verzameld?
24. Hoe ga je om met het verzoek van mevrouw?
25. Waarom?
26. Zijn er nog mogelijkheden?