

# De Woningwet verandert!

**April 2007**

## **Meer verantwoordelijkheid voor burgers en ondernemers. Handhaving eenvoudiger, ook bij eigendomsoverdracht. Het college stelt handhavingsbeleid vast.**

Op 1 april 2007 treedt een wijziging van de Woningwet in werking (Stb. 2007, 27). De wijziging heeft vooral tot doel de naleving, handhaving en handhaafbaarheid van de bouwregelgeving te verbeteren. Naast verbeterde handhavingsmogelijkheden voor gemeenten, krijgen burgers en ondernemers in de nieuwe Woningwet meer zelf de verantwoordelijkheid voor het naleven van de regels. Dit gebeurt simpelweg door te bepalen dat bestaande bouwwerken moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening. Het complexe aanschrijfinstrumentarium wordt daarmee nagenoeg overbodig. In aanvulling op het verbod om te bouwen zonder of in afwijking van een bouwvergunning, komt er een verbod om te bouwen in strijd met het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening. Verder stelt het college onder de nieuwe wet voortaan elk jaar handhavingsbeleid vast en brengt over de uitvoering daarvan verslag uit aan de gemeenteraad.

Een beknopt overzicht van de wijzigingen:

- invoering van een handhavingsbeleid- en verslagleggingsplicht voor het college
- drastische vereenvoudiging van het aanschrijfinstrumentarium
- wegnemen van belemmeringen voor handhaving bij eigendomsoverdracht
- strafbaarstelling in de Wet op de economische delicten
- rechtstreekse werking van het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening
- bouwvergunning wordt verleend als 'aannemelijk' is dat voldaan wordt aan Bouwbesluit 2003 en bouwverordening
- introductie van een zorgplicht voor veiligheids- en gezondheidsrisico's
- de Minister kan vorderen dat de gemeente handhavend optreedt

In dit informatieblad worden deze onderwerpen kort toegelicht.

## **Handhavingsbeleids- en verslagleggingplicht**

De Woningwet legt de handhavingstaak expliciet bij het college van burgemeester en wethouders. Het toezicht op de naleving en de handhaving van de bouwregelgeving richt zich op de drie levensfasen van een bouwwerk: de bouw-, gebruiks- en sloopfase. Om haar handhavingstaak te vervullen beschikt het college over de nodige toezicht- en sanctiebevoegheden. Het college dient daar letterlijk met beleid mee om te gaan. Natuurlijk kan niet altijd overal en alles tot in detail worden gecontroleerd. Daarvoor ontbreekt de capaciteit. Er moeten dus prioriteiten worden gesteld en keuzen worden gemaakt. Het is de taak van het college om dit in beleid vast te leggen. Welke bouw- en sloopplaatsen worden in elk geval gecontroleerd en op welke momenten in de bouw- of sloopfase? Welke bouwwerken worden tijdens het gebruik gecontroleerd, hoe vaak en hoe intensief? Welke sancties worden opgelegd bij welke overtredingen? Dankzij dit beleid is de handhaving planmatiger aan te pakken en krijgt het ambtelijk apparaat de nodige politieke rugdekking bij handhavingsacties die worden ondernomen, worden uitgesteld of juist niet worden ondernomen. Over de uitvoering van het beleid legt het college jaarlijks verantwoording af aan de gemeenteraad. Zo heeft de raad een betere mogelijkheid om het college te controleren.

Als hulpmiddel bij het opstellen van een handhavingsbeleid heeft VROM een handreiking handhaven bouwregelgeving ontwikkeld met een bijbehorend 'Risicoanalysemodel'. In de handreiking treft u ook een uitgebreidere toelichting op de gewijzigde Woningwet. De handreiking, het Risicoanalysemodel en een aantal voorbeelden van handhavingsbeleid zijn te vinden op de website van VROM ([www.vrom.nl/bouwregelgeving](http://www.vrom.nl/bouwregelgeving), onder publicaties).

## **Vereenvoudiging handhaving voorschriften bestaande bouw**

Er is fors geschrapt in het complexe aanschrijfinstrumentarium. Dit kon door in het tweede lid van de artikelen 1b en 7b de eis op te nemen dat bestaande bouwwerken moeten voldoen aan respectievelijk het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening. Het niet voldoen aan deze voorschriften is in de nieuwe Woningwet een overtreding waartegen direct, zonder formele tussenstap van een specifiek aanschrijfbesluit, een handhavingsbesluit



kan worden genomen (bestuursdwang of last onder dwangsom). Met het aan de eigenaar opleggen van een verplichting op grond van artikel 13, blijft het voor het college ook onder de nieuwe Woningwet mogelijk om voor te schrijven dat er aan een bestaand bouwwerk aanvullende bouwkundige voorzieningen worden aangebracht, tot maximaal het niveau voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit 2003. Daaraan blijft echter wel de voorwaarde gesteld dat deze extra voorzieningen als noodzakelijk aan te merken moeten zijn.

### **Handhaving voorschriften bij nieuwbouw**

Het is verboden om te bouwen zonder of in afwijking van een bouwvergunning. Een bouwvergunning wordt alleen verleend als voldoende aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening. De bouwvergunning moet ook worden geweigerd als het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand of er een monumentenvergunning nodig is die niet is verleend.

Bij de preventieve toets is niet met zekerheid vast te stellen dat voldaan wordt aan alle voorschriften van het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening. Voor enkele onderdelen is dat pas vast te stellen als het bouwwerk is gerealiseerd. Bovendien is in de bouwaanvraag vaak niet alles tot in detail uitgewerkt, sommige detailkeuzen maakt men pas tijdens de bouw. Daarom is de technische toets in de nieuwe Woningwet beperkt tot een 'aannemelijkheidsbeoordeling' aan het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening. Dit is vastgelegd in artikel 44, eerste lid, onderdelen a en b.

De onderdelen van een bouwplan die in de bouwvergunning niet tot in detail zijn uitgewerkt of waarvan het slechts aannemelijk was dat voldaan zou worden aan het Bouwbesluit 2003 of de bouwverordening, moeten wel voldoen aan het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening. Met het oog daarop is in het eerste lid van de artikelen 1b en 7b vastgelegd dat het verboden is om te bouwen in strijd met respectievelijk het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening, tenzij een bouwvergunning het uitdrukkelijk toestaat. Bovenop de eis dat het bouwen niet in strijd mag zijn met de bouwvergunning, geldt dus de aanvullende eis om te voldoen aan het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening. Dat wat in de vergunning expliciet is vastgelegd heeft echter voorrang. Een bouwvergunning geeft dus het recht om te bouwen volgens die bouwvergunning.

Ook als er een fout is gemaakt in de aanvraag, de gemeente die fout tijdens de toets (onverhoopt) niet heeft ontdekt en het bouwplan daardoor niet voldoet aan het Bouwbesluit 2003 of de bouwverordening.

De rechtszekerheid van de bouwvergunning wordt wel begrensd door de in het Bouwbesluit 2003 opgenomen voorschriften voor bestaande bouwwerken. Alle bestaande bouwwerken moeten altijd tenminste voldoen aan deze voorschriften. Ook tijdens het bouwen zal hier dus altijd minimaal aan moeten worden voldaan.

### **Verbetering handhaving bij eigendomsoverdracht**

Met de wijziging van de Woningwet zijn de handhavingsmogelijkheden bij eigendomsoverdracht verbeterd. Het kostenverhaal van de toepassing van bestuursdwang en het opleggen van een last onder dwangsom kan op grond van de Awb plaatsvinden op een overtreder. Met de nieuwe Woningwet is dat niet meer alleen de persoon die daadwerkelijk illegaal heeft gebouwd. Door te bepalen dat het verboden is om een illegaal gebouwd bouwwerk in stand te laten, kan ook de nieuwe eigenaar als overtreder worden aangemerkt. Deze is dus niet meer alleen aan te spreken met bestuursdwang. Ook de kosten van de toepassing van bestuursdwang kunnen op deze persoon worden verhaald. Bovendien kan in plaats van bestuursdwang in deze situaties ook een last onder dwangsom worden opgelegd. Zo worden overtredingen zaaksgebonden gemaakt.

Ook handhavingsbesluiten kunnen zaaksgebonden worden gemaakt. Het handhavingsbesluit komt daardoor te rusten op het perceel en geldt dan voor iedere opvolgende eigenaar. Ook de kosten van bestuursdwang of een verbeurde dwangsom kunnen op iedere verdere eigenaar worden verhaald. Dit voorkomt dat gemeenten opnieuw een handhavingsprocedure moeten opstarten bij eigendomsoverdracht. Voor deze zakelijke werking van een handhavingsbesluit, die mogelijk wordt gemaakt met artikel 100e, is het wel nodig dat het handhavingsbesluit is ingeschreven in de openbare registers.



### **Toepasselijkheid Wet op de economische delicten**

Overtredingen van de bouwregelgeving worden met de nieuwe Woningwet strafbaar gesteld in de Wet op de economische delicten. Het gaat onder meer om het overtreden van de artikelen 1a, 1b, 7b, 40 en 46, lid 7, van de Woningwet. Verwijtbare overtredingen die niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden of overtredingen die de rechtsorde ernstig hebben geschokt, kunnen daardoor zwaarder bestraft worden.

### **Zorgplicht**

In artikel 1a van de nieuwe Woningwet wordt een 'zorgplicht' geïntroduceerd. Die plicht geldt voor eigenaren en beheerders van bouwwerken, open erven en terreinen, maar ook voor personen die bouwwerken, open erven en terreinen in gebruik hebben en die bouwwerken bouwen of slopen. De zorgplicht fungeert als vangnetbepaling als er zich onveilige of ongezonde situaties voordoen. Dit wordt zoveel mogelijk voorkomen door de voorschriften uit het Bouwbesluit 2003 en de bouwverordening. Het kan echter voorkomen dat overheidsoptreden nodig is, omdat een situatie direct gevaar oplevert voor de veiligheid of de gezondheid, zonder dat daarbij sprake is van het overtreden van de bouwregelgeving. Voor deze gevallen dient de nieuwe zorgplicht als vangnet, om toch handhavend op te kunnen treden. De zorgplicht zal dus alleen in zeer bijzondere gevallen nodig zijn, als er geen sprake is van strijd met de regelgeving.

### **Bevoegdheid van Minister om handhaving te vorderen**

Het college is verantwoordelijk voor het eerstelijns toezicht op de naleving en de handhaving van de bouwregelgeving. Als een gemeente hierbij ernstig in gebreke blijft terwijl een optreden dringend nodig is, kan de Minister van VROM met de nieuwe Woningwet die gemeente vorderen tot handhavend optreden over te gaan.





Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP → Den Haag → [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

**Ministerie van VROM →**

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

**Nederland is klein. Denk groot.**