

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A. Jansen/ J. Bodewitz	Datum	20 november 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12735995
E-mail	J.bodewitz@utrecht.nl	Onderwerp	Handhavingsdossier Binnenstad
Bijlage(n)	2	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening, Personeel & Organisatie

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren we u over de actuele ontwikkelingen in het dossier Binnenstad. Wij hebben u toegezegd een update over de stand van zaken omtrent het Handhavingsdossier Binnenstad voorafgaande aan de commissiebehandeling in VBF op 5 december 2024 te sturen. We geven in deze brief een toelichting op de actuele ontwikkelingen, een overzicht van de financiële stand van zaken, de rol van gemeente en een update over de uitvoering van de aanbevelingen van het Berenschotrapport. Eerder ([raadsbrief d.d. 5 juli](#)) informeerden wij u al over openbaarheid van het pandadres, de voortgang van de WOO-dossiers, dwangsommen en proceskosten.

Aanleiding

Nadat in 2019 een aannemer een onveilige situatie aantrof in de kelder van het pand Oudegracht 228 is het pand geïnspecteerd. Daarbij werd tevens geconstateerd dat de eigenaar al in 2017 de achtergevel van het pand had gesloopt. Zowel de onveilige situatie in de kelder als het ontbreken van de achtergevel betekent instortingsgevaar voor het pand en veroorzaakt daarmee samenhangend grote schade en overlast aan de buurpanden. Naar aanleiding hiervan is een last onder bestuursdwang (handhavingsbesluit) opgelegd met als doel alle overtredingen te beëindigen en de overlast voor de burens te verminderen. In 2019 is – onder bestuursdwang - een nieuwe keldermuur gemaakt op de plek van de oude keldermuur.

Aan het bestuursdwangbesluit over het ontbreken van de achtergevel is sinds 2019 door de eigenaar nog geen gevolg gegeven. Door het ontbreken van de achtergevel stond het pand bloot aan weersinvloeden, is de bouwkundige staat van het pand verder achteruitgegaan en is ernstige vochtoverlast ontstaan bij de burens. Dit leidt tot een onveilige situatie en meer overlast voor omwonenden. Daardoor is het noodzakelijk om de herstelwerkzaamheden aan de achtergevel uit te voeren. Wij zijn dit najaar begonnen met het terugbouwen van de achtergevel (zie ook [raadsbrief d.d. 5 juli](#)).

Voortgang dossier

Terugbouw achtergevel

Op 23 september 2024 is de aannemer gestart met de terugbouw van de achtergevel. Op 26 september 2024 heeft de Raad van State (hoogste bestuursrechter) het ingediende verzoek van de eigenaar van Oudegracht 228 om een voorlopige voorziening te treffen, waarmee eigenaar van

Oudegracht 228 beoogde de terugbouw van de achtergevel te schorsen, afgewezen. Dit betekent dat de uitvoering van de bestuursdwang/terugbouw van de achtergevel onverminderd verder kan gaan. De Raad van State oordeelde dat de belangen van de gemeente om de terugbouw voort te zetten zwaarder wegen dan de belangen van de eigenaar Oudegracht 228 bij een schorsing. Hierbij speelt onder meer een rol dat het pand zich in een steeds slechtere bouwkundige staat bevindt en de burens ernstige vochtoverlast hebben. Ook nam de Raad van State in overweging dat de eigenaar Oudegracht 228 zijn bouwplannen tot op heden nog steeds niet heeft uitgevoerd.

Tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden onderhouden we intensief (bestuurlijk en ambtelijk) contact met de directe burens vanwege de (water)overlast.

Lopende juridische procedures

Er lopen nog verschillende juridische procedures. Hieronder geven wij u een overzicht van de lopende zaken.

Stand van zaken in primaire besluitvorming, bezwaar en beroep

In onze raadsbrief van 5 juli 2024 hebben wij u bericht dat het zwaartepunt van dit dossier op dit moment ligt bij de rechter. Ten opzichte van 5 juli 2024 is het aantal zaken nauwelijks afgenomen (van 42 naar 38).

In onderstaand tabel is het aantal zaken genoemd dat in oktober 2024 in behandeling is bij gemeente en rechters.

Soorten besluit of verzoek	Verzoeken/ aanvragen	(Gemeente) Bezwaar	Rechtbank	Hoger Beroep	Totaal
Handhavingsverzoeken	1	0	1	5	7
Invordering dwangsom	0	0	0	2	2
Omgevingsvergunningen	0	0	0	2	2
Bestuursdwang	1	0	0	2	3
WOO	0	0	12	3	15
Civiel kort geding	0	0	1	0	1
Verzetzaken	0	0	0	8	8
Totaal zaken	2	0	14	22	38 (-10%)

Grenzen opzoekend van ons rechtssysteem

De eigenaar van Oudegracht 228 heeft herhaaldelijk laten blijken het principiële oneens te zijn met uitspraken van de rechter en het Nederlandse rechtstelsel in zijn dossier. De eigenaar Oudegracht 228 weet steeds nieuwe rechtsingangen voor procedures te vinden. Zo is inmiddels een patroon waarneembaar waarbij, na afwijzing op een voorlopige voorziening van de bestuursrechter, direct door de eigenaar een civiel kort geding wordt gestart. Deze veelvoud aan procedures legt een aanzienlijk beslag op het ambtelijke organisatie waardoor de voortgang van andere zaken wordt belemmerd.

Stand van zaken financiën

We sturen erop om het dossier zo snel mogelijk te sluiten met zo min mogelijk kosten. Het is daarbij belangrijk om goed overzicht te hebben op onze uitgaven (de kosten die we al hebben uitgegeven en wat onze inschatting is wat er aan komt) en te weten welke kostenstromen we kunnen beïnvloeden.

Overzicht kosten dossier

Bij de Voorjaarsnota 2024 is € 654.000,00 toegekend aan het dossier Handhaving Binnenstad, het gaat hierbij om onderhanden werk waarvoor geen personele formatie bestond. Bij de besluitvorming van de tweede Bestuursrapportage 2024 heeft uw raad nog eens € 500.000,00 toegekend. We zien dat de grote hoeveelheid procedures en de complexiteit van dit dossier een forse personele en financiële druk op de organisatie legt en blijft leggen. De dynamiek en onvoorspelbaarheid van het dossier is hoog, dus blijft de inzet van advocaten en juridisch experts nodig. Tegelijkertijd werken we nog steeds grondig en effectief aan een aanpak om tot afronding van dit handhavingsdossier te komen, maar door de terugkerende procesgang door de eigenaar blijft extra personele inzet en financiering van proceskosten nodig.

In de bijlage geven we een actueel overzicht van de kosten tot eind september 2024 mee. Ook geven we een prognose van de kosten voor de overige maanden van 2024 en voor het jaar 2025.

We sturen erop om in 2025 budgetneutraal uit te komen. We weten echter dat we in een onvoorspelbaar dossier als deze, waarbij de eigenaar steeds nieuwe rechtsingangen voor procedures weet te vinden, niet op al onze kosten invloed hebben. De begroting voor 2025 is dus een inschatting.

Hieronder gaan we in op de beïnvloedbaarheid van de kosten voor de gemeente.

Beïnvloedbaarheid van de kosten

De *kosten van de terugbouwen van achtergevel* zijn een gevolg van het uitvoeren van de bestuursdwang. Het idee achter de uitvoering van bestuursdwang is dat herstel van de overtreding moet plaatsvinden langs de minst bezwarende weg en tegen redelijke kosten. In dat kader zijn de werkzaamheden beperkt tot alleen de benodigde werkzaamheden. Deze kosten zullen we verhalen op de eigenaar volgens de wettelijke regels die daarvoor gelden.

Dwangsommen wegens niet tijdig beslissen op bezwaren hebben wij teruggebracht naar 0 euro. Met inzet van juristen zijn alle bezwaarzaken effectief aangepakt. Het voorkomen van dwangsommen is beïnvloedbaar en daar werken we hard aan en zijn zeer alert op. In de [raadsbrief van 5 juli 2024](#) is een overzicht van betaalde dwangsommen opgenomen.

Vergoeding wegens lange doorlooptijd: In de regelgeving is bepaald dat het redelijk is dat een bezwaarmaker een vergoeding krijgt wanneer de behandeling van het bezwaar en beroep de redelijke termijn van twee jaar wordt overschreden. Bezwaarschriften van vóór 2023 worden vaak nu pas in beroep of hoger beroep behandeld door de rechtbank. Deze behandeling leidt regelmatig nu nog tot een veroordeling tot het betalen van een vergoeding. Dit is niet beïnvloedbaar voor de procedures die gestart zijn voor 2023.

Rol van de gemeente

Uit het rapport van het adviesbureau Berenschot komt naar voren dat meer regie op dit soort complexe dossiers nodig is. Daarom werken we in dit dossier vanuit de verschillende organisatieonderdelen nauw met elkaar samen. Zo is er meer afstemming aan de voorkant. Ook kijken we gezamenlijk naar toekomstige scenario's zodat we meer in regie zijn binnen dit dossier. Het college zal het algemeen belang en het belang van de bureaus hierin meewegen.

Ook houden we de weg naar mediation nog steeds open. Een mediation kan leiden tot een afsluiting van het juridisch geschil. Er is in meerdere brieven vanaf eind 2023 gecorrespondeerd over een traject van mediation met de pandeigenaar. Tot op heden is geen onvoorwaardelijke reactie gekomen op het aanbod van de gemeente om dit traject te starten met één van de drie voorgestelde mediators.

Uiteraard bereiken wij graag een minnelijke oplossing als die mogelijkheid er is. Wij zullen ons tot het uiterste inspannen om dit dossier zorgvuldig tot een goed einde te brengen. Hierbij kijken we verder dan de zuiver juridische weg.

Voortgang aanbevelingen Berenschotrapport

Zoals hierboven al kort genoemd heeft adviesbureau Berenschot in 2023 een rapportage geschreven naar aanleiding van de problemen in dit dossier. Dit rapport geeft oorzaken hoe de problemen zijn ontstaan en geeft als hoofdadvisie mee om meer regie op complexe dossiers te organiseren. Op basis van dit advies zijn aanbevelingen gedaan voor verbetermaatregelen om meer regie te krijgen in deze kwestie en eventueel andere vergelijkbare kwesties.

Er zijn vervolgens tal van verbetermaatregelen in gang gezet, gemeentebreed en binnen betrokken organisatieonderdelen (in hoofdzaak JZ en VTH). De afgelopen periode hebben we de verbetermaatregelen opnieuw onder de loep genomen. Hoe werken collega's met de maatregelen? Zijn ze goed geïmplementeerd? Zijn de maatregelen effectief: dragen ze bij aan het doel om meer regie op complexe dossiers te organiseren? Hierbij hebben we de maatregelen ook langs de lat van DRA (Duidelijk, Resultaatgericht, Aanspreekbaar. Onze manier van samenwerken) gelegd.

Investeren in de ontwikkeling in de volle breedte van de betrokken organisatieonderdelen

- De Utrechtse Standaard voor Escaleren. Om als organisatie sneller zaken op te schalen is er organisatiebreed een instrument, 'de Utrechtse Standaard voor Escaleren' ontwikkeld. Deze bestaat uit een set aan heldere afspraken over hoe we binnen de organisatie escaleren en de escalatie ontvangen. De standaard geldt voor alle medewerkers van de Gemeente Utrecht. Op dit moment doorlopen de MT's de workshop escaleren. Het is de bedoeling dat alle MT's deze workshop voor het einde van 2024 gevolgd hebben;
- De 'Utrechtse kijk op leiderschap', het kader voor leiderschapsontwikkeling en werving en selectie, is aangescherpt. Hiermee ligt er in de rol van leidinggevende meer focus op het sturen en nemen van regie op voortgang op resultaten, realiseren van een heldere rolverdeling en tijdige opschaling en het versterken van de onderlinge samenwerking. In de werving en selectie van nieuwe leidinggevers en doorstroom van leidinggevers vormen dit belangrijke criteria en in het 'onboardingsprogramma' van nieuwe leidinggevers is dit meegenomen als belangrijke boodschap voor de opgave voor het team;
- Binnen de organisatie wordt ook gewerkt aan het verder versterken van de bedrijfsvoering, met 'De Koers voor Bedrijfsvoering'. Vanuit vier speerpunten wordt gewerkt aan een toekomstbestendige bedrijfsvoering, namelijk (meer) centraliseren en prioriteren, aanscherping kaderstelling en handhaving, capaciteit en kwaliteit en tot slot procesverbetering en automatisering.

Investeren in de samenwerking tussen organisatieonderdelen en meer specifiek enkele teams van organisatieonderdelen VTH en JZ, gericht op oplossingen

Er is door VTH en JZ een gezamenlijk team genaamd OSAVE (Openheid, Samenwerken en Vertrouwen) ingericht om tot betere besluitvorming te komen. De rode draden binnen dossiers worden met elkaar besproken. Als het in een bepaald dossier komt tot bezwaar, lost dit team het snel en inhoudelijk adequaat op. De organisatie en werking van dit team dienen als een voorbeeld voor andere teams binnen JZ.

Potentieel complexe dossiers projectmatig aanpakken

Complexe, multidisciplinaire organisatieonderdeel overstijgende, politiek-bestuurlijk gevoelige kwesties worden projectmatig aangepakt. Binnen handavingsdossier Binnenstad werkt men op projectmatige wijze binnen een opgezet kernteam. De kracht van het kernteam is dat betrokken collega's eenvoudig informatie kunnen uitwisselen en taken goed kunnen verdelen en uitzetten. Het kernteamoverleg vormt een centraal moment om gezamenlijk besluiten te nemen dan wel adviezen voor besluitvorming uit te brengen. Ook een heldere inrichting van de governance is hierbij van belang. Het kernteam wordt ambtelijk aangestuurd door de twee directeurs van JZ en VTH en de Concerndirecteur, waarbij de eindverantwoordelijkheid bij de Concerndirecteur ligt. Bestuurlijk zijn twee wethouders verantwoordelijk voor het dossier. In het kernteam ligt de focus op zowel het

Datum 20 november 2024
Ons kenmerk 12735995

neerzetten van structuren zodat het verwachte werk op orde is en kan blijven en daarnaast het opbouwen van repertoire om met de grilligheid van het dossier om te kunnen gaan.

Prioriteit geven aan het informatiebeheer bij de betrokken organisatieonderdelen.

Voor informatiebeheer is onderzocht of een nieuw systeem zinvol is. De conclusie was dat het meegaan in het vervangen van het Zaaksysteem een betere oplossing is. Dit onder de voorwaarde dat de specificaties zoals opgehaald voor een nieuw systeem worden meegenomen.

Vergroten van de aandacht voor juridische kwaliteit en rechtsstatelijkheid

BMC heeft een onderzoek gedaan naar de inrichting van de juridische kolom. Dit resulteerde in het verzelfstandigen van de afdeling Juridische Zaken. Er wordt gewerkt aan de versterking van de juridische functie in de gemeentelijke organisatie, de voortzetting van de ingezette sturingsfilosofie en de aansturing van de juridische kolom.

We blijven de ontwikkelingen rondom deze maatregelen nauw volgen en informeren de raad langs de lijn van het project 'informatie op orde' en de rapportages over de organisatieontwikkeling.

Erop vertrouwend u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

- Bijlage 1 - Fotoreportage
- Bijlage 2 - Kostenoverzicht Binnenstaddossier