Memo

Aan: Gemeenteraad van de Gemeente Waterland
Van: Astrid van de Weijenberg
Datum: 6 november 2023
Onderwerp: motie 253-255 WN – aanschrijving achterstallig onderhoud

Inleiding
Op datum 4 juli 2023 werd door de fractie van WN een motie (253-255) ingediend met als strekking: om het systeem van aanschrijven en het publiceren daarvan in het gemeentelijke register van publieke beperkingen te gebruiken om in te kunnen grijpen bij achterstallig onderhoud. In deze memo wordt beschreven wat de huidige wet- en regelgeving is aangaande achterstallig onderhoud en welke stappen er door de gemeente Waterland worden genomen.

Wet- en regelgeving
Publiekrechtelijke beperkingen zijn beperkingen die door de overheid zijn opgelegd. Deze bepalen wat wel of niet mag worden gedaan met een woning, een ander gebouw of een stuk grond. De beperkingen worden door het Kadaster geregistreerd. Bij publiekrechtelijke beperkingen gaat het bijvoorbeeld om:

- beschermde monumenten zoals rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten
- beschermde leefomgeving (natuurmonumenten)
- bodembescherming (verplichting tot registratie van verontreinigde grond)
- *eisen die binnen de Woningwet worden gesteld, zoals middelen om bepaalde voorzieningen voor een pand af te kunnen dwingen*
- maatregelen die nodig zijn voor landsverdediging

In de Motie wordt gesproken over het aanschrijven van eigenaren van panden met achterstallig onderhoud zoals de gemeente Amsterdam ook zou doen. Een pand kan voor achterstallig onderhoud worden aangeschreven indien niet wordt voldaan aan de vereiste uit de Woningwet en het Bouwbesluit. Het niet voldoen aan Bouwbesluit, bouwverordening of welstandscriteria levert via de artikelen 1b, 7b en 12 Woningwet (Ww) direct een overtreding op. Ook kan een eigenaar van een Rijksmonument worden aangeschreven voor een zogeheten onderhoudsplicht. De onderhoudsplicht (ook wel instandhoudingsplicht genoemd) staat in de Erfgoedwet: art. 9.1.1, onder a, Erfgoedwet jo artikel 11, eerste lid Monumentenwet. De Monumentenwet is weliswaar vervallen, maar onderdelen van die wet zijn toch nog van kracht via een overgangsbepaling in de Erfgoedwet. Die overgangsbepaling geldt tot het moment dat de Omgevingswet die bepalingen heeft overgenomen.

Het aanschrijven op deze bepalingen gebeurt middels een dwangsombesluit. Dit besluit vermeldt aan welke regels er moet worden voldaan. Het besluit is opgenomen in het gemeentelijke beperkingenregister. In dit register zijn alle gemeentelijke beperkingenbesluiten (aanschrijvingen) opgenomen. Dat zo'n besluit opgenomen is in de gemeentelijke beperkingen zorgt er alleen voor dat het voor derden ook kenbaar is dat er een dwangsom op ligt.

Wat kan en doet de gemeente Waterland
De gemeente Waterland kan op dit moment optreden tegen achterstallig onderhoud middels dwangsombesluiten welke kunnen worden ingeschreven in de gemeentelijke beperkingen. Echter om aan te schrijven op basis van achterstallig onderhoud moet het voldoende ernstig zijn. Artikel 7.22 Bouwbesluit 2012 zegt:

Onverminderd het bij of krachtens dit besluit of de Wet milieubeheer bepaalde is het verboden in, op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:

a. op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;

b. overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;

c. op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of

d. instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

In de meeste gevallen is er echter geen sprake van een gevaarlijke situatie of ongedierte zodat aanschrijven hierop niet mogelijk is. Er is geen inzicht in de hoeveelheid woningen met achterstallig onderhoud binnen de gemeente Waterland.

In geval er sprake is van een Rijksmonument, volgt uit de Erfgoedwet dat het verboden is om een beschermd rijksmonument te beschadigen of te vernielen of daaraan onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is. De gemeente kan de eigenaar van een rijksmonument aanspreken als het monument niet onderhouden wordt. In het uiterste geval kunnen gemeenten handhavend optreden om het noodzakelijke onderhoud af te dwingen. Deze handhaving moet proportioneel zijn. Een last onder dwangsom kan worden opgelegd:

- Als zonder maatregelen het monument in gevaar is (“beëindigen van het in gevaar brengen”).
- Ook bij schade door slijtage of verwering van materialen.
- Ook al treden er ernstige financiële gevolgen voor de eigenaar op, de belangen van het monument gaan voor.
- Er mag geen zicht zijn op de verlening van een (nieuwe) sloopvergunning.
- Het ontbreken van een alternatieve bestemming voor het monument is geen beletsel.

Eisen die aan de last onder dwangsom worden gesteld:

- Alleen passende maatregelen om schade aan het monument te voorkomen (maatregelen moeten proportioneel zijn).
- De gemeente moet concreet aangeven wat de passende maatregelen zijn om de schade te beperken.
- Maatregelen mogen niet leiden tot het (nagenoeg) afbreken en opnieuw opbouwen van het monument.

Zodra er een klacht/melding binnen komt van een pand met achterstallig onderhoud of verwaarlozing, zal een toezichthouder een rapport opmaken. Indien er sprake is van een dermate ernstige overtreding is zal hier tegen worden opgetreden middels een dwangsombesluit.

Gemeente Amsterdam
Voor zover ons bekend handelt de gemeente Amsterdam op eenzelfde wijze als de gemeente Waterland ter zake achterstallig onderhoud. Ook zij schrijven eigenaren van panden aan middels een dwangsombesluit om overtredingen van De Woningwet of de Erfgoedwet. Dit kan bijvoorbeeld een aanschrijving zijn dat de eigenaar zijn pand moet opknappen. Er moet zoals hiervoor uiteengezet sprake zijn van een voldoende ernstige overtreding conform bovenstaande punten. Of de gemeente Amsterdam in een vroegtijdig stadium in gesprek gaat met eigenaren is ons niet bekend.