



Gemeente Aalsmeer

Nota van toelichting bij de Beleidslijn maatwerkregeling handhaving woonsituaties Aalsmeer 2021

Zaaknummer: Z21-048325

Datum: 20 juli 2021

Nota van Toelichting

Inleiding

Rond 2008 is in Aalsmeer een nieuwe lijn ingezet op het gebied van handhaving van illegale situaties. Van een ad hoc aanpak op basis van een 'piepsysteem' is overgegaan op programmatische handhaving van bestemmingsplannen en actuele beleidsonderwerpen. Het college en de gemeenteraad zijn daarbij gezamenlijk opgetrokken en hebben daarvoor handhavingsbeleid vastgesteld en (extra) middelen beschikbaar gesteld. Prioriteit was daarbij de aanpak van bewoning in niet daarvoor bestemde gebouwen. Veelal situaties waarbij er sprake is van brandonveiligheid of strijd met hogere regelgeving zoals het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (externe veiligheid en geluid).

Maatschappelijke context

Handhaving van regels grijpt veelal diep in op mensen. Zeker als het daarmee direct de persoonlijke leefomstandigheden raakt, zoals dat het geval is bij het woonverblijf van mensen. Woonruimte is immers een van de basisbehoeften van mensen. Het is de centrale plek van iemands bestaan. In veel gevallen zitten mensen niet vanuit luxe in een illegale woonsituatie. Daarnaast is het, zeker in de huidige woningmarkt, moeilijk om aan andere 'betaalbare' woonruimte te komen. Wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en het koopaanbod is beperkt en ligt veelal in het hogere prijssegment. Vanwege deze aspecten schuurt het bij handhaving nog weleens en komt de term 'de menselijke maat' geregeld naar voren. Zoals dat ook landelijk het geval is bij andere uitvoeringsorganisaties, waardoor zelfs de Tijdelijke commissie Uitvoeringsorganisaties in het leven is geroepen. Dit wordt versterkt doordat er in Aalsmeer vele gevallen bekend zijn waarbij al lange tijd op een bepaalde locatie gewoond wordt. Soms wel 10-tallen jaren.

Het college en de gemeenteraad hechten belang aan handhaving van de regels. Zij willen echter voor langdurig bestaande gevallen een passende oplossing bieden die recht doet aan de omstandigheden van het geval en daarnaast veilig is. Op die manier kan een streep gezet worden onder het verleden. Voor iedereen creëert dit duidelijkheid en leidt dit, samen met de mogelijkheden voor verruiming waarvoor een apart kader is opgesteld, tot een nieuw ruimtelijk kader.

Wettelijk kader

Regels stellen, in bijvoorbeeld bestemmingsplannen, brengt met zich mee dat ze ook gehandhaafd moeten worden. Dit wordt ook wel de beginselplicht tot handhaving genoemd. Die plicht bestaat er niet alleen op verzoek, maar de gemeente moet ook uit eigen beweging tot handhaving overgaan. Er zijn niet veel 'andere smaken'. De gemeente hoeft niet te handhaven als er 'concreet' zicht op legalisatie is. Daarvan is in het kader van deze notitie (bewoning) sprake als er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd waarin het gebruik als woning mogelijk wordt gemaakt. Een andere variant is het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht in een bestemmingsplan. Of als er op basis van los beleid een omgevingsvergunning voor het gebruik als woning verleend kan worden. Daarvoor wordt apart van deze notitie beleid opgesteld.

In bovenstaande gevallen kan van handhaving worden afgezien en dit biedt rechtszekerheid. Als legalisatie niet mogelijk is en handhaving niet wenselijk, dan komen we bij de persoonsgebonden verklaring. Het is het allerlaatste middel dat kan worden ingezet. Echter, enkel en alleen als elke andere optie niet mogelijk is en handhaving tot onbillijke situaties leidt.

Persoonsgebonden verklaring

Met een persoonsgebonden verklaring beslist de gemeente dat het ten aanzien van de geconstateerde overtreding (in dit geval de illegale bewoning) afziet van handhaving. Deze verklaring is

persoonsgebonden, aan het object gerelateerd en niet overdraagbaar. In het geval van zo'n persoonsgebonden verklaring blijft de overtreding weliswaar bestaan, maar wordt er niet handhavend opgetreden tot het moment dat de betreffende bewoner verhuist of overlijdt.

Aan een persoonsgebonden verklaring kunnen voorwaarden verbonden worden.

Het is echter geen besluit en biedt de houder geen rechtszekerheid. In het geval dat een derde-belanghebbende een verzoek om handhaving indient, dan zal opnieuw een afweging gemaakt moeten worden.

Het is echter wel de meest pragmatische manier om in Aalsmeer met deze problematiek om te gaan. Zeker omdat de omvang van de opgave (het aantal situaties) niet bekend is. Vooral in de bestemmingsplangebieden Oosteinderweg en Uiterweg zullen veel gevallen niet bekend zijn.

Motie Integraal Lintenbeleid

Naar aanleiding van de motie Integraal Lintenbeleid van 18 juni 2020 heeft het college een aantal denkrichtingen opgesteld om wonen achter de Linten van Aalsmeer mogelijk te maken. Hiermee wordt een volgende stap gezet in de denkrichting naar definitieve oplossingen. Dit geldt onder meer voor al bestaande mantelzorgwoningen en ook wordt gekeken naar maatwerkoplossingen voor schrijnende situaties. Deze voorstellen, waarvan de "Beleidslijn maatwerkregeling 'handhaving' woonsituaties 2021" er één is, is besproken in de vergadering van de Commissie Ruimte en Economie van 11 mei 2021. De voorstellen zijn daarin positief ontvangen. Het college is bevoegd om deze handhavingsstrategie vast te stellen.

Inhoudelijke toelichting

Met deze nieuwe koers wordt gebroken met de rond 2008 ingezette handhavingslijn voor deze specifiek strijdige woonsituaties. Tegen gevallen aangevangen op of na **22 juli 2011** wordt handhavend opgetreden volgens het geldende handhavingsbeleid. Deze datum is gelijk aan de datum voor persoonsgebonden overgangsrecht uit het bestemmingsplan Woonarken uit 2013.

Een persoonsgebonden verklaring biedt de minste rechtsbescherming. Het is immers geen besluit. Bij een verzoek om handhaving moet een integrale afweging van belangen gemaakt worden. Het staat daarom gebiedsontwikkeling en bestaande bedrijven niet in de weg omdat de feitelijke overtreding blijft bestaan en er dus geen planologisch woongebruik wordt gerealiseerd.

Met het afgeven van persoonsgebonden verklaringen wordt handhaving uitgesteld. Er blijft dus altijd een handhavingsopgave. De verwachting is echter wel dat door verloop van tijd het aantal strijdige 'situaties' zal afnemen. Bijvoorbeeld door sloop, nieuwbouw, herontwikkeling, vertrek of overlijden. Het is echter onvermijdelijk dat in enkele gevallen alsnog handhavend moet worden opgetreden.