

AMvB's voor de Omgevingswet

Inbreng NEPROM – Rondetafelgesprek Tweede Kamer

10 oktober 2016

1) In deze notitie geeft de NEPROM haar visie op de AMvB's voor de Omgevingswet. De NEPROM is de brancheorganisatie voor professionele opdrachtgevers, met als leden projectontwikkelaars, vastgoedbeleggers, woningcorporaties en ontwikkelende bouwondernemingen. Zij zijn initiatiefnemer en hebben (straks) vanuit die rol met de Omgevingswet en de AMvB's te maken. Bouwregelgeving en de link met de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen vormt daarbij een belangrijk aspect.

2) De NEPROM is positief over de voorgenomen stelselwijziging en de ingeslagen weg. Met name de vereenvoudiging die het behelst. Een slag om de arm is op zijn plaats, omdat het in de praktijk vooral op toepassing door gemeenten aan zal komen. En de totstandkoming van de beoogde cultuurverandering is wezenlijk. Zij vormt een belangrijke doelstelling van de wet.

3) De NEPROM heeft in het kader van de (gesloten) consultatierondes gereageerd op drie van de vier AMvB's. En op de ladder voor duurzame verstedelijking, die straks in het Besluit kwaliteit leefomgeving landt. Het besluit activiteiten leefomgeving hebben wij buiten beschouwing gelaten, omdat het onze branche in mindere mate raakt. Onze input is terug te vinden via www.neprom.nl of www.internetconsultatie.nl.

4) In deze notitie geven wij (per ontwerp) een samenvatting van onze input. Tijdens het gesprek op 10 oktober zal onze reactie (bij wijze van toelichting) gerelateerd worden aan de doelen van de stelselwijziging.

Besluit bouwwerken leefomgeving

5) Het besluit bouwwerken leefomgeving bevat de mogelijkheid voor gemeenten om (hogere) maatwerkregels te stellen op het gebied van duurzaamheid en materiaalgebruik. We zijn een voorstander van duurzaam bouwen, maar niet van maatwerkregels op dit punt. Die leiden in dit specifieke geval tot onwenselijke rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid. Het bevorderen van duurzaamheid en het terugdringen van CO2-uitstoot spelen wereldwijd. Beleid en regels op nationaal niveau zijn daarbij het meest effectief. Het lokaal aanscherpen van die regels voegt niets toe aan het bereiken van die nationale doelstellingen. We zouden daarmee niet alleen een stap terug doen richting gemeentelijke bouwvoorschriften die sterk contraproductief zijn voor innovatie, kwaliteitsbevordering en kostenreductie. En op grond van de huidige regels zijn nieuwbouwwoningen al (bijna) energieneutraal.

6) Een ander aspect dat in het oog springt, is het schrappen van de bruikbaarheidsvoorschriften. Wij vinden het voornemen tot deze wijziging goed. De (vraag van de) consument en een innovatieve markt komen zo centraal te staan. Belangrijk is ook dat met deze wijziging de professionele opdrachtgever gelijk gesteld wordt aan de particuliere opdrachtgever. Wel adviseren wij eerst goed te onderzoeken in welke mate deregulering bij kan en zal dragen aan bovengenoemde doelen. Wij willen voorkomen dat over een aantal jaren blijkt dat er woningen gebouwd zijn die niet goed in de markt liggen omdat ze niet over voldoende basiskwaliteit beschikken. Daar is niemand bij gebaat.

7) Een ander punt waarop wij om extra onderzoek en duidelijkheid vragen, is de uitbreiding van de doelstelling van het besluit met het punt dat 'een gebouw geen gevaar op mag leveren bij hulpverlening bij brand'. De uitbreiding is goed. Wel vrezen wij dat dit een verzwarende betekenis heeft, omdat dit op lokaal niveau en in een te laat stadium (van de bouw) tot extra en kostbare voorzieningen gaat leiden. Graag willen wij meer weten over de mogelijke gevolgen.

Besluit kwaliteit leefomgeving

8) Het belangrijkste deel van onze reactie is gewijd aan het onderwerp luchtkwaliteit. Het is onwenselijk als gemeenten ruimte krijgen op lokaal niveau strengere eisen te stellen. Zonder dat gemotiveerd hoeft te worden waarom het nodig is, in deze specifieke situatie. Het betekent een nodeloze kop op Europese regelgeving; kleinschalig lokaal beleid draagt niet of nauwelijks bij aan een betere luchtkwaliteit en het heeft mogelijk wel grote negatieve impact op het realiseren van maatschappelijk gewenste projecten. Het voorgestelde systeem leidt bovendien tot onduidelijkheid en willekeur. En mogelijk tot onnodige en over elkaar buitende programma's. We willen niet terug naar de situatie van voor het NSL. Dat programma schiep heldere kaders; ook op het gebied van monitoring.

9) Verder komen in onze reactie archeologie en bodem aan bod.

Ladder voor duurzame verstedelijking

10) De NEPROM is positief over de voorgenomen wijziging van deze toets. Omdat zij de ladder voor duurzame verstedelijking terug brengt naar de kern. Die bestaat uit een motiveringsverplichting, met als doel het buitengebied te beschermen. In onze reactie geven wij een zestal aandachtspunten mee, waarvan de volgende suggestie de belangrijkste is. Neem de tekst integraal over in het besluit kwaliteit leefomgeving. Sleutel er niet meer aan. Anders wordt de praktijk te snel en opnieuw met een andere versie van hetzelfde instrument geconfronteerd.

Omgevingsbesluit

11) De ladder voor duurzame verstedelijking, de overlegverplichting voor de totstandkoming van een reactieve interventie of instructie en het toenemende belang van de provinciale verordening in het algemeen, geven ons aanleiding te vragen of er voldoende ruimte voor vernieuwingen in het nieuwe stelsel zit. Zijn er voldoende mogelijkheden voor flexibiliteit en dynamiek? En voldoende kansen voor gemeenten voor faciliterend beleid?

12) Een belangrijk punt dat volgens het Omgevingsbesluit nog open staat, vormen de (bouw)leges. Zeker gelet op wat er in de Invoeringswet en de wet kwaliteitsborging voor het bouwen nog geregeld gaat worden, pleiten wij voor een stelselwijziging. De hoogte van de leges staat in het geval van projectmatige nieuwbouw niet in verhouding tot de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten. De inspanningen en bijbehorende kosten van gemeenten gaan in het nieuwe stelsel omlaag. Ze hoeven minder te toetsen. Het aspect kruissubsidiering vormt bovendien een weeffout in het systeem, dat sterk ten nadele is van kopers en huurders van nieuwbouwwoningen en dat daarom uitgebannen dient te worden. De leges kunnen omlaag.