

Het ministerie van Infrastructuur en
Milieu
t.a.v. De minister, drs. M.H. Schultz
van Haegen-Maas Geesteranus
Postbus 20901
2500 EX DEN HAAG

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Datum | Onderwerp |
| 16 september 2016 | Consultatie AMvB's Omgevingswet |

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------|---------------|
| Contactpersoon | Telefoonnummer | E-mail | Pagina |
| Steven Wayenberg | (06) 51 41 56 40 | s.wayenberg@eigenhuis.nl | 1/3 |

Geachte mevrouw Schultz van Haegen-Maas Geesteranus,

In de nu lopende consultatieronde wordt door uw ministerie gevraagd om reacties op de AMvB's van de Omgevingswet. Gezien de samenhang tussen Omgevingswet, AMvB's en Invoeringswet geeft Vereniging Eigen Huis in dit stadium een reactie op hoofdlijnen die niet enkel gericht is op de inhoud van de consultatiedocumenten, maar het gehele nieuwe stelsel betreft. De onderstaande punten zullen tijdens de verdere ontwikkeling van de wet- en regelgeving op de daartoe geëigende momenten verder door ons worden uitgediept.

Participatie

Het nieuwe stelsel voorziet in een verplichte participatie bij de voorbereiding van omgevingsvisies, omgevingsplannen en grote projecten. De huidige praktijk laat zien dat de invulling die aan participatie wordt gegeven vaak te wensen overlaat. De Omgevingswet en de AMvB's brengen hierin geen verbetering, omdat niet is uitgewerkt aan welke (minimale) eisen een goed participatieproces moet voldoen. Zonder een kader moeten gemeenten zelf het wiel uitvinden en wordt de burger weinig rechtszekerheid geboden, waardoor de burger met lege handen staat als de lokale overheid geen goede invulling aan de participatie geeft.

Gezien het voorgaande pleit Vereniging Eigen Huis er dan ook voor om een (wettelijk) kader te stellen waaraan een goed participatieproces moet voldoen. Vereniging Eigen Huis is, in samenwerking met NLVOW (Nederlandse Vereniging van Omwonenden van Windmolens), ook zelf bezig om een uitwerking te maken van de minimale eisen voor een goed participatieproces.

De resultaten van onze uitwerking van een participatiewijzer zullen wij naar verwachting begin 2017 met u delen.

Datum
16 september 2016

Onderwerp
consultatie
Omgevingswet

Pagina
2/3

Nadeelcompensatie

De nieuwe Omgevingswet beoogt meer ruimte te geven voor ontwikkeling. Een evenwichtig stelsel vereist dat tegenover het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden een goede compensatie voor omwonenden wordt gesteld. In plaats van bestaande onevenwichtigheden op het vlak van planschade op te heffen, lijkt het voorstel dit juist te verergeren.

Eén van de aspecten van het voorstel is, dat de huidige drempel van 2%, waar beneden geen recht op schadevergoeding bestaat, wordt opgehoogd naar 5%. Vereniging Eigen Huis vindt dit ongehoord. Uitgangspunt zou moeten zijn dat de eigenaar van een woning volledige compensatie ontvangt.

In de praktijk kan het jaren duren voordat de officiële besluitvorming is afgerond. Vanaf het moment dat plannen al wel algemeen bekend zijn kan er daarom sprake zijn van zogenoemde 'schaduwshade': de voorgenomen nadelige ontwikkelingen werpen hun schaduw vooruit en veroorzaken zo waardedaling of zelfs onverkoopbaarheid van woningen. De vereniging pleit ervoor dat de wetgever een voorziening treft om deze misstand op te lossen en in ingrijpende gevallen bewoners het recht op onteigening of uitkoop te geven.

Bij de consultatie van de Invoeringswet Omgevingswet zoals voorzien in dit najaar zal de vereniging haar standpunt over nadeelcompensatie nader uiteen zetten.

Eisen van het Bouwbesluit

Het concept Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) biedt een nieuw stramien voor het Bouwbesluit. De vereniging heeft de indruk dat door het laten vervallen van gebruikseisen en zelfs veiligheidseisen, de kwaliteit van nieuwbouwwoningen ernstig in het geding kan komen. Op het gebied van veiligheid constateren onze bouwkundigen nu al dagelijks in de praktijk de gevolgen van het versoberen van de eisen.

Een voorbeeld is het versoberen van de eisen voor de elektrische installaties in woningen. Daardoor komt het regelmatig voor dat de keurmeesters van de vereniging signaleren dat wandcontactdozen niet achter een aardlekschakelaar zitten. Dat kan levensgevaarlijke situaties opleveren.

Een voorbeeld van het schrappen van een bruikbaarheidseis met mogelijk gevolgen voor de gezondheid betreft het schrappen van de minimale oppervlakte-eisen voor verblijfsruimten. Dit kan gevolgen hebben voor de ventilatienormen want die zijn deels afhankelijk gesteld van de oppervlakte van de woning. De verwachting is dat vanwege

Datum
16 september 2016

Onderwerp
consultatie
Omgevingswet

Pagina
3/3

strengere energienormen woningen compacter gebouwd zullen gaan worden. Deze combinatie kan negatieve gevolgen hebben voor een gezond binnenklimaat in woningen.

Dit alles klemmt temeer nu de praktijk en de geschiedenis helaas uitwijzen dat veel bouwers de ondergrens van het bouwbesluit als een maximale norm opvatten en de grenzen van het toelaatbare opzoeken. Het schrappen van de eisen voor een bergruimte en buitenruimte bij appartementen leidde in het verleden tot het onmiddellijk wegbezuinigen daarvan door projectontwikkelaars.

De vereniging pleit daarom voor een grondige analyse van de mogelijke effecten op de kwaliteit van nieuwbouwwoningen alvorens verdere stappen worden gezet om bouwbesluiteisen te schrappen. De vereniging zal u binnenkort een eigen analyse sturen met betrekking tot de risico's van het laten vervallen van specifieke bouwbesluiteisen.

Conclusie

Alles overziend vreest Vereniging Eigen Huis dat met de huidige voorstellen participatie voor omwonenden onvoldoende vorm zal krijgen, dat het recht op schadevergoeding voor omwonenden ten onrechte wordt gereduceerd en dat het schrappen van Bouwbesluiteisen negatieve gevolgen kan hebben op de kwaliteit van nieuwbouwwoningen en de gezondheid van bewoners. Daarom vindt de vereniging dat de wet- en regelgeving op de genoemde punten in zijn huidige vorm niet moet worden ingevoerd. Eerst moeten de gevolgen van de nieuwe wet- en regelgeving voor huiseigenaren en kopers goed in kaart worden gebracht.

Met vriendelijke groet,
Vereniging Eigen Huis

Rob Mulder
directeur Kennis & Belangenbehartiging