

Ministeries van Algemene Zaken, Defensie, Economische Zaken, Infrastructuur en Milieu, Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Veiligheid en Justitie, Volksgezondheid, Welzijn en Sport, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Uitsluitend verzonden via internetconsultatie.nl

Datum 15 september 2016
Referentie JF/NZ/20160915-3
Betreft Ontwerpbesluit bouwwerken leefomgeving

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij geeft de NEPROM haar visie op het Ontwerpbesluit Bouwwerken Leefomgeving. De NEPROM is de brancheorganisatie voor professionele opdrachtgevers (met als leden projectontwikkelaars, vastgoedbeleggers, woningcorporaties en ontwikkelende bouwers).

Uit efficiencyoverwegingen beperkten wij onze inbreng tot de voor ons vier belangrijkste punten/wijzigingen. Mogelijk dat er gedurende het wetgevingstraject nog aanvullingen volgen.

1. Aansluitplicht en Aansluitkosten

Er gelden straks geen regels meer voor voorzieningen buiten de bouwwerken (die wel ten behoeve van bouwwerken zijn). Bedoeld worden het energienet, warmtenet en riolering. Gemeenten mogen daar zelf regels over stellen; bijvoorbeeld in de vorm van een aansluitplicht.

De NEPROM heeft in het verleden vaak gewag gemaakt van hoge aansluitkosten (op nieuwe warmtenetten). Wij zijn tevreden dat via de nieuwe Warmtewet de hoogte (waarschijnlijk) gemaximeerd gaat worden. En dat er daarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen nieuwe en oude netten. We wachten af hoe dit zich verder ontwikkelt.

Wij hebben met dit vooruitzicht geen principieel bezwaar tegen decentralisatie van dit aspect. We verwachten wel dat gemeenten prudent omgaan met deze keuzevrijheid. Voor uitleglocaties is de situatie anders dan binnenstedelijk, waar mogelijk een goed en bestaand (gas)net ligt. Het is niet werkbaar binnen bestaand stedelijk gebied bijvoorbeeld een gasaansluiting te verbieden. We kunnen ons voorstellen dat in de (nabije) toekomst het steeds meer in de rede zal liggen dat in nieuwe woonwijken geen gasnet meer wordt aangelegd.

2. Duurzaamheid en materiaalgebruik

Na invoering van de Omgevingswet mogen gemeenten in het zogenoemde Omgevingsplan (eigen en alleen hogere) maatwerkregels stellen ten aanzien van duurzaamheid (EPC) en materiaalgebruik (MPG). De bepalingsmethode en het toepassingsbereik worden wel landelijk bepaald.

Duurzaamheid is een onderwerp dat onze volle aandacht geniet. Onder andere via het zogenoemde Lente-akkoord, waar wij en andere belangrijke brancheorganisaties bij betrokken zijn.

We vinden het onderwerp oprecht belangrijk. Het gaat ons aan het hart. En we begrijpen en hebben begrip voor Europese regels en ontwikkelingen met betrekking tot dit onderwerp. Duurzaamheid met betrekking tot energiegebruik (beperken CO₂-uitstoot) en duurzaam materiaalgebruik betreffen internationale ontwikkelingen en internationale belangen, die op Rijksniveau (binnen het Europese kader) geregeld moet worden. Er is inhoudelijk geen enkel valide argument om de bevoegdheid om eisen te stellen op deze twee deelaspecten van duurzaamheid te decentraliseren. Er is juist schaalgrootte nodig om innovatie te bereiken en de bouwindustrie te steunen om deze majeure kanteling te maken.

Decentralisatie van het stellen van eisen op dit terrein gaat ons (en ook de brancheverenigingen van de meeste andere marktpartijen ook) echt veel te ver. Dit gaat leiden tot een gebrek aan uniformiteit en transparantie. Regeldruk en lasten nemen onevenredig toe indien in iedere gemeente andere voorwaarden gelden. We gaan terug naar af, met een wildgroei aan gemeentelijke bouwverordeningen. Het wordt voor de bouwpraktijk volledig onwerkbaar; ook in het kader van de wet private kwaliteitsborging voor het bouwen. Het is nagenoeg onmogelijk als bouwonderneming en opdrachtgever om de kwaliteit van de eigen bouwprojecten te borgen als er gewerkt moet worden met van gemeente tot gemeente verschillende standaarden en eisen. Een ontwerp voor een woning in Maastricht moet naar onze stellige overtuiging (wat betreft EPC-waarde en wat betreft materiaalgebruik) zonder aanpassingen ook in Zandvoort gebouwd kunnen worden. Mededinging wordt met deze wetgeving mogelijk op een ongeoorloofde manier beperkt. Leveranciers of opdrachtgevers worden mogelijk ten onrechte bevoordeeld of beperkt door extra eisen te stellen. Uiteenlopende eisen op deze terreinen zijn nodeloos beperkend voor de marktwerking. En dan doelen we ook op de positie van nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bouw. Terwijl bij bestaande bouw op het gebied van duurzaamheid juist nog veel valt te doen. Nieuwbouw is eigenlijk al heel duurzaam. Ons standpunt met betrekking tot de MPG, verwoorden we in een bijlage bij deze brief. Daar vinden we lokaal aangescherpte eisen, ook gezien de onbetrouwbaarheid en de nieuwheid van het instrument, helemaal uit den boze.

3. Schrappen bruikbaarheidsvoorschriften

De bruikbaarheidsvoorschriften worden geschrapt en nagenoeg geheel aan de markt overgelaten. Gemeenten mogen ook geen eigen regels stellen t.a.v. bijv. plafondhoogte etc.

Wij vinden deregulering op dit vlak en het terugdringen van onnodige betutteling van de consument een goede zaak. We hebben dan ook veel waardering voor de inzet van deze wijziging. Van belang is ook dat daarmee de facto de klant van de professionele opdrachtgever gelijk gesteld wordt aan de particuliere opdrachtgever.

Een dergelijke wijziging stelt opdrachtgevers in staat om vernieuwingen toe te passen en de consument beter te bedienen. Dat is belangrijk. Wij zijn ervan overtuigd dat professionele opdrachtgevers deze uitdaging op een verantwoorde wijze kunnen oppakken en hun eigen kwaliteitsniveaus kunnen ontwikkelen en hanteren. Daarbij kunnen zij de consument op transparante wijze voorlichten over de verschillen in kwaliteit en bruikbaarheid van de te koop of te huur aangeboden woningen, met als doel de consument een bewuste keuze te laten maken. Voor professionele opdrachtgevers kan het ook een uitstekend middel zijn om zich van de concurrent te onderscheiden.

We willen onze ogen echter niet sluiten voor de mogelijke keerzijde van deze stap. Er zullen ongetwijfeld producten op de markt komen waarvan na verloop van tijd blijkt dat ze te weinig basiskwaliteit hebben en die daardoor uiteindelijk niet duurzaam blijken te zijn. Zeker in woningmarkten die onder druk staan en voor doelgroepen met beperkte financiële mogelijkheden zou dat tot grote problemen kunnen leiden. Die problemen zouden op de gehele nieuwbouw kunnen afstralen.

Wij doen daarom de suggestie om de huidige set van bruikbaarheidsvoorschriften samen met opdrachtgevers en adviseurs tegen het licht te houden en te beoordelen op de mate waarin afschaffen van de betreffende maatregel voor consument en opdrachtgever leidt tot meerwaarde in termen van innovatie, een einde maakt aan onnodige betutteling, etc. of juist op grote schaal zou kunnen leiden tot een te lage kwaliteit en misstanden. Op basis daarvan kan het voorstel worden aangepast en gedifferentieerd. Wellicht kan het laten vervallen van bepaalde eisen geclausuleerd plaatsvinden. Wij zijn bereid om aan dat traject medewerking te verlenen.

4. Decentralisatie

Tot slot zijn er nog twee aspecten waarover wij onze zorgen willen uiten.


a) de doelstelling dat 'een gebouw geen gevaar op mag leveren bij hulpverlening bij brand' is toegevoegd. (zie art. 3.36 en 4.51). De doelstelling is goed. Wel vrezen wij dat dit een verzwaring betekent in die zin dat dit op lokaal niveau en in een te laat stadium (van de bouw) tot extra en kostbare voorzieningen gaat leiden. Wij verzoeken u eerst de gevolgen van deze uitbreiding te onderzoeken.

b) Art. 4.5 en 4.6 gaan over 'maatwerkvoorschriften' op lokaal niveau; verbonden aan de vergunning. De reeks van onderwerpen die het betreft is ruim. Het gaat kennelijk om maatwerkvoorschriften met het oog op veiligheid, gezondheid, en het waarborgen van duurzaamheid en bruikbaarheid. Zoals wij het lezen, mag de afwijking alleen een versoepeling inhouden. En daar staan wij ook achter. Maar aangezien de teksten niet helemaal duidelijk zijn, zouden we onze uitleg graag bevestigd willen zien. Een andere lezing leidt tot rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid.

Daarnaast begrijpen wij dat deze voorschriften alleen in uitzonderlijke gevallen gesteld mogen worden. Ons is niet duidelijk wat onder uitzonderlijke gevallen verstaan wordt. Onduidelijkheid zou mogelijk tot willekeur kunnen leiden.

Tot een nadere toelichting op deze brief zijn wij bereid.

Met vriendelijke groet,



Jan Folkema,
Directeur NEPROM