

Ministeries van Infrastructuur en Milieu, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Defensie, Economische Zaken, Financiën, Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Veiligheid en Justitie

## Uitsluitend verzonden via internetconsultatie.nl

datum 2 februari 2017  
referentie NZ/20170202-1  
betreft Invoering Omgevingswet

Geachte heer, mevrouw,

1.

Hierbij reageert de NEPROM op de Invoeringswet (Omgevingswet).

De NEPROM is de brancheorganisatie voor professionele opdrachtgevers (met als leden projectontwikkelaars, vastgoedbeleggers, woningcorporaties en ontwikkelende bouwers).

Wij hebben er expliciet voor gekozen in deze concept reactie alleen in te gaan op een aantal thema's die specifiek de projectontwikkelingspraktijk raken. Het gaat om de inhoudelijke kwesties in de Invoeringswet, die los staan van het (gebruikelijke) overgangsrecht.

Het gaat om de volgende onderwerpen: kostenverhaal, nadeelcompensatie, risicoaanvaarding ('wegbestemmen') en de zogenoemde 'knip'. Onze reactie bestaat uit suggesties om het voorstel werkbaarder te maken in de praktijk.

De reactietermijn was te kort om het onderwerp goed met onze leden te bespreken. Medio maart komen wij mogelijk nog met aanvullingen c.q. maken we de reactie (in deze consultatie-ronde) definitief.

### **Kostenverhaal.**

2.

In onze reactie op de Aanvullingswet Grondeigendom hebben we een aantal vragen gesteld; o.a. met betrekking tot de beschikking, die (straks) gerelateerd is aan het kostenverhaal. We zijn content dat het onderwerp (deels) nader uitgewerkt wordt, in de Invoeringswet. Voor het overige dient u onze reactie op de Aanvullingswet hier als woordelijk herhaald en ingelast te beschouwen. Zij blijft onverkort gelden.

Wij adviseren u het kostenverhaal/de beschikking aan een meldplicht (start bouw) te koppelen. Omdat het doel/gevolg van de Omgevingswet is dat straks meer vergunningvrij gebouwd kan

worden, is anders niet duidelijk dat en wanneer het bevoegd gezag de beschikking moet versturen. Aangezien het bevoegd gezag tot kostenverhaal verplicht is, zou dit een manier kunnen zijn om dat aspect handen en voeten te geven. Anders betalen sommigen wel en anderen niet (ten onrechte).

## **Nadeelcompensatie.**

3.

Hetzelfde geldt voor het onderwerp nadeelcompensatie. Onduidelijk is wanneer termijnen om rechtsgeldig een beroep te kunnen doen op nadeelcompensatie (van indirecte schade) gaan lopen (en aflopen) omdat activiteiten lang niet altijd aan een vergunningplicht gebonden zullen zijn. Onduidelijkheid brengt te veel rechtsonzekerheid en nodeloze procedures met zich mee. Ook hier verdient het uit praktische overwegingen de voorkeur een duidelijk piketpaaltje te slaan; bijvoorbeeld door middel van (een koppeling aan) een meldplicht (start bouw).

## **Risicoaanvaarding.**

4.

De NEPROM is een voorstander van het bevorderen van de dynamiek in gebiedsontwikkeling. Zeker in bepaalde regio's kan het gunstig zijn als degenen die als eerste gaan lopen daadwerkelijk beloond worden; in plaats van afgeremd. Tegen deze achtergrond moet u onze reactie op het onderwerp risicoaanvaarding zien.

Voor ons is onduidelijk wat er onder 'geen gebruik' in artikel 15.5 verstaan wordt. Is het ijkpunt iets juridisch (een vergunningaanvraag) of iets fysieks (schop in de grond)? En verschilt de uitleg nog als het gaat om het bepaalde sub b en sub c van dit artikel?

In het algemeen vinden wij de genoemde termijn(en) voor een gemiddelde gebiedsontwikkeling echt te kort. Bijvoorbeeld een sportveld verplaatsen en vervolgens ook daadwerkelijk een gebouw realiseren kost nou eenmaal vaak meer tijd (dan de genoemde vier jaar max.). In de praktijk zullen initiatiefnemers bovendien wellicht geen gebruik kunnen maken van de volledige termijn, bijvoorbeeld omdat de eerste drie jaar (sub b) al verstreken zijn op het moment dat zij eigenaar worden. Een termijn van minimaal vijf of tien jaar (gekoppeld aan een juridische maatstaf van de vergunningaanvraag) zou daarom logischer zijn.

## **de 'Knip'**

5.

Volgens het voorstel worden de ruimtelijke vergunningen/toestemmingen los gemaakt van de bouwkundige 'toets'. Het laatste onderwerp wordt in de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen behandeld. In de Invoeringswet wordt geregeld dat de gemeente ook de ruimtelijke toets

mag losweken. Dit betreft een majeure wijziging waarvan wij de (mogelijke) gevolgen niet helemaal kunnen overzien. Hoe krijgen een initiatiefnemer en bank straks comfort (dat zij het goed doen)? Dit voorstel heeft in dat opzicht mogelijk (grote) gevolgen in termen van rechtszekerheid en voor de financierbaarheid van projecten. Financiële instellingen vragen in de huidige praktijk eigenlijk altijd om een verleende of onherroepelijke vergunning. Dit geldt voor de projectfinanciering van de initiatiefnemer en de hypotheek van de koper. Om er zeker van te zijn het project binnen (nu) het bestemmingsplan (en straks het omgevingsplan) past. Graag zouden wij deze punten nader onderzocht en toegelicht willen zien.

Tevens doen wij de suggestie vast te leggen dat het in deze gevallen altijd mogelijk blijft een vergunningaanvraag in te dienen voor wat nu nog een afwijkactiviteit (en straks een omgevingsplanactiviteit) heet. En dat op die manier blijkt dat het plan voldoet of alsnog de benodigde vergunningen/toestemmingen verleend worden.

Om onnodige bezwaar- en beroepschriften of (on)terechte handhavingsverzoeken (achteraf) te voorkomen, is het voor een initiatiefnemer belangrijk vooraf duidelijkheid te krijgen/creëren.

Wij verzoeken u met deze achtergrondinformatie/input rekening te houden bij het aanpassen van het ontwerp.

Met vriendelijke groet,



Nicolette Zandvliet  
jurist