

INDIENER VOORSTEL

RG-NUMMER

DATUM PM

RG-278/2021

23 september 2021

ONDERWERP

## Consultatie financiële impact Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

AARD VAN HET VOORSTEL

- INFORMEREND  
 CONSULTEREND

AANLEIDING

### Stelselwijziging in het omgevingsrecht

*Op het moment van bespreken van dit agendaverzoek heeft een technische sessie plaatsgevonden over de achtergronden van dit onderwerp. De meest belangrijke punten uit deze sessie vatten wij in dit voorstel samen.*

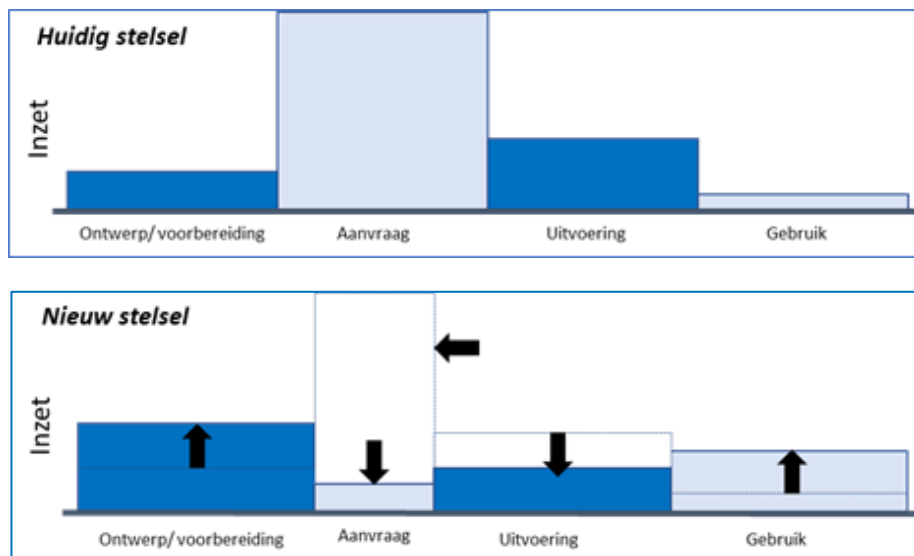
De Omgevingswet (verder: Ow) en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (verder: Wkb) treden naar verwachting op 1 juli 2022 in werking (de wetten zijn een half jaar uitgesteld). Door deze wetten verandert er veel aan het werk van de gemeente. Ze bieden kansen, maar hebben ook financiële gevolgen voor ons. In de budgetcyclus bent u hier door het college een aantal keer attent op gemaakt via de risico paragraaf. De dilemma's die dit met zich meebrengt, willen we in dit agendavoorstel inzichtelijk maken.

Doel van de Ow is het bereiken van een goede balans tussen een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en het mogelijk maken van ontwikkelingen in die leefomgeving. Daarvoor worden allerlei bestaande wetten over onder andere bouwen, milieu en ruimtelijke ordening gebundeld en vereenvoudigd. Met de wet krijgt de gemeente meer ruimte voor keuzes over hoe de fysieke leefomgeving in te richten. Daarvoor krijgt de gemeente nieuwe instrumenten zoals de omgevingsvisie en het Omgevingsplan. Het Raadsvoorstel jaarprogramma Omgevingswet (RV-46/2021) gaat in op deze nieuwe instrumenten en de rol van de raad hierin.

Er komt op 1 juli 2022 nog een wet, de Wkb. Het doel van deze wet is het verhogen van de bouwkwiteit door een stelsel van private kwaliteitsborging en een betere positie voor de bouwconsument. De Wkb wordt in twee fases ingevoerd. In 2022 gaat het nieuwe stelsel alleen gelden voor eenvoudige bouwwerken, ook wel *gevolgklasse 1* genoemd (zoals grondgebonden woningen, woonboten en eenvoudige bedrijfsgebouwen). In Almere gaat het dan als snel om ten minste 75 % van alle bouwwerken in de stad. Na drie jaar wordt na een evaluatie bepaald of ook grotere, complexere bouwwerken onder het stelsel van de wet gaan vallen.

Als gevolg van de Omgevingswet en de Wkb verandert er veel voor initiatiefnemers. Voor de gemeente geldt dat ons werk niet afneemt, maar we minder leges kunnen heffen. In het huidige stelsel gaat veel aandacht uit naar de aanvraag voor een omgevingsvergunning. In het nieuwe stelsel wordt de beslistermijn van een vergunningaanvraag verkort naar 8 weken. Het vooroverleg wordt daarentegen belangrijker. Ook is er geen omgevingsvergunning voor bouwen meer nodig voor bouwwerken in gevolgklasse 1. Een zogenaamde *melding* volstaat dan. Voor het afdoen van een melding mogen we *geen leges* heffen. Dit heeft o.a. te maken met het feit dat de initiatiefnemer een zogenaamde private kwaliteitsborger in de arm nemen en daar kosten voor moet maken. De rol van vergunningverlening wordt dus kleiner. Het toezicht tijdens de bouw op bouwwerken in gevolgklasse 1 wordt overgenomen door een private kwaliteitsborger. Die controleert of er gebouwd wordt volgens de regels. Daardoor is er minder werk voor de gemeente in de uitvoering. Als het bouwwerk klaar is, moet de initiatiefnemer een '*gereedmelding*' indienen. Daar moet dan een verklaring van de kwaliteitsborger bij, dat er gebouwd is volgens de bouwregels. Ontbreekt die verklaring, dan kunnen we het gebruik van het gebouw verbieden. Daar staat tegenover dat de rol van de voorbereiding groter wordt, door de komst van zogenaamde omgevingstafels en de participatie met omwonenden door aanvragers. En we houden rekening met meer werk in de handhaving zodra een gebouw in gebruik is genomen, vanwege de kleinere rol tijdens het bouwproces.

Onderstaande figuren laten de belangrijkste veranderingen tussen het huidige en nieuwe stelsel zien (*nb. de licht- en donkerblauwe kleuren hebben in zichzelf geen betekenis, maar zijn aangebracht om de fases puur visueel te onderscheiden*).



Afbeelding 1: Inzet gemeente voor en na invoering Omgevingswet en Wkb

### Aanleiding voor de consultatie

De invoering van de Ow en Wkb leidt dus tot een verschuiving van het werk en heeft daarnaast ook financiële gevolgen voor de gemeente. Aan de ene kant valt namelijk een groot deel van de leges-inkomsten weg, omdat we voor de bouwmeldingen onder de Wkb geen leges mogen heffen. Aan de andere kant neemt het werk niet evenredig af. Zo verschuift bijvoorbeeld het toezicht tijdens de bouw veelal naar de markt, maar blijven we wél verantwoordelijk voor handhaving tijdens de bouw en daarna. En voor handhaving kunnen we evenmin leges heffen.

Om meer inzicht in deze verwachte financiële effecten te krijgen, hebben we in Almere namelijk een extern onderzoek laten uitvoeren. Er is onderzocht dat –met name als gevolg van de Wkb – wij als gemeente jaarlijks **€ 1,5 tot 2 miljoen** tekort gaan komen bij ongewijzigd beleid. En zelfs als we ons dienstverleningsniveau terugschroeven tot het minimum wettelijk vereiste en we onze leges maximaal verhogen, blijven we jaarlijks naar verwachting jaarlijks circa **€ 1,35 miljoen** tekort komen. Als we er daarentegen voor kiezen om vanaf de invoering van de Omgevingswet en Wkb de burger centraal te stellen door onze legesinkomsten te minimaliseren en onze dienstverlening te verhogen, dan loopt het jaarlijks tekort zelfs op tot circa. **€ 4,3 miljoen jaarlijks**. We gaan dat in dit agendaverzoek toelichten.

Dit vraagstuk doet zich trouwens niet alleen voor in Almere en komt boven op de al lastige financiële positie van gemeenten door onvoldoende rijksmiddelen voor wettelijke taken. Om deze reden vinden zowel op ambtelijk (G40/VNG) als op bestuurlijk niveau (Eerste en Tweede Kamer) lobbywerkzaamheden plaats. Maar we weten op dit moment niet wat de lobby ons gaat opleveren.

Dit maakt dat we keuzes te maken hebben over welke taken we onder de Omgevingswet en Wkb uit willen en kunnen voeren en voor welke van deze activiteiten we leges willen heffen. Deze keuzes hebben gevolgen voor de mate van dienstverlening richting inwoners en bedrijven. Daarom leggen we nu een aantal scenario's voor met keuzes, waarover we graag de mening van de raad willen horen.

### Disclaimer

Wij tonen de financiële gevolgen van de invoering van de Omgevingswet en Wkb aan de hand van op dit moment beschikbare gegevens. Daarmee is er een goed inzicht in de bandbreedte van de financiële gevolgen. De in dit agendavoorstel genoemde bedragen zijn dus indicatief. Ze geven een gevoel bij de effecten van te maken keuzes, maar moeten niet gelezen worden als waarheid. De echte financiële gevolgen we pas goed inschatten, als de wetten zijn ingegaan en we er ervaring mee op hebben gedaan.

### Leeswijzer

In dit agendavoorstel schetsen we het financiële beeld dat naar voren is gekomen uit het uitgevoerde onderzoek. Dit doen we in een matrix aan de hand van drie scenario's. Vervolgens lichten we toe aan welke draaiknoppen de raad kan draaien en lichten we het effect daarvan in de stad en voor de gemeente

toe. Tot slot vragen we raad om zijn voorkeur uit te spreken over de gepresenteerde draaiknoppen. De keuzes hebben steeds te maken met de omvang van de taken (1) en de mate van vergoeding die we daarvoor zouden willen of kunnen vragen (2) aan initiatiefnemers.

De volgende scenario's hanteren we in dit agendavoorstel:

- A. **financiële optimalisatie (FO)**: zo min mogelijk nadelige financiële gevolgen voor de gemeente, minimale dienstverlening en maximale inkomsten via leges.
- B. **0 – scenario / beleidsneutraal (FO+)**: hierbij houden we zoveel mogelijk vast aan het huidige dienstverleningsniveau.;
- C. **de burger / dienstverlening centraal stellen (BC)**: dit scenario gaat uit van zoveel mogelijk service voor de inwoner tegen zo laag mogelijke leges.

Elk scenario is het resultaat van verschillende keuzes, ofwel draaiknoppen. Hieraan kan de raad draaien om invloed te hebben op het financiële tekort. Deze draaiknoppen zijn:

1. vooroverleg
2. participatie bij bouwprojecten;
3. Wkb(-meldingen);
4. locatie gebonden risico's voor bouwwerken in beleid en Omgevingsplan.

Voor deze thema's zijn keuzes op inzet en bekostiging te maken. Deze draaiknoppen lichten we later in dit stuk inhoudelijk toe.

Na het weergeven van een matrix met daarin de financiële gevolgen per scenario en draaiknop, lichten we de draaiknoppen kort inhoudelijk toe.

We vragen aan u om per draaiknop aan te geven waar uw voorkeur naar uitgaat, als u zou moeten kiezen. Voordat we dat doen, geven we een korte toelichting op het totaalbeeld.

## € Algemeen beeld financiële gevolgen, minimaal tekort en scenario's

Er zijn 2 onderzoeken uitgevoerd naar de financiële gevolgen. Uitkomst van het eerste uitgevoerde onderzoek is dat door de verschuiving in taken, gecombineerd met minder dekkingsmogelijkheden via de leges, er een **jaarlijks tekort** ontstaat **van minimaal € – 2,3 miljoen bij ongewijzigd beleid**. Hierna heeft een vervolg onderzoek plaatsgevonden. Uit dat tweede onderzoek komt onderstaand totaalbeeld naar voren. Het eerste onderzoek vormt dus het vertrekpunt voor onderstaande figuur, het tweede onderzoek is daartegen afgezet, met als resultaat de rode en groene plussen en minnen.

Als rekenvoorbeeld om dit te duiden, zie de FO variant: het startpunt na het eerste onderzoek was 2.3 mio negatief. Daar komen uit het tweede vervolgonderzoek nog additionele invoeringskosten bij van 1,3 miljoen, totaal dus 3,6 miljoen negatief. Aan de extra opbrengsten kant staan daar 1,3 miljoen aan leges en 0,95 miljoen aan overige baten tegenover. Als dit wordt opgeteld, resteert 1,35 miljoen negatief.

### Conclusie: financieel totaalbeeld

#### Financiële optimalisatie

Additionele kosten € 1,3 mln.  
 Additionele leges € 1,3 mln.  
 Overige baten € 0,95 mln.  
 Saldo € 1,35 mln. negatief

#### O-situatie (FO +)

Additionele kosten € 1,9 mln.  
 Additionele leges € 1,3 tot € 1,7 mln.  
 Overige baten € 0,95 mln.  
 Saldo € 1,55 mln. tot € 1,95 mln. negatief

#### Dienstverlening

Additionele kosten € 2,0 mln.  
 Additionele leges € 0 mln.  
 Overige baten € 0 mln.  
 Saldo € 4,3 mln. negatief

Afbeelding 2: Financiële gevolgen scenario's na invoering Omgevingswet en Wkb.

De raad kan beleidskeuzes maken over 1. de inzet van de gemeente en 2. om hier eventuele (extra) leges voor te heffen. Dat zijn de eerder genoemde vier draaiknoppen. Een overzicht treft u hieronder aan, de draaiknoppen worden vervolgens hieronder kort toegelicht. In onderstaande matrix is het vasthouden van het huidige dienstverleningsniveau het uitgangspunt (het FO+ scenario). Ten opzichte van dat scenario levert financieel optimaliseren een kleiner tekort op, vandaar de groene cijfers. Het centraal stellen van de dienstverlening, levert een groter tekort op, vandaar de rode cijfers.

We schetsen hieronder bewust bandbreedtes, zie ook de disclaimer eerder in dit voorstel.

Draaiknop	FO	FO+	Burger centraal (BC)
Vooroverleg	+	n.v.t.	---
Participatie	n.v.t. (nieuwe taak)	n.v.t.	--
Wkb meldingen	+	n.v.t.	-
Locatie gebonden risico's	+	n.v.t.	-
<b>Impact totaal</b>	<b>€ 0 t/m ca. € 570.000</b>	n.v.t.	<b>Ca. - € 1,4 mln.</b>

Toelichting symbolen

- + positieve financiële impact ten opzichte van FO+, variërend tussen € 0 en € 250.000.
- negatieve financiële impact ten opzichte van FO+, variërend tussen € 0 en - € 250.000.
- negatieve financiële impact ten opzichte van FO+, variërend tussen - € 250.000 en - € 500.000.
- negatieve financiële impact ten opzichte van FO+, variërend tussen - € 500.000 en - € 1 mln.
- N.v.t. is geen financiële impact



**Keuzes en draaiknoppen**

We gaan hieronder bij de draaiknoppen in op de inhoud (wat is het?) en het effect (op de mate van dienstverlening, financiën en de bijkomende risico's). Want, de mate van dienstverlening en de risico's zijn min of meer communicerende vaten: des te minder dienstverlening, des te groter de risico's voor de gemeente of aanvrager.

**Draaiknop 1: het vooroverleg**



**Wat is het vooroverleg en wat verandert er?**

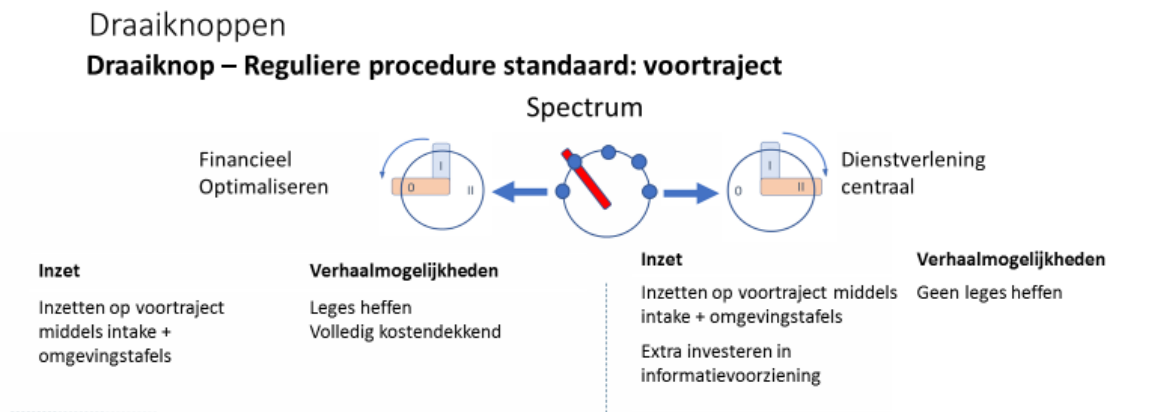
Het vooroverleg is een overleg tussen de initiatiefnemer van een bepaald project (zoals de bouw van woningen, een appartementencomplex of de vestiging van een nieuw bedrijf) en de gemeente. In het vooroverleg toetsen we de haalbaarheid van een initiatief.

Daarnaast geven we aan welke vergunningen er nodig zijn en waar en hoe de initiatiefnemer deze moet aanvragen. Daarvoor heffen we op dit moment slechts beperkt leges om de drempel laag te houden.

Met de Omgevingswet kan ook de zogeheten 'omgevingstafel' onderdeel uitmaken van het vooroverleg. Aan de omgevingstafel overlegt de initiatiefnemer met alle overheidsinstanties die een rol hebben bij het initiatief. Bij grote initiatieven, bijvoorbeeld als wordt afgeweken van het omgevingsplan, hebben ketenpartners zoals de omgevingsdienst en de veiligheidsregio een rol. Daarnaast kunnen er ook vergunningen nodig zijn van de provincie (bijvoorbeeld voor natuur) of het waterschap. Ook zij sluiten dan aan bij de omgevingstafel.

De uitkomst van de omgevingstafel is een oordeel over de haalbaarheid en wenselijkheid van een initiatief. Ook worden alle knelpunten voor vergunningverlening behandeld. Mogelijk gevolg is dat het plan wordt aangepast zodat het haalbaar wordt. Ten slotte volgt een eenduidig advies van de betrokken overheidsinstanties over het voorgenomen plan. Daarbij worden ook belangrijke aandachtspunten meegegeven. Dit moet ertoe leiden dat er vaker dan nu in één keer volledige vergunningaanvragen worden ingediend, zodat binnen de vereiste 8 weken beslist kan worden op een aanvraag.

Bij het vooroverleg zijn een aantal keuzes te maken deze worden hieronder schematisch weergegeven.



Afbeelding 3: Draaiknop Vooroverleg

**Effecten en risico’s**

De inzet op het vooroverleg neemt vanwege zijn rol grotere rol onder de Omgevingswet hoe dan ook toe. Op dit moment verhalen we een klein deel van de kosten die we maken voor het vooroverleg via leges. We heffen op dit moment namelijk alleen leges voor het toetsen van ruimtelijke aspecten van een initiatief. De leges die we op dit moment heffen zijn niet kostendekkend. Bij financiële optimalisatie (FO) zouden we alle gemaakte kosten via leges gaan verhalen. Dat brengt wel risico’s met zich mee. Het vooroverleg is namelijk niet verplicht. We verwachten dat meer initiatiefnemers ervoor kiezen om geen vooroverleg te houden en meteen een vergunningaanvraag in zullen dienen, als we de kosten van het vooroverleg volledig doorberekenen aan de initiatiefnemer. Hierdoor verwachten we vaker onhaalbare aanvragen die we moeten afwijzen. We verwachten ook meer incomplete aanvragen, waarbij we om aanvullingen moeten vragen. Hierdoor zal het in minder gevallen mogelijk zijn om binnen 8 weken een beslissing te nemen op de aanvraag. Dit heeft een negatief effect op onze dienstverlening. Tot slot bestaat de kans dat we schadeclaims ontvangen in de gevallen waarin het niet lukt om binnen 8 weken een beslissing te nemen op een aanvraag.

Als we ervoor kiezen om de burger centraal te stellen (BC), dan faciliteren we initiatiefnemers optimaal. We heffen dan geen leges voor het vooroverleg en zetten daarnaast in op informatievoorziening, zodat initiatiefnemers de informatie hebben die nodig is om een vooroverleg te houden. Ook aan het niet heffen van leges kleeft een risico. Er is namelijk geen financiële drempel meer voor het vooroverleg. Dit kan ertoe leiden dat initiatiefnemers het vooroverleg als gratis en vrijblijvend advies gaan zien, met een toename van kwalitatief matige voorbereide initiatieven, die veel tijd en aandacht kosten, tot gevolg. Dit sluit niet aan bij de gedachte van de Omgevingswet van gedeelde verantwoordelijkheid tussen overheid en burger bij een initiatief.

**Overwegingen vanuit het college**

Wij vinden het verstandig om niet in te boeten op het vooroverleg, gelet op het risico’s die we geschetst hebben. Dat wil zeggen dat wij inzetten op vooroverleg, maar er wel gedeeltelijk leges voor willen heffen, net als nu. Mogelijk kan een deel van de leges worden teruggegeven als de vergunning wordt verleend. Dit ligt dan ergens tussen de FO en FO+ variant, afhankelijk van de teruggave.

**Vraag voor de raad**

Wat is de gewenste stand van de raad t.a.v. van deze draaiknop (op inzet en verhaalmogelijkheden)?



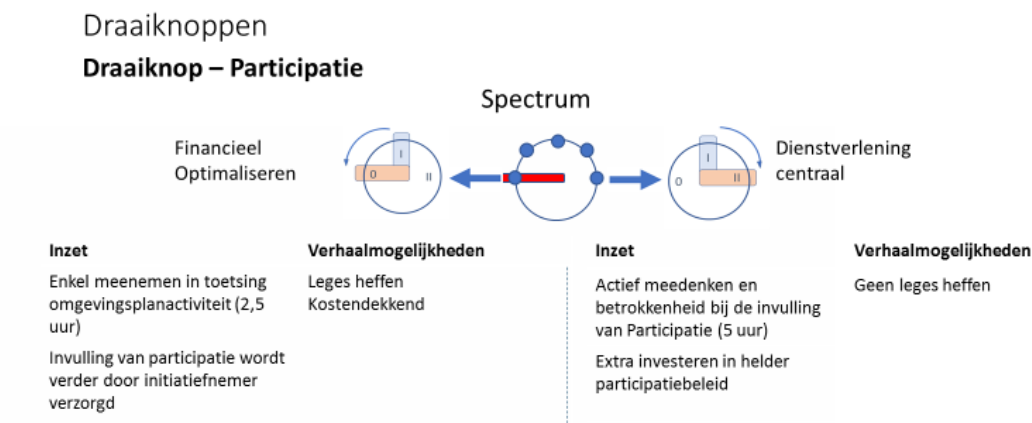
**Draaiknop 2: participatie door de initiatiefnemer**

**Hoe ziet participatie onder de Omgevingswet eruit?**

Nieuw onder de Omgevingswet is de verplichting voor een initiatiefnemer om aan te geven of en zo ja hoe er participatie heeft plaatsgevonden. Bij participatie kan de initiatiefnemer zijn initiatief kenbaar maken aan belanghebbenden, om ze in de gelegenheid te stellen hun mening over het initiatief te geven. De initiatiefnemer kan er op die manier voor zorgen dat weerstand tegen zijn

project wordt weggenomen, bijvoorbeeld door zijn plannen aan te passen. Op die manier kan hij proberen na vergunningverlening minder bezwaren te krijgen tegen de vergunning.

Op dit moment dwingen we als gemeente participatie contractueel af met ontwikkelaars bij grote projecten, via zogeheten anterieure overeenkomsten. Participatie is echter op dit moment niet wettelijk verplicht. Daarmee kunnen we een vergunning ook niet weigeren omdat er geen participatie plaatsgevonden heeft. Onder de Omgevingswet is het bij het aanvragen van een omgevingsvergunning vereist om aan te geven of en zo ja hoe participatie heeft plaatsgevonden. Daarmee wordt het verschaffen van informatie over participatie dus een vereiste om een volledige aanvraag in te kunnen dienen. De raad kan keuzes maken over het al dan niet heffen van leges voor het beoordelen van de doorlopen participatie.



Afbeelding 4: Draaiknop participatie

**Effecten en risico’s**

Het beoordelen van participatie is een nieuwe taak als gevolg van de Omgevingswet. Daarom is er nog geen 0–scenario te geven. Daarom doen we de aanname dat we in het 0–scenario (FO+) vasthouden aan het huidige dienstverleningsniveau dat we ook bij het vooroverleg hanteren. Concreet betekent dat, dat we initiatiefnemers de keuze bieden om als gemeente actief mee te denken bij hoe de participatie vormgegeven kan worden. Daarvoor heffen we dan wel leges. Het is vervolgens aan de initiatiefnemer om te bepalen of hij gebruik wil maken van ons aanbod om mee te denken.

Bij financieel optimaliseren (FO) kiezen we ervoor om participatie alleen verplicht te stellen als voor een initiatief een omgevingsplanactiviteit vergunning (opa) nodig is. Een dergelijke vergunning is te vergelijken met de huidige omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en is vooral nodig bij grote bouwprojecten. Om de kosten zo laag mogelijk te houden, heffen we dan kostendekkend leges voor het beoordelen van de participatie.

Stellen we de burger centraal (BC), dan heffen we geen leges voor het beoordelen en begeleiden van de participatie van initiatiefnemers. Ook denken we actief met hen mee over hoe de participatie kan worden vormgegeven. Dit brengt het risico met zich mee dat initiatiefnemers erg op ons als gemeente gaan leunen bij participatie en zelf minder inzet plegen om goede participatie met belanghebbenden tot stand te laten komen. Dit sluit niet aan bij de gedachte van de Omgevingswet.

**Overwegingen vanuit het college**

Als college vinden we participatie door initiatiefnemers met hun omgeving belangrijk. We vinden participatie echter ook de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. We begrijpen ook dat het zelf organiseren van participatie voor met name kleine initiatiefnemers, zoals inwoners die hun eigen huis bouwen, ingewikkeld is. Daarom heeft het onze voorkeur om initiatiefnemers de keuze te bieden om als gemeente actief mee te denken bij participatie tegen een vergoeding.

**Vraag voor de raad**

Wat is de gewenste stand van de raad t.a.v. van deze draaiknop (op inzet en verhaalmogelijkheden)?





**Draaiknop 3: Wkb-meldingen**

**De beoordeling van Wkb-meldingen**

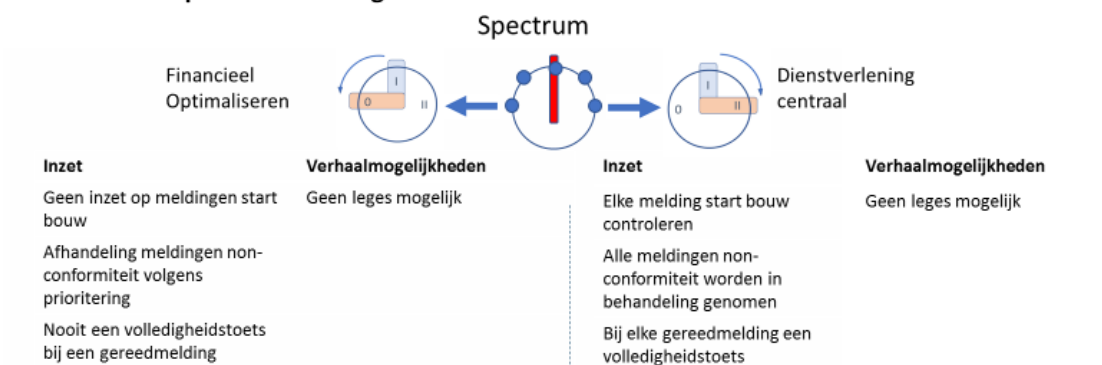
De Wkb gaat vanaf 1 januari 2022 gelden voor gebouwen in de zogeheten gevolklasse 1. Dat zijn bijvoorbeeld grondgebonden woningen, woonboten, recreatiewoningen en bedrijfsgebouwen met maximaal 2 bouwlagen. Zoals in de inleiding aangegeven, gaat het voor Almere om ongeveer 75% van alle bouwwerken die gebouwd worden. Voor het bouwen van deze gebouwen is geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen meer vereist als de Wkb in werking is getreden. In plaats daarvan moet de initiatiefnemer 4 weken voor de start van de bouw een bouwmelding indienen bij de gemeente. In die melding geeft de initiatiefnemer aan wat hij gaat bouwen en wie de private kwaliteitsborger is. Ook bevat de melding een borgingsplan van de kwaliteitsborger, waarin staat hoe er tijdens de bouw toezicht gehouden wordt op bouwregelgeving.

Tijdens de bouw houdt de kwaliteitsborger toezicht op de naleving van de bouwregels. Omdat de initiatiefnemer een private kwaliteitsborger moet inschakelen, mogen we als gemeente geen leges meer heffen voor het behandelen van de bouwmelding. De gemeente blijft wel bevoegd om handhavend op te treden. Dat kan voorkomen als de kwaliteitsborger zich meldt bij de gemeente, omdat er een meningsverschil is met de initiatiefnemer over of er wel of niet volgens de bouwregels gebouwd wordt. Als de bouw is afgerond, moet de initiatiefnemer een gereedmelding indienen bij de gemeente. Deze melding moet bestaan uit het zogeheten *dossier bevoegd gezag* (in feite het bouwplan dat we archiveren) en een verklaring van de kwaliteitsborger. In die verklaring staat dat er conform de bouwregels gebouwd is.

Voor het beoordelen van de bouwmelding en de gereedmelding kunnen we wettelijk gezien dus geen leges heffen. Wel kan de raad keuzes maken over hoe we omgaan met deze meldingen en hoeveel werk we erin steken.

Draaiknoppen

**Draaiknop – Wkb meldingen**



Afbeelding 5: Draaiknop Wkb-meldingen

**Effecten en risico's**

Ook voor het beoordelen van Wkb-meldingen geldt dat dit een nieuwe taak voor ons is. Daarom doen we ook hier een aanname van de werkzaamheden die aansluiten bij ons huidige dienstverleningsniveau in het 0-scenario (FO+). In dit scenario controleren we in ieder geval of de kwaliteitsborger geregistreerd staat in het landelijk register en bevoegd is voor de kwaliteitsborging van het te bouwen bouwwerk. Daarnaast controleren we de gereedmeldingen steekproefsgewijs. En als de kwaliteitsborger tijdens de bouw een overtreding bij ons meldt, die hij niet ongedaan gemaakt krijgt in overleg met de initiatiefnemer dan voeren we een controle uit en treden waar nodig handhavend op. Op deze manier waarborgen we de bouwkwaliteit in de stad en sluiten we aan bij ons huidige dienstverleningsniveau

Bij financiële optimalisatie (FO) controleren we de bouwmeldingen en gereedmeldingen niet op volledigheid. We leggen in dit scenario alle verantwoordelijkheid voor een goede bouwkwaliteit bij de private kwaliteitsborger. Bij meldingen van overtredingen die de kwaliteitsborger niet kan oplossen, treden we alleen op als de overtreding de constructieve veiligheid of de brandveiligheid van een bouwwerk betreft. Dit brengt wel risico's met zich mee. We hebben in dit scenario na verloop van tijd een steeds minder goed beeld van de bouwkwaliteit in de stad, omdat we meldingen niet actief

controleren. Dat betreft niet alleen de veiligheid van bouwwerken, maar bijvoorbeeld ook de duurzaamheid.

Als we de burger centraal stellen (BC) dan controleren we alle bouwmeldingen en gereedmeldingen op volledigheid. Ook treden we in alle gevallen zelf handhavend op als de kwaliteitsborger bij ons meldt dat hij een overtreding van bouwregelgeving niet in overleg met de initiatiefnemer kan oplossen. In dit scenario hebben we een zo goed mogelijk beeld van de bouwkwaliteit in de stad. Daar staat wel tegenover dat dit veel inzet van ons vergt, die niet gedekt kan worden door legesinkomsten. Het belangrijkste risico in dit scenario is dat de kwaliteitsborger zijn rol niet pakt, omdat we als gemeente sowieso optreden bij alle overtredingen die hij bij ons meldt. In die gevallen kan het voorkomen dat de kwaliteitsborger minder moeite steekt in het oplossen van een gebrek met de initiatiefnemer.

**Overwegingen vanuit het college**

Als college vinden we het belangrijk om een redelijk beeld te hebben en te behouden van de bouwkwaliteit in de stad. Dit is van belang voor de veiligheid en bruikbaarheid van bouwwerken in Almere. We vinden het ook belangrijk om te handelen in de geest van de Wkb en de kwaliteitsborger in zijn rol te plaatsen. Daarom zijn wij voorstander van het 0-scenario (FO+).

**Vraag voor de raad**

Wat is de gewenste stand van de raad t.a.v. van deze draaiknop (op inzet en verhaalmogelijkheden)?



**Draaiknop 4: locatie gebonden risico's tijdens de bouw**

**Wat zijn locatie gebonden risico's?**

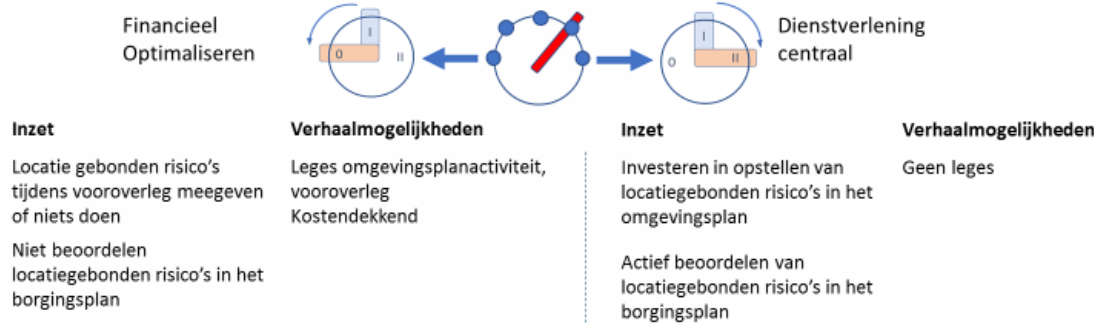
Gebouwen worden gebouwd in de fysieke leefomgeving. In sommige gevallen kan die leefomgeving invloed hebben op een gepland bouwwerk. Dat zijn locatie gebonden risico's. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gebied waar bodemdaling plaatsvindt. Daar is het van belang dat bij het heien en de aanleg van de fundering rekening gehouden wordt met een dalende bodem. En bij het bouwen nabij een snelweg of spoorlijn is het van belang om bij de bouw rekening te houden met het geluid dat de snelweg of spoorlijn produceert.

Er zijn verschillende manieren om tijdens de bouwfase rekening te houden met deze risico's. Zo kan de raad ervoor kiezen om deze risico's na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op te nemen in het omgevingsplan. In dat geval moeten private kwaliteitsborgers in het borgingsplan dat ze aanleveren bij de bouwmelding **verplicht** aangeven hoe ze met de locatie gebonden risico's op de plek van het bouwproject omgaan. Als gemeente toetsen we vervolgens of de risico's ook echt zijn meegenomen bij de beoordeling van de bouwmelding. Daarnaast is het ook mogelijk om de locatie gebonden risico's mee te geven tijdens het vooroverleg met de initiatiefnemer, zodat deze er bij de uitwerking van het plan rekening mee kan houden. In dat geval is het voor de kwaliteitsborger **niet verplicht** de locatie gebonden risico's terug te laten komen in het borgingsplan. De kwaliteitsborger bepaalt dan in overleg met de opdrachtgever hoe er rekening gehouden wordt met deze risico's. De raad kan dus keuzes maken over hoe we omgaan met locatie gebonden risico's.

**Draaiknoppen**

**Draaiknop – Locatie gebonden risico's**

**Spectrum**



Afbeelding 6: Draaiknop locatie gebonden risico's.

**Effecten en risico's**



Op dit moment beoordelen we locatie gebonden risico's bij het behandelen van de omgevingsvergunning voor bouwen. Deze vergunningplicht komt na de inwerkingtreding van de Wkb te vervallen voor bouwwerken in gevolgklasse 1. Daarom nemen we in het 0–scenario (FO+) locatie gebonden risico's op in het omgevingsplan (kenbaar voor iedereen). Ook geven we tijdens een vooroverleg de locatie gebonden risico's mee aan de initiatiefnemers (individueel). We controleren vervolgens borgingsplannen bij de bouwmeldingen steekproefsgewijs op hoe de risico's zijn meegenomen in het borgingsplan. In het begin, kort na de inwerkingtreding van de wet, doen we dit redelijk intensief. Na verloop van tijd verwachten we dat het aantal steekproeven kan dalen.

Bij financiële optimalisatie (FO) geven we alleen locatie gebonden risico's mee tijdens het vooroverleg. Bovendien heffen we daarvoor kostendekkend leges. Het is dan aan de initiatiefnemer zelf om te bepalen ho hij omgaat met die risico's. In dit scenario nemen we de locatie gebonden risico's niet op in het omgevingsplan. Dat betekent dat we vervolgens ook de borgingsplannen niet kunnen toetsen op deze risico's. Het effect van het niet opnemen van deze risico's in het omgevingsplan is dat er hiermee minder met deze risico's rekening wordt gehouden wordt tijdens de bouw. De initiatiefnemer weet namelijk alleen van deze risico's als er een vooroverleg heeft plaatsgevonden, en dat is niet verplicht. Vervolgens blijft het de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer hoe hij omgaat met de locatie gebonden risico's. Dit tezamen kan negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van bouwwerken in Almere.

Als we de burger centraal stellen (BC), dan doen we in dit scenario eigenlijk hetzelfde als in het 0–scenario (FO). Het enige verschil is dat we alle borgingsplannen bij bouwmeldingen actief beoordelen op hoe locatie gebonden risico's verwerkt zijn. Er is dus geen sprake van steekproeven, maar van actief controleren van alle meldingen. Dit geeft een goed inzicht in de bouwkwaliteit in de stad, maar is wel kostbaar. We moeten immers alle bouwmeldingen controleren, terwijl we daarvoor geen leges kunnen heffen.

#### **Overwegingen vanuit het college**

We vinden het als college belangrijk dat initiatiefnemers rekening houden met locatie gebonden risico's. Deze risico's kunnen immers een grote impact hebben op de veiligheid en bruikbaarheid van een gebouw. In een slecht geïsoleerde woning naast het spoor of de snelweg is het immers niet prettig wonen, vanwege geluidsoverlast. Daarom zijn wij voorstander van het 0–scenario (FO+).

#### **Vraag voor de raad**

Wat is de gewenste stand van de raad t.a.v. van deze draaiknop (op inzet en verhaalmogelijkheden)?

#### **DOEL BESPREKING**

Deze bespreking heeft de volgende doelstellingen:

- Het informeren van de raad over de financiële gevolgen van de invoering van de Omgevingswet en Wkb voor de gemeente en de keuzes die de raad daarin kan maken.
- Het consulteren van de raad over het gewenste dienstverleningsniveau bij de volgende 4 thema's:
  - Het vooroverleg;
  - De rol van de gemeente bij participatie bij bouwprojecten;
  - De behandeling van Wkb–meldingen;
  - Het opnemen van locatie gebonden risico's voor bouwwerken in beleid en het omgevingsplan;

#### **BESCHRIJF WANNEER DE BESPREKING NAAR UW MENING SUCCESVOL IS VERLOPEN**

De bespreking is succesvol als de raad zich voldoende geïnformeerd voelt en zich heeft uitgesproken over zijn voorkeuren op de stand van de draaiknoppen (inzet en verhaalbaarheid) in deze consultatie.

---