

Impact stelselwijziging Omgevingswet (OW) en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen(WKB)

Technische sessie Gemeenteraad Almere d.d. 02-09-2021

Van 16.00- 17.30 uur



Doel en opzet technische sessie

Doel bijeenkomst vandaag

- ✓ *informer*
zodat u zich optimaal voorbereid voelt op het gesprek over het agenda verzoek over 2 weken over de impact van de Omgevingswet en Wkb
- ✓ *Pol*
In hoeverre u op dit onderwerp betrokken wilt zijn en blijven.

Praktisch

Vragen over de inhoud of proces

- Mogen tussendoor maar er is ook aan het einde van deze bijeenkomst tijd voor gereserveerd.
- Opzet bijeenkomst = hybride

Context sessie i.r.t. Jaarprogramma Omgevingswet

- Bespreking jaarprogramma Omgevingswet, vaststelling raad 10 juni jl.
 - bestuurlijke stukken 2021 al aangekondigd; programma loopt door
- Eén bestuurlijk vraagstuk uit pakket 21 / OW is het in beeld brengen financiële effecten OW/ WKB en de keuzes voor de raad hierin
- Een agendaverzoek hierover is reeds ingediend en staat ter bespreking klaar voor medio september
- Vandaag informatie uitwisseling om die inhoudelijke bespreking voor te bereiden.
- Verwerking van bespreking agendaverzoek volgt o.a. in legesverordening voor nieuwe wetten en perspectiefnota

Agenda/ inhoud technische sessie

- 1. Korte samenvatting wetten**
- 2. Impact voor inwoners en ondernemers in Almere**
Over de gevolgen van de Ow en WKB voor initiatiefnemers en belanghebbenden.
- 3. Impact op de gemeente**
Over de financiële impact van deze wetten op de gemeente Almere ons dienstverleningsniveau en de draaiknoppen waaraan de raad kan draaien.
- 4. Impact op de bouwopgave van Almere**
Over de gevolgen van deze wetten voor de bouwopgave van Almere
- 5. Gewenste betrokkenheid raad**

1. Duiding wetten: Omgevingswet en WKB



De Omgevingswet:

Doel: het bereiken van een balans tussen een veilige en gezonde fysieke leefomgeving - en een goede omgevingskwaliteit bereiken en in stand houden. De fysieke leefomgeving doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

De Wet Kwaliteitsborging voor de Bouw:

Doel: het verbeteren van de kwaliteit van bouwwerken, met daarbij een sterkere positie van de consument en het aanscherpen van de aansprakelijkheid van aannemers.

1. Duiding Omgevingswet en WKB

Omgevingswet

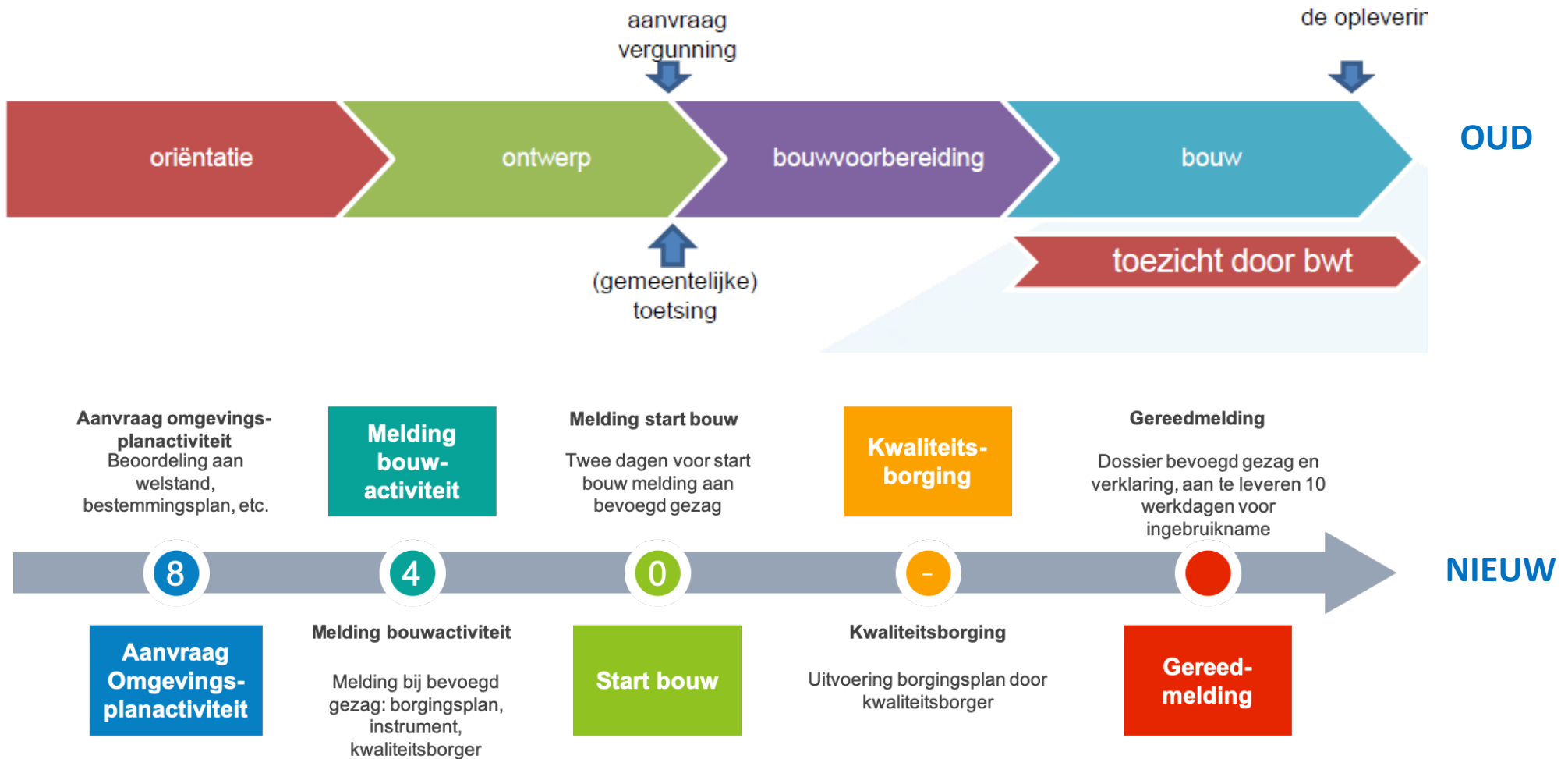
- Bundeling + vereenvoudiging regels in het omgevingsrecht → meer samenhang in beleid.
- Nadruk op het gezamenlijke doel + verantwoordelijkheid van alle betrokkenen voor het resultaat.
- Geeft aan gemeente ruimte voor eigen invulling voor de implementatie en uitvoering → bestuurlijke keuzes.
- Gemeenten krijgen nieuwe instrumenten: omgevingsvisie, programma's en omgevingsplan.
- Ondersteuning door één digitaal systeem (DSO)

WKB

- Verbetering bouwkwaliteit, door (1) sterkere positie van de bouwconsument en (2) een nieuw stelsel van kwaliteitsborging, waarbij een private partij zorg draagt voor (toezicht)taken
- Aanvrager van vergunning is verantwoordelijk om aan te tonen dat bouwwerk voldoet aan eisen Bouwbesluit.
- Gemeenten niet meer bevoegd gezag (toetsing + naleving) bouwtechnische voorschriften (maar wel handhaving)
- Het werk verschuift. Er zijn minder mogelijkheden om leges te heffen > daling legesinkomsten
- Start met eenvoudige bouwwerken per 01-07-2022, na 3 jaar volgt een evaluatie (daarna mogelijk complexe bouwwerken en monumenten)

Essentie: meer ruimte voor initiatienemers, verschuiving inzet/taken en inkomsten vallen weg

1. Duiding wetten; bouwproces huidig en toekomst

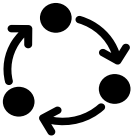


Cijfers in figuur zijn weken.

2. Impact wetten

In de volgende sheets zullen we vanuit **verschillende perspectieven** ingaan op de **draaiknoppen** die u als raad heeft en die van invloed zijn op de financiële resultaten en mate van dienstverlening.

- Perspectief van ondernemers en initiatiefnemers/ inwoners
 - Hier gaan we het meest uitgebreid op de inhoud in
- Perspectief van de gemeente
 - Hier gaan we het meest uitgebreid op de financiën en dienstverlening in



Draaiknoppen:

- Vooroverleg 
- Participatie 
- WKB meldingen 
- Locatiegebonden risico's 

2. Impact voor inwoners en ondernemers

Vooroverleg

- Nieuw: Omgevingstafel (complexere aanvragen: ca 15-20% van de initiatieven)
- Overleg met alle overheidsinstanties betrokken bij een initiatief.
- Haalbaarheid en wenselijkheid
- Knelpunten vergunningverlening bespreken (en indien cruciaal voor de kwaliteit van het bouwwerk op die locatie ook locatie specifieke omstandigheden ‘meegeven’ aan de Kwaliteitsborger)

Resultaat: eenduidig advies van overheidsinstanties over het initiatief.



2. Impact voor inwoners en ondernemers

Participatie door initiatiefnemer

- Wettelijk alleen verplicht bij afwijken Omgevingsplan, tenzij de raad iets anders regelt in het Omgevingsplan
- Verantwoordelijkheid van initiatiefnemer
- Belanghebbenden kunnen reageren
- Weerstand verkleinen/plan aanpassen
- Participatie = indieningsvereiste
- Participatie ≠ weigeringsgrond



2. Impact voor inwoners en ondernemers

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

- Geen gemeentelijk bouwtoezicht, dat doet de private kwaliteitsborger.
- Gefaseerde invoering
- 2022: eerst gevolgklasse 1, Ca. 75 % van alle bouwwerken in Almere
- 2025: evaluatie, vervolgens ook andere gevolgklassen.



2. Impact voor inwoners en ondernemers

- Gevolgklasse 1 (2022)



Grondgebonden woonfunctie
(niet in woongebouw, zorg of
kamergewijze verhuur (>5)) +
nevenfuncties



Woonboten + nevenfuncties



Grondgebonden logiesfunctie
= recreatiewoning (niet in
logiesgebouw)



Industriefunctie met max. 2
bouwlagen + nevenfuncties
(bedrijfsmatig bewerken of opslaan
van materialen en goederen, of voor
agrarische doeleinden)



Bovengrondse bouwwerk, geen
gebouwen zijnde van max. 20 m
hoog, en voor zover infrastructurele
voorziening uitsluitend voor
langzaam verkeer

2. Impact voor inwoners en ondernemers

- Gevolgklasse 2 & 3 (2025 ev):



Complexere bouwwerken
(vanaf gebruiksmelding
(brandveiligheid) en/of
milieumelding en 'zwaardere')



2. Impact voor inwoners en ondernemers

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

- Geen vergunning voor bouwactiviteit, maar een bouwmelding.
- Geen leges betalen voor een bouwmelding.
- Nog wel een vergunning voor omgevingsplanactiviteit (OPA).
- Gemeente blijft bevoegd om te handhaven (tijdens bouw bij calamiteiten en na bouwfase) en kan daar geen leges voor vragen
- Aansprakelijkheid van aannemers wordt verzwaaard, dit leidt tot een betere positie van de bouwconsument en naar verwachting betere bouwkwiteit

2. Bouwproces WKB

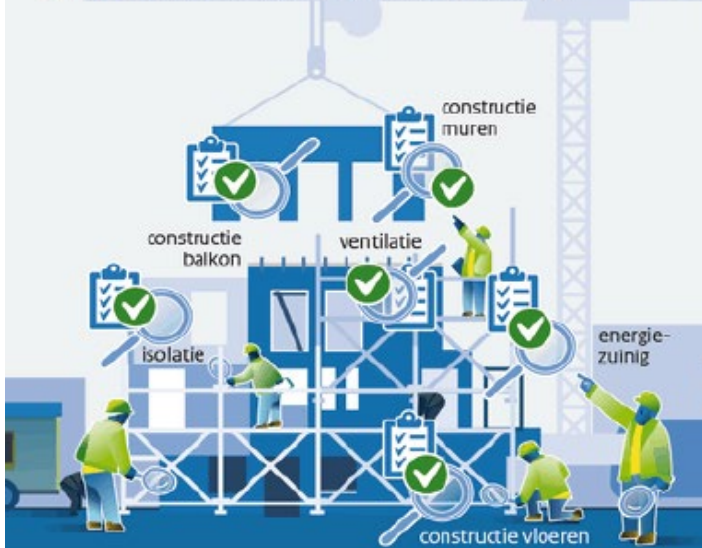
1 Kwaliteitscontrole direct bij bouwplan



2 Kwaliteitscontrole bij start bouw



3 Kwaliteitscontrole tijdens de bouw



4 Oplevering: dossier naar gemeente



2. Impact voor inwoners en ondernemers

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen – autonome ontwikkeling

- Tgv van Wkb hoeven initiatiefnemers **€ 2,1 mln.** minder aan leges te betalen
- Initiatiefnemers moeten wel zelf kwaliteitsborger inhuren, kosten straks tussen de 1% en 1.5% van de bouwsom. Gemiddeld genomen kosten ca **€ 2,2 mln.**
- De kosten voor met name kleinere (particuliere) omgevingsvergunningaanvragen zullen naar verwachting hoger worden. Dit komt doordat er in de huidige situatie vaak kruissubsidiëring plaatsvindt bij de verlening van vergunningen. Die mogelijkheden nemen af.
- De private kwaliteitsborger zal daarbij een reëel tarief in rekening gaan brengen, die in diverse gevallen hoger zal zijn dan de legeskorting van de gemeente. Dit leidt dan weer tot hogere kosten voor de (particuliere) initiatiefnemer met een (kleiner) initiatief in gevolgklasse 1.

2. Impact voor inwoners en ondernemers

Locatiegebonden risico's

- Een locatie waar gebouwd wordt kan gevolgen hebben voor het bouwwerk (door dalende bodem of nabij een spoorlijn /windmolenpark). Dit soort risico's kunnen worden opgenomen in Omgevingsplan
- Hoe meer locatie gebonden risico's we opnemen in het Omgevingsplan, des te meer de kwaliteitsborger en dus ook de aanvrager inzicht krijgen in de wenselijkheid en haalbaarheid van hun plan. Dit vraagt wel investering aan de kant van de gemeente
- In het borgingsplan kwaliteitsborger worden de risico's voor zover bekend in het Omgevingsplan voorzien van de correcte beheersmaatregelen.



Einde deel 1 en 2

Ruimte voor tussentijdse vragen



3. Impact gemeente: Twee onderzoeken: 2019 en 2020

2019

1. Wat zijn de eenmalige en structurele financiële gevolgen van de Omgevingswet en de Wet Kwaliteitsborging voor de VTH taken van de gemeente Almere?

2020/21

1. Creëer inzicht in de nieuwe verhaalmogelijkheden en opbrengsten voor de gemeente Almere vanuit het perspectief van de Omgevingswet en Wkb.
2. Breng de klantreis in kaart van een initiatiefnemer onder het nieuwe regime en waar mogelijk welke mogelijke kosten hieraan zijn verbonden voor de initiatiefnemer.

3. Impact gemeente; conclusies onderzoek 2019

- ✓ Werkzaamheden/ activiteiten van de gemeente veranderen door nieuwe wetgeving, wat leidt tot financiële wijzigingen:
 - ✓ Wegvallen van taken (o.a. bouwtoezicht) maar invullen nieuwe rollen (o.a. WKB)
 - ✓ Werk verschuift en minder legesmogelijkheden: opbrengsten dalen

- ✓ Per saldo ontstaat door invoering OW + Wkb bij ongewijzigd beleid een jaarlijks *dekkingsvraagstuk* van **2,3 mln.**

- ✓ Gemeente heeft draaiknoppen: bestuurlijke (beleids) keuzes om te sturen:
 - ✓ Financiële optimalisatie
 - ✓ De burger/ dienstverlening centraal stellen

- ✓ Gemeente heeft (beperkte) financieringsopties; dit zijn de kostendekkendheid van de huidige leges en mogelijkheden die de Omgevingswet biedt op het gebied van milieuleges

3. Impact gemeente; vervolgonderzoek 2020/21: Inzicht in financiële positie

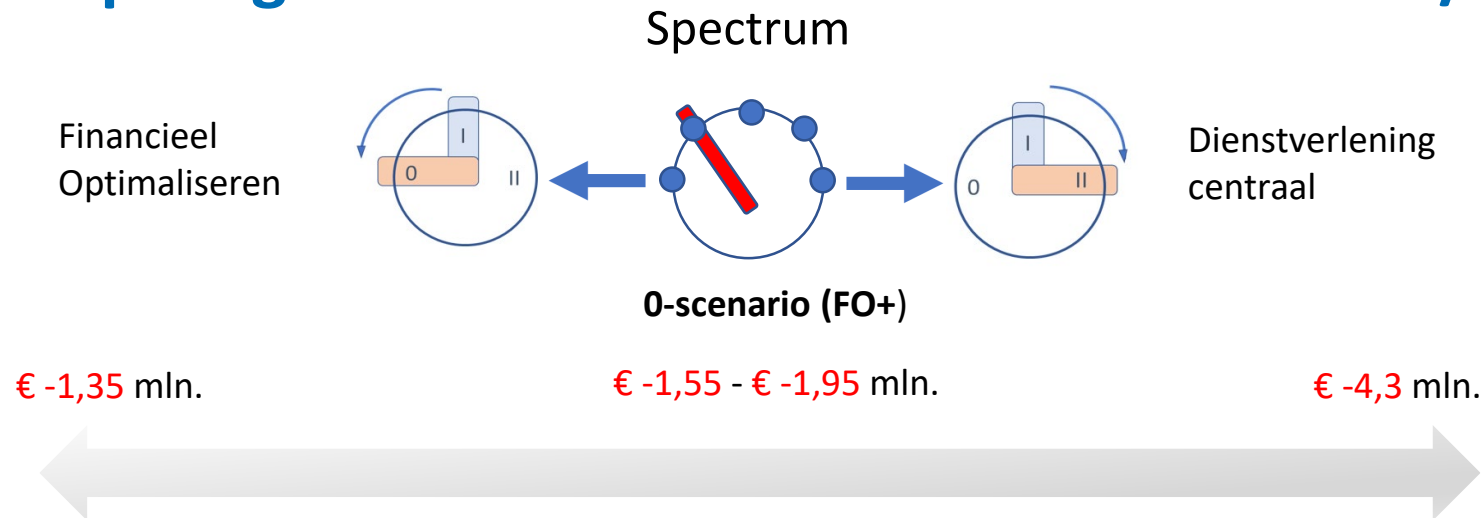
Onderzoek 1 heeft de financiële effecten van de twee extreme scenario's 'Financiële optimalisatie' en 'Dienstverlening centraal' bepaald.

- De praktijk zal echter uitwijzen dat de financiële positie van de gemeente Almere zich ergens tussen deze twee extremen begeeft.

Onderzoek 2 gaat via klantreizen (3 voorbeeldtrajecten vergunningverlening) dieper in op de scenario's en maakt via draaiknoppen inzichtelijk waar de gemeente zich **nu** op het spectrum bevindt. Dit wordt het 0/ FO+-scenario genoemd: het vertrekpunt van waaruit de cijfers worden gepresenteerd.

- Er is per draaiknop een analyse gemaakt welke activiteiten uitgevoerd kunnen worden tegen welke kosten. Hierdoor kan Almere bepalen welke activiteit zij wel/niet acceptabel vindt in haar dienstverlening richting initiatiefnemers en tegen welke geschatte kosten.

3. Impact gemeente: Conclusies onderzoek 2020/21



Vier scenario's

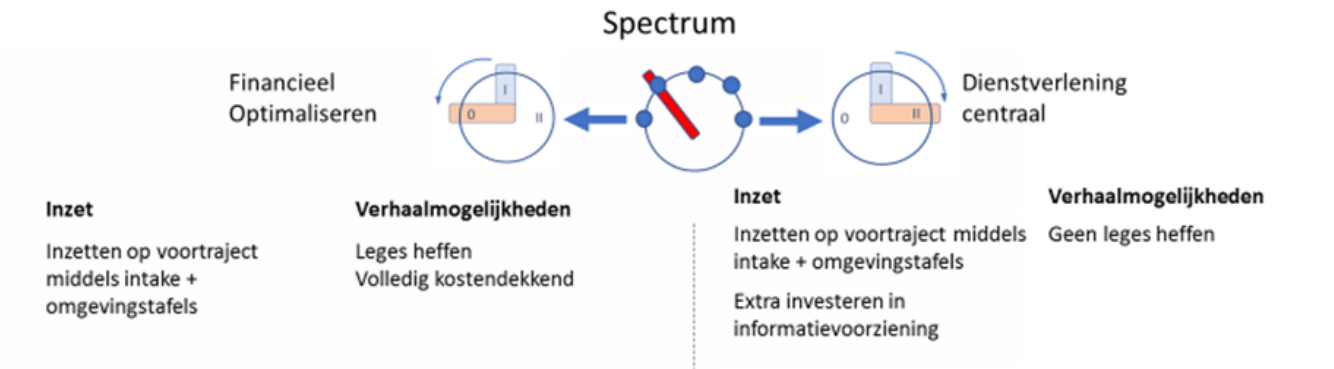
1. 100% inzet op financieel optimaliseren = € -1,35 mln.
2. Beleidsneutraal overgaan en extra inzet volledig verhalen in leges = € -1,55 mln.
3. Beleidsneutraal overgaan en extra inzet niet volledig verhalen in leges (FO+ variant/ 0-scenario) = € - 1.95 mln.
4. 100% inzet op dienstverlening = € -4,3 mln.

3. Impact voor de gemeente

Vooroverleg

Draaiknoppen

Draaiknop – Reguliere procedure standaard: voortraject



Effecten/risico's:

- Vooroverleg wordt overgeslagen vanwege hoge kosten.
- Kwalitatief minder goede vergunningaanvragen.
- Lastiger om wettelijk termijn te halen.

Effecten/risico's:

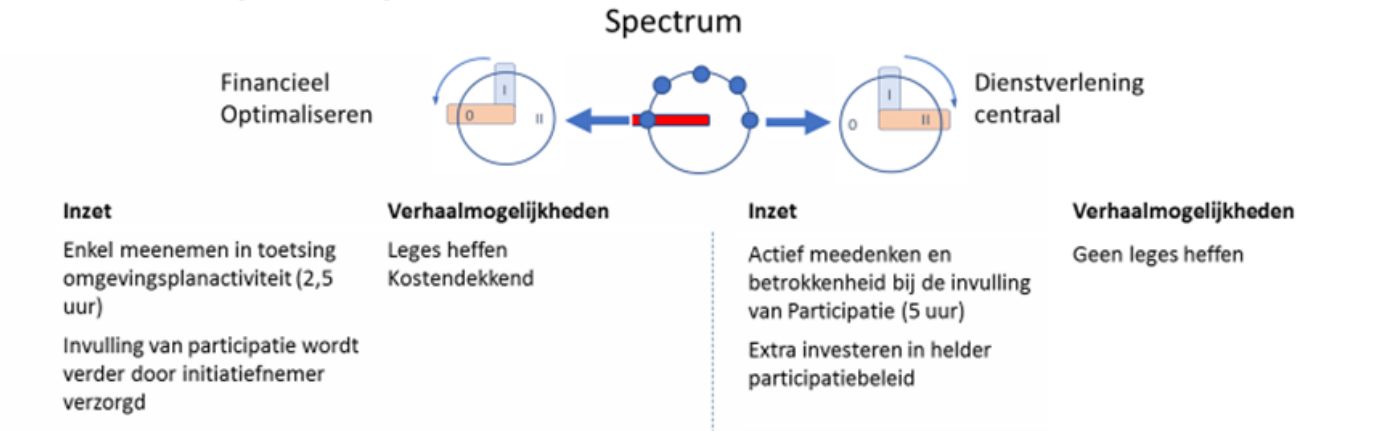
- Geen financiële drempel vooroverleg.
- Matig voorbereide initiatieven.
- Gemeente wordt 'gratis adviesloket'
- Sluit niet aan bij gedachte Omgevingswet: gedeelde verantwoordelijkheid overheid en burger.

3. Impact de gemeente

Participatie

Draaiknoppen

Draaiknop – Participatie



Effecten/risico's:

- Participatie alleen verplicht bij grote projecten waarvoor OPA-vergunning nodig is.
- Risico op minder participatie bij kleine projecten.

Effecten/risico's:

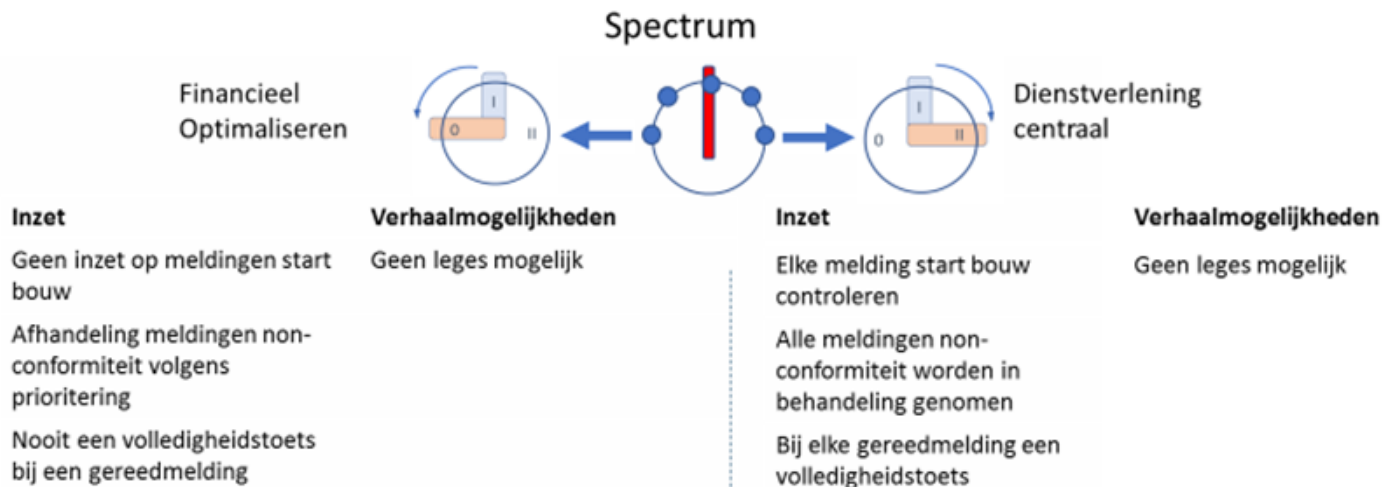
- Actief meedenken bij opzetten participatie door initiatiefnemer.
- Risico dat initiatiefnemer veel op gemeente 'leunt' voor participatie (sluit niet aan bij gedachte Omgevingswet).

3. Impact voor de gemeente

Wkb-meldingen

Draaiknoppen

Draaiknop – Wkb meldingen



Effecten/risico's:

- Geen inzicht in bouwkwaliteit nieuwbouw in de stad.
- Risico op meer handhaving vanwege later blijvende gebreken bij gebouwen.

Effecten/risico's:

- Private kwaliteitsborger gaat veel op gemeente leunen, waardoor er meer handhaving nodig is.
- Dat sluit niet aan bij de gedachte van de Wkb.

3. Impact voor de gemeente

Locatiegebonden risico's

Draaiknoppen

Draaiknop – Locatie gebonden risico's

Spectrum



Inzet

Locatie gebonden risico's tijdens vooroverleg meegeven of niets doen

Niet beoordelen locatiegebonden risico's in het borgingsplan

Verhaalmogelijkheden

Leges omgevingsplanactiviteit, vooroverleg
Kostendekkend

Inzet

Investeren in opstellen van locatiegebonden risico's in het omgevingsplan

Actief beoordelen van locatiegebonden risico's in het borgingsplan

Verhaalmogelijkheden

Geen leges

Effecten/risico's:

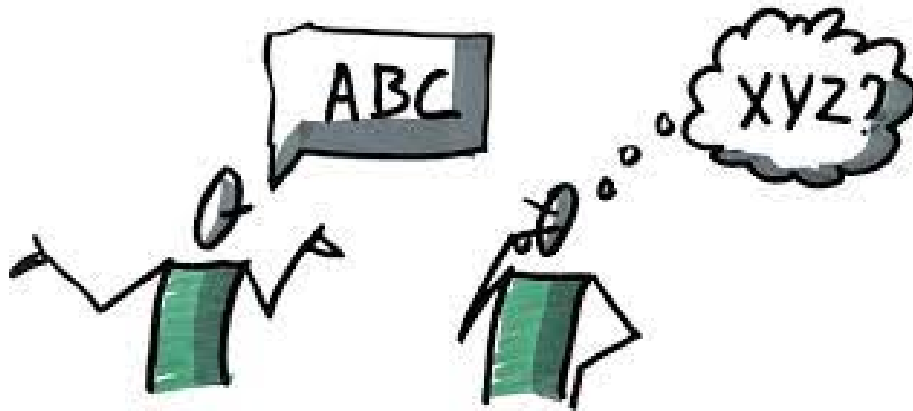
- Er wordt mogelijk minder rekening gehouden met locatiegebonden risico's.
- Dat heeft impact op de bouwkwaliteit.
- Risico op meer handhaving vanwege later blijkende gebreken bij gebouwen.

Effecten/risico's:

- Actieve beoordeling van locatiegebonden risico's. Geen verschil met huidige situatie.

Einde deel 3

Ruimte voor tussentijdse vragen



4. Impact op de bouwopgave van Almere

- Voor veel gemeenten en zeker voor Almere geldt een gecombineerde ambitie van woningbouw én duurzaamheid (25.000 woningen tot 2030).
- De WKB en OW moeten daarbij helpen (versnellen) en niet vertragen.
- Invoering moet dus ook voor gemeente financieel verantwoord zijn.
- Ook is van belang dat we voldoende leerervaringen uit de proefprojecten en hebben we (gemeenten, bouwers, burgers) die voldoende kunnen verwerken.
- Lobby voor compensatie in gang gezet bij het Rijk. Monitoring kosten wordt de komende jaren van groot belang.
- Gevolgen komen integraal in beeld bij Perspectiefnota of Programmabegroting 2023.

5. Betrokkenheid raad

1. Als u op dit onderwerp (Omgevingswet en WKB) betrokken wilt zijn, wat vindt u dan prettig?

Denk bv aan:

1. Werkbezoeken
2. Klankbord functie vervullen
3. Actief meedenken (werkgroep)

2. Zijn er los van de eerste vraag onderwerpen die u graag verder zou willen uitdiepen / meer over wilt horen?



Einde deel 4 en 5

Ruimte voor tussentijdse vragen



Dank voor uw aandacht !

