

'Duidelijkheid over inwerkingtreding Omgevingswet gewenst'

09-02-2021 15:00

De Omgevingswet zou al in 2018 in werking treden. De wet gaat een groot aantal wetten over ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en natuur vervangen en zou toegang tot het recht voor de burger en de bouwer vergemakkelijken. De inwerkingtreding wordt echter steeds uitgesteld. Dat geeft onzekerheid. Daardoor worden projecten uitgesteld. Ontwikkelaars, maar ook gemeenten weten niet waar ze aan toe zijn. Door het grote tekort aan woningen is dat onwenselijk. De nieuwe ingangsdatum is 1 januari 2022. Maar weer dreigt uitstel.

De verantwoordelijk minister Ollongren wil graag vasthouden aan 1 januari 2022. De Eerste Kamer is kritisch. Zij vreest voor mislukking van de grootste wetgevingsoperatie sinds de invoering van de Grondwet in 1848. Het digitale stelsel van de Omgevingswet zou nog niet op orde zijn en de kosten zouden de pan uit rijzen.

Digitale stelsel

In november 2020 schreef het Bureau ICT-Toetsing over het digitale stelsel van deze wet: "Kritieke onderdelen van (het digitaal stelsel) zijn niet af (...). Bovendien moet nog veel werk verricht worden voor inwerkingtreding en hebben we zorgen over de realisatie van de bestuurlijke ambitie". Ook de Raad van State is kritisch over de snelheid waarmee de wet wordt ingevoerd: "Het advies is om de Omgevingswet pas in werking te laten treden als zeker is dat alle gemeenten op het moment van inwerkingtreding op het (digitaal stelsel) zijn aangesloten en alle functies die bij de minimale invulling van het (digitaal stelsel) horen, goed werken".

KPMG becijferde eind 2020 dat de invoeringskosten oplopen tot €1,5-1,8 miljard. Het merendeel van die kosten moeten de gemeenten dragen. Inzicht in de totale kosten van de Omgevingswet ontbreekt echter. Ook daarom is de Eerste Kamer huiverig om de wet snel in werking te laten treden. De stemming in de Eerste Kamer is om die reden aangehouden. Verder uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet dreigt, zeker nu het kabinet demissionair is.

Rechtsonzekerheid voor gemeenten en de markt

Ook de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft zorgen. De VNG benadrukt dat "het voor gemeenten van belang (is) om dit voorjaar, bij voorkeur uiterlijk 1 mei 2021, duidelijkheid te krijgen over de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zodat de ingezette trajecten op het gebied van gebiedsontwikkeling geen hinder ondervinden van de invoering van de Omgevingswet".

Niet alleen gemeenten, ook de markt is gebaat bij duidelijkheid. De ontwikkeling van vastgoedprojecten duurt in Nederland jaren. Alleen al de voorbereiding van een bestemmingsplan duurt bij complexe (woning)bouwprojecten al snel een jaar of langer. Daarnaast kampt de vastgoedmarkt in deze tijden ook met grote onzekerheden als gevolg van de stikstof- en PFAS-problematiek en stijgende grondprijzen. Daar komt nu bij dat gemeenten en projectontwikkelaars bij nieuwe projecten twijfelen welk wettelijk instrument zij moeten gebruiken. Is dat het huidige bestemmingsplan, een bestemmingsplan 'verbrede reikwijdte' als experimentele voorloper van een omgevingsplan of een nieuw omgevingsplan? Een achteraf verkeerde keuze omdat de Omgevingswet wederom wordt uitgesteld levert grote vertraging op. Vertraging betekent minder woningen. Alle politieke partijen zijn het er over eens dat Nederland een tekort aan woningen kent. Tijd dus om een keuze te maken en de markt en gemeenten zekerheid te bieden. Zonder duidelijkheid vertraagt de bouw.

Hoe eerder hoe beter

Het is dan ook van groot belang dat de Eerste Kamer en de regering op korte termijn duidelijkheid geven over de datum waarop de Omgevingswet in werking treedt. Hoe eerder hoe beter. Beslis bij voorkeur nog voor de verkiezingen of de wet op 1 januari 2022 in werking treedt of niet. Wordt de Omgevingswet nogmaals

VASTGOED JOURNAAL

uitgesteld, hanteer dan een ruime termijn van inwerkingtreding van bijvoorbeeld 3 jaar. Dat geeft lucht in de markt en ruimte om door te werken met de huidige wetgeving. Dat komt de (woning)bouw ten goede. Uitstel met steeds zes maanden of een jaar vergroot de onzekerheid en werkt vertragend voor de bouw en de woningmarkt.

Een bijdrage van Thom Groot en Michiel van Driel, advocaten verbonden aan Stijl advocaten in Amsterdam.