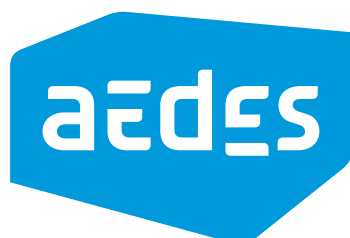


WET NATUUR- BESCHERMING

RISICO'S EN KANSEN
BIJ VERDUURZAMING
WONINGEN

vereniging van
woningcorporaties



WET NATUURBESCHERMING

RISICO'S EN KANSEN BIJ

VERDUURZAMING WONINGEN

Woningcorporaties zijn volop bezig om hun woningen te verduurzamen. Met renovatie worden woningen veel beter geïsoleerd, waardoor het energielabel flink verbetert. Met het oog op de energietransitie een belangrijke activiteit. Maar tegelijkertijd een bedreiging voor een aantal beschermde diersoorten. De Wet Natuurbescherming stelt hiervoor regels. Het is belangrijk om die in acht te nemen: overtreding kan leiden tot vertraging van projecten, flinke boetes en zelfs een strafblad voor de projectleider. Gelukkig zijn er ook kansen, mits je tijdig begint met de benodigde voorbereidingen. Lees in deze informatiefolder wat elke projectleider van een woningcorporatie moet weten over de Wet Natuurbescherming.

WAT IS DE WET NATUURBESCHERMING?

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is per 1 januari 2017 van kracht. De Wnb vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De samenvoeging van deze wetten is een stap in de vereenvoudiging van het wettelijk stelsel. Op den duur is het de bedoeling deze wet te laten opgaan in de Omgevingswet, de wet voor alle regelgeving over de fysieke leefomgeving. Ook geeft de Wnb invulling aan de afspraken over decentralisering van het Rijk naar de provincies.

WAT IS DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?

Inhoudelijk is er niet veel veranderd door de samenvoeging van de drie wetten. Het belangrijkste is dat de provincie nu het bevoegd gezag is, in plaats van het Rijk. Als woningcorporatie moet je dus ontheffing krijgen van de provincie als je wilt gaan renoveren of slopen en daarbij beschermde soorten in het gedrang komen. Provincies zijn zich nog aan het oriënteren hoe ze die rol willen oppakken. Provincies maken daarbij verschillende keuzes in hun Verordening natuurbescherming. Tot nu toe stellen provincies zich vrij passief op, maar dat gaat ongetwijfeld veranderen. Een audit voor woningcorporaties is een van de mogelijkheden.

HOE BESCHERMT DE WNB DE NATUUR?

De Wnb is een uitwerking van Europese regelgeving: de Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn. Op basis hiervan zijn er beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, die een onderdeel vormen van de ecologische hoofdstructuur) en beschermde soorten. Voor woningcorporaties is vooral de soortenbescherming van belang; in natuurgebieden staan immers geen woningen.

WELKE SOORTEN WORDEN BESCHERMD?

Er is een algemene zorgplicht voor alle inheemse planten en dieren. Daarnaast geldt er specifiek extra bescherming voor (de verblijfplaatsen van) bepaalde soorten. In de praktijk hebben woningcorporaties het meest te maken met huismussen en gierzwaluwen. Want die nestelen in gebouwen. Ook is er extra bescherming voor vleermuizen en hun verblijfplaatsen. Er is intensief onderzoek nodig om de aanwezigheid vast te stellen of juist uit te sluiten.

WANNEER KOMEN DIE SOORTEN IN DE KNEL?

Woningcorporaties die gaan verduurzamen beginnen bij de woningen die dat het meest nodig hebben: de woningen met kieren en gaten. Een woning met energielabel F/G is een walhalla voor beschermde diersoorten. Met verduurzaming naar label B gaat dat verloren. Door onderhoud, renovatie en na-isolatie verdwijnen nestplekken voor vogels en vleermuizen. Spouwmuurisolatie is bijvoorbeeld een ramp voor vleermuizen die daar graag nestelen. Het is dus zaak om tijdig te zorgen voor alternatieven voor deze beschermde diersoorten: een tijdelijk 'wisselnest' of een nieuwe plek. Dit kan ook een eenvoudige en goedkope maatregelen zijn: door de vogelschroot (een rooster om nestelen van vogels tegen te gaan) een klein stukje op te schuiven, kan de huismus weer nestelen. Verder zullen corporaties hun bouwpartners moeten stimuleren om natuurinclusieve maatregelen standaard te integreren in de verduurzamingsmaatregelen.

WAT MOET JE DOEN BIJ EEN PROJECT VOOR VERDUURZAMING VAN EEN WONING?

Voordat een corporatie kan starten met onderhoud, renovatie en verduurzaming van een woning met beschermde soorten, moet een ontheffing voor de Wet Natuurbescherming zijn toegekend door de provincie. Gaat het om een project waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, dan moet de provincie een verklaring van geen bedenkingen afgeven. Het totale traject kan twee jaar in beslag nemen! Het begint met een onderzoek welke beschermde soorten mogelijk nestelen in het gebouw. Daarna volgt een plan van aanpak voor een alternatief en een periode van gewenning voor de vogels en/of vleermuizen. De lange doorlooptijd is mede nodig omdat er twee zomers mee gemoeid zijn: een voor het onderzoek door een erkend ecooloog en een voor de gewenning aan alternatieve nestelplekken.

WAT ZIJN DE RISICO'S ALS JE DIT NIET OP TIJD REGELT?

Als bij een project voor verduurzaming geen rekening is gehouden met de eisen vanuit de Wet Natuurbescherming loop je als corporatie het risico op flinke vertraging van het project, met alle bijbehorende kosten van dien. Als het werk moet worden stilgelegd na bijvoorbeeld een melding van bewoners dat vogelnesten verdwijnen, leidt dit tot extra vertraging en daarmee een onverwachte kostenpost. Vanwege de ketenverantwoordelijkheid is de corporatie als opdrachtgever verantwoordelijk; je kunt dit dus niet afwentelen op het bouwbedrijf. Ook is er kans op imagoschade en belast het de relatie met bewoners. Maar er zijn ook flinke juridische risico's.

WAT ZIJN DE JURIDISCHE CONSEQUENTIES?

Wie geen goede oplossing zoekt voor beschermde diersoorten loopt het risico op bestuurlijke vervolging wegens overtreding van de Wnb. Daarnaast kan er strafrechtelijke vervolging zijn omdat natuurbescherming is opgenomen als delict van de hoogste categorie in de Wet Economische Delicten. De boete is een percentage van de economische winst en kan oplopen tot vele tienduizenden euro's. Een projectleider is hoofdelijk aansprakelijk en krijgt bovendien een persoonlijk strafblad.

WAT KAN EEN CORPORATIE DOEN OM DAT TE VOORKOMEN?

Tijdig een plan maken en ontheffing aanvragen is de crux. Daarbij moet je als opdrachtgever rekening houden met de volgende stappen:

- Onderzoek naar mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten door een erkend ecooloog. Hierbij geldt omgekeerde bewijslast vanuit het voorzorgsbeginsel: als de soorten niet worden aangetroffen, betekent het nog niet dat ze er niet zitten. Het onderzoek neemt circa zes maanden en moet plaatsvinden tussen april en september.
- Ontheffingsprocedure bij de provincie. Dit neemt minimaal dertien weken en de provincie heeft recht op verlenging met zeven weken, dus totaal kan het twintig weken duren.
- Alternatieven regelen voor de beschermde soorten. Daarbij moet je rekening houden met een gewenningsperiode van drie tot vijf maanden. Er zijn inmiddels oplossingen op de markt voor nestkasten, speciale dakpannen en dergelijke.

Op deze manier kunnen corporaties bij gepland onderhoud rekening houden met de benodigde procedure om te voldoen aan de Wet Natuurbescherming. Veel corporaties kiezen ook voor ad hoc verduurzamingsmaatregelen bij mutatie. Dit is niet planbaar en een procedure van twee jaar is in dat geval geen werkbare optie. Het kan efficiënter met een generieke gebiedsontheffing.

EEN GENERIEKE GEBIEDSONTHEFFING, HOE WERKT DAT?

Het is mogelijk om voor het hele woningbezit een generieke gebiedsontheffing Wet Natuurbescherming aan te vragen. Daarbij mogen corporaties voorsorteren op toekomstige ontwikkelingen, zonder dat de plannen nu al volledig zijn uitgewerkt. Het vraagt wel om een bedrijfsmatige benadering met een portefeuillestrategie waarin is uitgewerkt welke plannen er zijn voor verduurzaming. Hiervoor is het noodzakelijk een soortmanagementplan (SMP) te laten opstellen op basis van onderzoek naar potentiële aanwezigheid van beschermde soorten (vanwege bouwkundige kenmerken) en een steekproef van waargenomen soorten. In het SMP staan vervolgens natuurinclusieve oplossingen voor het moment dat de verduurzaming echt van start gaat. Dit zijn vormen van verduurzaming waarbij een woning geschikt blijft voor beschermde soorten.

Voordeel van een generieke gebiedsontheffing is de schaalvergroting en mogelijke samenwerking met andere corporaties. Als werkzaamheden voor verduurzaming gefaseerd plaatsvinden, zijn er altijd voldoende alternatieve verblijfplaatsen voor de huismus, gierzwaluw en vleermuizen.

WAT DOET AEDES OM CORPORATIES TE ONDERSTEUNEN?

Aedes is samen met Arcadis bezig met het opstellen van de Gedragscode Flora & Fauna. Deze gedragscode kunnen corporaties gebruiken bij renovatie-ingrepen, zoals het plaatsen van steigers en het schilderen en het verduurzamen van woningen. De provincie accepteert commitment aan zo'n gedragscode als basis voor de ontheffingsprocedure. De nieuwe gedragscode is naar verwachting medio 2019 klaar.

Max Klasberg, senior stadsecoloog en adviseur Natuurwetgeving bij Arcadis, kent veel voorbeelden van corporaties die tegen de Wet Natuurbescherming opliepen. 'Er wordt soms nog wat lacherig over gedaan, maar corporaties die ermee te maken hebben gehad weten wel beter. Een ecooloog inhuren kost geld, maar uitstel van je verduurzamingsproject en mogelijke boetes maakt het veel duurder. Daarom is het aan te bevelen deze aspecten goed in je projectplanning mee te nemen.'

Naast een waarschuwing voor de risico's wil Klasberg ook de kansen benadrukken die de Wet Natuurbescherming met zich meebrengt. 'Bij de plannen voor verduurzaming hebben corporaties zich vooral laten leiden door de energietransitie en de betaalbaarheid. Belangrijke zaken, maar verduurzaming is meer. Het gaat ook om biodiversiteit en gezondheid. Natuurinclusief renoveren moet een tweede natuur worden.'

'Corporaties zijn grote opdrachtgevers, zij kunnen de bouwwereld stimuleren tot bouwmethoden die meer natuurvriendelijk zijn. Bovendien biedt natuurinclusief bouwen kansen om bewoners op een positieve manier bij de verduurzaming te betrekken. En biodiversiteit maakt een buurt leefbaar. Je wilt die vogels toch niet missen?'

© juli 2018, Den Haag
Aedes vereniging van woningcorporaties

Tekst: Max Klasberg (senior stadsecoloog en adviseur Natuurwetgeving bij Arcadis)

Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

Contact en meer informatie:

Maarten Georgius, adviseur Opdrachtgeverschap,
m.georgius@aedes.nl, 06 301 677 96

vereniging van
woningcorporaties

