

11-07-25

STOER wil 150 bouwregels schrappen: ‘Elke regel heeft zijn eigen fanclub, natuurlijk komen die in het geweer’

Emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw keek in opdracht van woonminister Mona Keijzer met de adviesgroep ‘Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving’ waar de woningbouw vastloopt op regelgeving. „Het zou goed zijn als er een mentaliteitsverandering zou komen bij ambtenaren en adviesbureaus.”

[Sjoerd Klumpenaar](#)

Voorzitter adviesgroep STOER Friso de Zeeuw: „Die regels, ik noem dat vaak het drama van de goede bedoelingen.”

De adviesgroep Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving, ofwel STOER. Voorzitter Friso de Zeeuw (73) was nooit heel gelukkig met de afkorting, maar staat wel volstrekt achter het doel: een poging om te snoeien in de vele bouw- en ontwikkelregels die woningbouw vertragen. Het hoogste doel: sneller, meer en goedkoper woningen bouwen.

De Zeeuw is emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en werkt al 45 jaar in de ruimtelijke ordening. Ooit begon hij als jurist bij een stedenbouwkundig bureau. Hij was wethouder in de toenmalige gemeente Monnickendam namens de PvdA en daarna gedeputeerde. Ook zat hij in de directie bij BPD, de grootste gebiedsontwikkelaar van Nederland. Zijn PvdA-lidmaatschap heeft De Zeeuw inmiddels verruild voor dat van de VVD.

In zijn vakgebied geldt De Zeeuw als man van controverse. Hij spreekt zich in columns al jaren uit als voorstander van grootschalig en ‘buitenstedelijk’ bouwen – en schuwt daarbij soms de persoonlijke aanval niet. Tegenstanders van uitbreidingslocaties noemde hij ‘stadskabouters’. Vastgoedrechtadvocaten zette hij weg als de ‘aanbestedingstaliban’. Ook hoogleraar transitiekunde Jan Rotmans (‘Hogepriester van de Kantelkerk’) en vrijwel elke Rijksbouwmeester (‘geen verstand van de woningmarkt’) moest het de afgelopen decennia ontgelden.

Dat hij niet bang is om op tenen te staan, zal „misschien wel een beetje geholpen hebben” bij zijn aanstelling, grinnikt De Zeeuw. Zijn opdrachtgever, demissionair minister Mona Keijzer (Volkshuisvesting, BBB) vond in De Zeeuw een geestverwant. Zo werd onder haar de belangrijke beleidsvisie ‘water en bodem sturend’ al afgezwakt, die waterveiligheid en waterberging voorrang geeft boven de aanwijzing van bouwlocaties. Ook werd woningbouwers onder Keijzer toegestaan op kleine punten af te wijken van de strikte bouwregels. Een ander belangrijk voorstel dat Keijzer overneemt is het schrappen van de door

bouwers en ontwikkelaars verfoeide Ladder voor Duurzame Verstedelijking, die gemeenten dwingt zo veel mogelijk binnen de bebouwde kom te bouwen.



Friso de Zeeuw: „We ontkennen al die belangen niet, we kijken alleen naar die regels en beschouwen die iets meer in het licht van bouwen en wonen. Of het soms een onsje minder kan.” Foto Olivier Middendorp

De voorstellen in het STOER-adviesrapport gaan over een brede waaier aan onderwerpen. Van bouwtechnische eisen, woningbouw bij water en bedrijven, regels voor het verplaatsen van grond, parkeren, welstand, normen voor geur en geluid, tot hoe om te gaan met flora en fauna. De adviesgroep formuleerde pakweg 150 regels en voorschriften die geschrapt, vereenvoudigd of landelijk gelijkgetrokken kunnen worden.

Die zijn soms heel specifiek. Lagere plafondhoogtes in nieuwbouwwoningen bijvoorbeeld, of het loslaten van de verplichte ‘luie’ trappen die minder steil omhoog gaan en daardoor meer ruimte innemen. Soms ook heel pragmatisch, bijvoorbeeld bij het bouwen in de buurt van water (voeg ‘nee, tenzij’ en ‘ja mits’ in de besluitvorming samen tot ‘ja mits’).

Als je alles wat hierin staat overneemt, kun je de voorbereidende fase van grote bouwprojecten van zeven jaar terugbrengen naar drieënhalf

Hoewel ook veel critici van STOER de regeldruk graag zien afnemen, staan zij niet achter de aanpak van De Zeeuw en zijn adviesgroep. Onder meer gemeenten, waterschappen, architecten en de duurzaamheidslobby uitten kritiek. Door nu rücksichtslos te snoeien in regelgeving komen op langere termijn het duurzaamheidsbeleid, de bouwkwaliteit en de leefbaarheid van toekomstige woonwijken in gevaar, zo wordt gevreesd.

Gelijk naar de million dollar question: hoeveel sneller gebouwde woningen gaat STOER opleveren?

„Het gaat om de totale procestijd, van initiatief tot oplevering van de woning. Wij denken dat als je alles wat hierin staat overneemt, je de totale voorbereidende fase van grotere bouwprojecten van zeven jaar kunt terugbrengen naar drieënhalf. En dat bezwaar- en broepsprocedures met twee jaar kunnen worden ingekort. Dan heb je al heel veel tijd gewonnen. Al moeten mensen dit advies natuurlijk wel willen oppakken.”

Dat klinkt heel doortastend...

„En dat is ook nodig. Bij de VNG pleiten ze bijvoorbeeld al heel lang voor De Grote Vereenvoudiging – het terugbrengen van bureaucratie. Ja, oké. Maar als je daar niet heel pragmatisch mee begint, door dat op het niveau van individuele regels uit te werken, dan komt er natuurlijk niets van terecht. Dan ligt de ontsnappingsroute al klaar: men kan naar de ambities van zo’n groot idee verwijzen en gebeurt er ondertussen niets. En worden er in dit geval ook geen woningen gebouwd.”

... maar hoe voorkom je dat gemeenten en provincies niet alsnog extra eisen bovenop de bestaande regels gaan zetten?

„Daar moet je gewoon van zeggen: dat kan echt niet meer, dat gaan we niet doen. Dan kost een woning straks 20.000 tot 30.000 euro extra. En als daar toch discussie over ontstaat, dat heeft de minister ook gezegd, dan hakt zij de knoop wel door. Ze zit daar behoorlijk geharnast in – en dat is ook goed.”

Als lezer is uw rapport wel even slikken: het begint met twaalf kantjes aan regels die volgens u geschrapt, versoepeld of landelijk gelijkgetrokken kunnen worden. Is dit met opzet zo opgeschreven?

„Laat ik het zo zeggen: we hebben nog overwogen het eerste deel wat in te dikken, maar de stemming bij onze adviescommissie was rechttoe, rechtaan: het gaat juist om de opeenstapeling van al deze regels, dus we laten dit zo. Dat zie je ook in de titel. Geen leuk rijmpje dit keer, maar gewoon waar we voor staan: sneller, meer, goedkoper.”

Die regels die jullie willen schrappen. Die zijn er toch niet voor niets?

„Ik noem dat vaak het drama van de goede bedoelingen. Achter elke regel zit een motief, een beweegreden of een oorzaak. Dat kan duurzaamheid zijn, veiligheid of comfort. Maar dat wil niet zeggen dat je er nooit meer kritisch naar mag kijken.

„Nou, en dat doen wij. En daarbij ontkennen we al die belangen ook niet, we kijken alleen naar die regels en beschouwen die iets meer in het licht van bouwen en wonen. Of het soms een onsje minder kan. Voor mensen met een mooie woning is het makkelijk praten over het thema ‘gezondheid’ bij nieuwbouw. Maar de gezondheidsgevolgen van jonge mensen die zonder woning zitten, die er stress van hebben dat hun ontwikkeling en eventuele gezinsvorming worden uitgesteld omdat ze nog thuis wonen... dát wordt niet meegenomen.”

Critici, ook uit de bouw, stellen dat de échte woningbouwproblemen als netcongestie, grondprijzen en personeelstekorten niet worden opgelost met lagere plafonds of het wegnemen van ‘luie’ trappen. Hoe luistert u naar die kritiek?

„We lossen het stikstofprobleem niet met één grote maatregel op, nee, maar ik vind wel dat we een heel eind komen. Wij zeggen: als je die rekengrens van 1 mol [een plan van landbouwminister Wiersma] kunt invoeren en die juridisch houdbaar is, zou dat de bouw wel enorm helpen. Al moet je dan wel een stevige stikstofreductie in het vooruitzicht stellen.

„Ook voor grondprijzen en netcongestie doen we voorstellen – al gaat het ons niet om alle losse maatregelen, maar om het totaalpakket. En om hoe mensen dit oppakken, want mensen zijn belangrijker dan regels. Het zou goed zijn als er een mentaliteitsverandering zou komen bij ambtenaren en adviesbureaus. Meer gevoel van urgentie bij woningbouw. Dat ze op vrijdag na vijf uur toch nog even de vergunningsaanvraag afhandelen, zeg maar.

„En de kritiek, tja. Die verschilde in toonhoogte, maar was conform verwachting. Elke regel heeft zijn eigen ambassadeur en zijn eigen fanclub, en natuurlijk komen die in het geweer bij een adviesrapport als dit. Het was denk ik ook niet echt een goed advies geweest als die kritiek niet had geklonken.”

Maar wat doet een lager plafond dan volgens u?

„Met andere versoepelingen scheelt dat 10.000 euro per woning, zonder btw. In dat pakket zit onder meer die steilere trap en die plafondhoogte, maar ook door minder lichtinval toe te laten om hittestress te verminderen. En die 10.000 euro is echt niet voor iedere woning en is ook niet van vandaag op morgen. Maar voor de bouw van sociale huurwoningen, waarbij elke euro telt, zijn dit toch hele serieuze bedragen.”

Dit is niet de eerste adviesgroep die het aantal regels moet laten afnemen. Hoe weet u zeker dat er dit keer wel iets met het advies gebeurt?

„Klopt. In de afgelopen twintig jaar heeft in ieder regeerakkoord wel de term ‘verminderen regeldruk’ gestaan. Het grote verschil is dat er nu ook de politieke wil is om daar echt wat aan te doen. Er zit nu een bewindsvrouw die er meer werk van maakt dan haar voorgangers, die er vooral woorden aan wijdden. Daarnaast is er een heel breed maatschappelijk besef van de woningnood. Die combinatie zorgt in mijn ogen wel voor een doorbraak.”

Je zou ook kunnen zeggen: door te focussen op regelvermindering worden er geen politieke keuzes meer gemaakt over écht grote zaken als stikstof, netcongestie en ruimtegebruik.

„Als je er zo naar kijkt, bied je de politiek al gelijk weer een ontsnappingsroute om dit advies niet op te volgen. Dan wordt het betere de vijand van het goede en gebeurt er weer helemaal niets. Dat er grotere politieke kwesties spelen, betekent niet dat je aan die regeldruk niet wat

kan en moet wijzigen. Er blijven altijd grote politieke vragen, maar nu gaat het gewoon even hierom: verminder die regeldruk.”