



29-06-25

Meteen protest tegen 'stoere' voorstellen voor woningbouw, zoals lagere plafonds

Alexander Leeuw

Demissionair minister Mona Keijzer (Volkshuisvesting) wil regels versoepelen om woningbouw sneller en goedkoper te maken. Vrijwel iedereen is het daarmee eens, maar haar eerste voorstellen leiden al tot protest. Gaan lagere plafonds en steilere trappen niet ten koste van de woonkwaliteit?

"Wij willen regeldruk verminderen, voor meer duidelijkheid zorgen en kijken waar het goedkoper kan", zegt Friso de Zeeuw, adviseur en emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Hij is voorzitter van de adviesgroep STOER, een afkorting die staat voor voor het schrappen van tegenstrijdige en overbodige eisen en regelgeving. "Een wat geforceerde afkorting", geeft De Zeeuw toe.

STOER doet zo'n [150 voorstellen](#). Ze variëren van andere eisen voor plafondhoogtes, anders omgaan met geluidsnormen en aanzienlijk kortere beroepsprocedures. "Sommige aanbevelingen vragen om gedragswijziging, sommige vragen om een wetswijziging en sommige richten zich op gemeenten", zegt De Zeeuw.

De Zeeuw heeft in de 45 jaar dat hij werkzaam is in de sector, meegekregen hoe de wetgeving groeide. Eerdere pogingen tot versimpeling en verduidelijking leverden weinig op. "Nu dacht men ook: weer een advies en het kabinet is demissionair. Maar de minister maakt direct werk van onze voorstellen."

De analyse van STOER is duidelijk en de minister wil gelijk aan de slag, [schrijft](#) Keijzer op 23 juni aan de Tweede Kamer. "Niet één specifieke regel vormt het probleem, maar juist de stapeling en versnippering van regels leidt tot vertraging, hogere kosten en onzekerheid. Daarbij is het belang van woningbouw, en daarmee van de woningzoekende, te vaak onderbelicht gebleven."

STOER ziet zelf bovendien aanzienlijke voordelen. De voorbereidende planfase van gemiddeld zeven jaar kan worden gehalveerd en in sommige gevallen kunnen de kosten per woning met 10.000 euro omlaag. Er komen veel [positieve reacties](#).

'Leidt dit echt tot lagere bouwkosten?'

Keijzer maakt werk van de voorstellen die binnen haar bevoegdheid liggen, zoals een verlaging van de minimale plafondhoogte van 2,60 naar 2,50 meter. En om ruimte te besparen wil de minister steilere trappen toe staan.

Op deze voorstellen komt kritiek vanuit verschillende hoeken. "Het merendeel van de maatregelen kunnen wij steunen", reageert een woordvoerder van de Vereniging Eigen Huis (VEH), de belangenbehartiger van woningbezitters. Maar de VEH is kritisch op de voorstellen voor trappen en plafondhoogtes.

Minder steile trappen, zogeheten 'luie trappen', zijn volgens de VEH veiliger voor oudere mensen. "Het is niet voor niets dat er in het verleden voor luie trappen is gekozen." De bouw is daarnaast ingesteld op één standaardhoogte voor plafonds en deuren. "Het kiezen van twee verschillende standaardhoogtes kan ten koste gaan van de uniformiteit en het is de vraag of dit werkelijk tot lagere bouwkosten zal leiden."

Ook is er volgens de VEH geen garantie dat het loslaten van bepaalde kwaliteitseisen tot lagere woningprijzen zal leiden. "Misschien berekenen ontwikkelaars het uiteindelijk weer door in de grondprijs. We zijn ook bang dat dit een glijdende schaal wordt: steeds minder woonkwaliteit om de kosten nog verder te drukken."

'Hogere plafonds zijn goed voor woonkwaliteit'

De [Unie van Waterschappen](#) erkent het grote belang van de woningzoekenden, maar maakt zich zorgen over sommige voorstellen. Een aantal staat volgens de waterschappen "juist haaks op het belang van een toekomstbestendige woonomgeving". De waterschappen willen voorkomen dat woningzoekenden "worden opgezadeld met een huis dat over enkele jaren onbewoonbaar blijkt".

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten ([VNG](#)) denkt dat sommige voorstellen beter zouden worden "door ook andere belangen dan de woningbouw mee te wegen".

De branchevereniging voor architecten is tegenover de [NOS](#) ook kritisch op de voorstellen. De voorzitter begrijpt niet waarom Keijzer juist deze regels overneemt - de plafonds zouden niet voor niets zo hoog zijn. "We worden namelijk steeds langer en dat heeft echt invloed op de woonkwaliteit."

STOER gaat de reacties verzamelen en komt dan met een definitief advies. De minister zal daarna ook reageren op de overige adviezen.

Niet ten koste van de gezondheid van mensen

"De reacties op die eerste voorstellen illustreren het lastige van deze operatie", zegt De Zeeuw. "Nu kwam nog niet eens 20 procent van het totale aantal voorstellen en de wereld is gelijk te klein. Al die regels hebben hun eigen ambassadeurs en fanclubs. We zijn allemaal voor de grote vereenvoudiging, maar als puntje bij paaltje komt dus niet."

Volgens De Zeeuw worden de voorstellen van STOER onterecht te absoluut gemaakt. Hij ziet de 150 voorstellen als schuifjes die kunnen worden bijgesteld. "Wij pleiten ervoor om de belangenafwegingen bij de 150 schuifjes iets meer richting wonen en bouwen te schuiven."

"Neem die steile trappen. Ik baseer me op onder anderen hoogleraar ouderengeneeskunde Rudi Westendorp, die [zegt](#) dat een luie trap - zoals de naam al aangeeft - niet per se goed is voor de gezondheid. Als het noodzakelijk is, kan er alsnog een traplift worden geïnstalleerd."

"STOER houdt rekening met het gezondheidsaspect van mensen die een woning zoeken. In de huidige discussie speelt de stress van het zoeken van een woning tot nu toe nauwelijks een rol."