

Politiek wil snoeien in bouwweisen, maar 'elke regel heeft een fanclub'

Wat hebben heikikkers, te hoge recreatiedruk en een tekort van één parkeerplaats gemeen? Hint: het heeft te maken met de vastgelopen woningbouw.

Alle drie zorgen ze ervoor dat een groot bouwproject ergens in het land stilligt. Tot frustratie van ontwikkelaars en woningzoekers.

Het kabinet, zelfs al is het demissionair en staan verkiezingen voor de deur, wil serieus werk maken van het oerwoud aan bouwregels en bezwaarmogelijkheden die jarenlange vertragingen veroorzaken. Hoe denkt woonminister Mona Keijzer dit aan te pakken?

'Revolutionair'

Keijzer stelde een commissie in om dat te onderzoeken: STOER, Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving. Die kwam vorige maand met [een waslijst aan voorstellen](#) van af te zwakken regels. Van daglicht- en ventilatievoorschriften tot afspraken over de doorstroming van verkeer.

Afzonderlijk zijn de maatregelen klein bier voor een sector die kampt met stijgende bouwkosten, personeelstekort en een stikstofcrisis. "De losse voorstellen zijn niet zo revolutionair", zegt commissievoorzitter Friso de Zeeuw. "Maar alles bij elkaar is het voor Nederlandse begrippen behoorlijk revolutionair."

Van 7 naar 3,5 jaar voorbereiding

De bouwbranche juicht de plannen toe. "Dit is een stap vooruit", zegt Arno Visser, voorzitter van Bouwend Nederland. "Als je een project start, duurt het nu misschien wel tien jaar voordat er een woning staat."

De Zeeuw: "De voorfase van een groot bouwproject duurt nu nog gemiddeld 7 jaar. Dat kan naar 3,5."

***Onze plafondhoogte is een beetje een doorgeschoten welvaartsverschijnsel.
Friso de Zeeuw, voorzitter STOER***

Maar critici zijn er ook. Alle bouwvoorschriften zijn er immers niet voor niets. Het toestaan van lagere plafonds en minder daglicht en ventilatie, zoals STOER adviseert, tast de woonkwaliteit aan, [vrezet](#) Vereniging Eigen Huis en de branchevereniging voor architecten

"Elke regel heeft z'n eigen fanclub", erkent De Zeeuw. "Iedereen vindt dat we moeten dimmen met regelgeving, maar de weerstand tegen het afzwakken van afzonderlijke maatregelen is enorm groot."

Vertraging door kikker

Ook eerdere kabinetten wilden minder bouwregels, maar er komen stevast regels bij, ziet De Zeeuw. Hij adviseerde al vaker kabinetten over dit onderwerp. Tevergeefs.

Mede daarom is Bouwend Nederland sceptisch over een [nieuwe wet](#) van minister Keijzer. Die is bedoeld om de woningbouw aan te zwengelen door de landelijke overheid meer regie te geven, maar het leidt tot meer regelgeving, denkt Visser. "Daarvoor hebben wij steeds gewaarschuwd."

Toch is De Zeeuw hoopvol dat zijn advies, [dat al door Keijzer is overgenomen](#), nu wél iets gaat uithalen. "De woningcrisis is inmiddels héél groot. Bij dit kabinet is er veel animo om er werk van te maken." Voor de oppositie geldt hetzelfde. De grootste oppositiepartij GroenLinks-PvdA heeft van wonen het hoofdthema gemaakt [in z'n verkiezingsprogramma](#).

Politici zullen wel bereid moeten zijn regels af te zwakken die bij hun eigen kiezers populair zijn. De Zeeuw: "We doen 150 aanbevelingen. Grof gezegd moet 80 procent gerealiseerd worden, wil het zoden aan de dijk zetten."

Bouwplannen komen dan minder snel stil te liggen, is het idee. Nu kan het aantreffen van [een bijzondere diersoort](#), bijvoorbeeld, leiden tot jaren vertraging. In de plannen van STOER komt er een nationaal register met diersoorten en waar ze leven zodat ontwikkelaars niet meer verrast worden tijdens een bouwproject.

Bij Weesp speelt de heikikker een hoofdrol in de saga rond een vertraagde woonwijk

Cruciaal in het advies: het belang van extra woningen krijgt vaker voorrang boven andere belangen. Een voorbeeld: de bouw van een nieuwe woonwijk in Katwijk, die al 15 jaar op zich laat wachten, is [opnieuw stilgelegd](#) omdat milieubeschermers een te hoge "recreatiedruk" op een nabijgelegen natuurgebied vrezen. De rechter gaf hen gelijk.

De Zeeuw adviseert de regels die zo'n natuurgebied beschermen iets af te zwakken. De natuur komt niet in gevaar, meent hij. "We verplaatsen het schuifje alleen iets meer richting het toelaten van woningbouw."

Nog een voorbeeld: in Haarlem houden enkele inwoners de bouw van [een nieuw wooncomplex](#) tegen omdat er 36 parkeerplaatsen in het bouwplan staan. Volgens de norm zijn er 36,1 nodig. De gemeente had naar boven moeten afronden, oordeelde de Raad van State, en dus één parkeerplek extra moeten intekenen.

Denkomslog

Om te voorkomen dat omwonenden elke regel kunnen aangrijpen om projecten jaren te vertragen, zou de rechter uit het bezwaarproces moeten worden gehaald, adviseert STOER. Bezwaarmakers moeten dan rechtstreeks naar de Raad van State.

De Raad van State moet bovendien ruimte krijgen om minder strikt te oordelen, aldus de commissie. Dat had in Haarlem geholpen, zegt wethouder Floor Roduner. "De gemeenteraad had willens en wetens met het bouwplan ingestemd. Dan kan het niet zo zijn dat de Raad van State het moet afwijzen op de parkeerplekken."

Woningbouw vaker voorrang geven en regels soms minder strikt interpreteren, vergt een denkomslag, zegt De Zeeuw. "Die plafondhoogte, bijvoorbeeld, is gewoon een beetje een doorgeschoten welvaartsverschijnsel. Wij stellen voor om 10 centimeter lager toe te staan, dan zitten we nog aan de top van Europa. Letterlijk en figuurlijk. En steilere trappen, die zijn gewoon veel gezonder."