

Insights

9-10-25

Al die regels!

Kan dat niet wat minder?

Ellen van Vliet

Demissionair minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft de onafhankelijke adviesgroep STOER in het leven geroepen: Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving. De adviesgroep doet concrete voorstellen over wet- en regelgeving, over beleid om woningbouw te versnellen, kosten te verlagen en meer woningen te realiseren. Onlangs presenteerde de adviesgroep haar rapport 'Sneller, meer, goedkoper'.
1 SEP Wij gingen in gesprek met de voorzitter van de adviesgroep STOER, Friso de Zeeuw.

Regeldruk. Door velen met afschuw benoemd, maar door slechts weinigen ook echt aangepakt. Want, zegt De Zeeuw, vaak blijft het erbij. "Mensen zeggen: we zouden de regeldruk moeten terugdringen. Maar dan volgt er geen actie." De adviesgroep STOER denkt met concrete adviezen daar verandering in te brengen. En dat is niet denkbeeldig, want als alle adviezen van STOER worden opgevolgd kan een woning duizenden euro's goedkoper en tot de helft sneller worden gebouwd, zegt De Zeeuw. Substantiële verbeteringen, dus.

Drama van goede bedoelingen

De regels rondom het bouwen van woningen zijn er niet voor niets. En zoals De Zeeuw aangeeft, zijn er voor elke regel ambassadeurs en een fanclub. "Elke regel heeft zijn achtergrond. Een incident, een kleine ramp, een mooie verduurzaming en een nog gezonder woonmilieu. Op zich allemaal heel begrijpelijk." Maar tezamen vormen ze volgens De Zeeuw een 'drama van goede bedoelingen'. "En als het nou om drie regels ging, maar dat is niet zo." Het is een woud aan technische milieuvoorschriften, bouwregels, stikstofmaatregelen, parkeernormen, bezwaar- en beroepsprocedures, enzovoort. STOER heeft gekeken naar alle aspecten van de bouw van woningen, van het eerste initiatief, planvorming, bezwaren, bouw tot oplevering. En dan blijkt uit het onderzoek dat het met name in het voortraject beter kan, zegt De Zeeuw. "Waar grote plannen vaak een aanloop van wel zeven jaar hebben, kan dat nu teruggebracht worden naar zo'n drieënhalft jaar."

'Stapelen' van regels tegengaan

In sommige gevallen is er bijvoorbeeld onduidelijkheid omdat regels per provincie of per gemeente verschillen. "Zoiets kun je oplossen door landelijk een uniforme regel op te stellen, waardoor iedereen precies weet waar die aan toe is, in welke plaats hij ook wil bouwen. Daar moet je wel selectief in zijn, want je wilt ook ruimte houden voor maatwerk op de locatie en de gemeentelijke democratische besluitvorming." Een andere constatering van de adviesgroep is het zogenoemde 'stapelen' van regels, eisen, normen en ambities. Een afzonderlijke

regeling betekent op zichzelf doorgaans geen imposante remmende factor. Maar de voortdurende stapeling en verfijning van al die voorschriften, normen en regelingen werken in hun totaliteit wel aanzienlijk vertragend, kostenverhogend en blokkerend, concludeert De Zeeuw.

Meer woningbouw mogelijk maken

Al die regels zorgen dat de broodnodige woningbouw stagneert en zelfs dat hele bouwlocaties verloren gaan. Daarom ziet De Zeeuw het werk van de adviesgroep als noodzakelijk. “We stellen onwerkbare regels aan de kaak. We hebben elke regel bekeken en telkens het belang van die regel afgewogen tegen het belang van de woningbouw.” Daardoor is het mogelijk om veel regels te schrappen of aan te passen. Daarmee gaat niet opeens alles van een leien dakje, maar er wordt meer mogelijk. “We verleggen steeds de grens een stukje richting de woningbouw.” Op deze manier wordt industrieel bouwen bijvoorbeeld een stuk gemakkelijker, omdat er nu eenduidige bouwtechnische eisen zijn die nu voor elke gemeente identiek zijn. De gemeente mag er niet nog wat extra duurzaamheidseisen aan toevoegen. “Als daar strikt de hand aan wordt gehouden, schatten wij in dat een woning op termijn gemiddeld 20.000 euro goedkoper kan worden.” Daarnaast komt STOER met een serie voorstellen om de bouwtechnische voorschriften zelf te aan te passen. Dat levert gemiddeld zo’n 10.000 euro per woning op. “Het zijn macrogetallen, het geldt niet voor elke woning en is ook morgen nog niet bereikt. Maar minister Keijzer heeft aangekondigd dat ze deze voorstellen wil overnemen. Dat is een turbo-tempo.”

Besparing in geld, besparing in tijd

Met de vereenvoudiging van de regels is veel tijd en geld gemoeid. Dat zit dus met name in de voorfase en in ‘de staart’, de fase van bezwaar en beroep, zegt De Zeeuw. “De behandeling van bezwaren kan volgens ons bijvoorbeeld veel sneller. Als je bij de aanvraag van een bouwvergunning de Rechtbank uit het proces haalt en rechtstreeks naar de Raad van State gaat. Dat scheelt enorm veel tijd.” Dat kan op positieve reacties rekenen vanuit verschillende hoeken. Al zijn er uiteraard ook negatieve geluiden van belanghebbenden bij bepaalde regels die op de nominatie staan om te verdwijnen. De Zeeuw: “We geven concreet en gericht advies om regels af te schaffen, te wijzigen of te stroomlijnen. Dat niet iedereen daar blij mee is, had ik wel verwacht. En dat is ook prima. Als het rapport honderd procent juichend zou zijn ontvangen hadden we het niet goed gedaan, denk ik.”

‘Sneller, meer, goedkoper’

De definitieve versie van het eindrapport van de adviesgroep STOER, ‘Sneller, meer, goedkoper’, is op 10 juli 2025 aan minister Mona Keijzer aangeboden. Een reactie van het kabinet wordt verwacht na het zomerreces. Een eerste serie aanbevelingen op haar eigen beleidsterrein heeft Keijzer al overgenomen. Dat het kabinet demissionair is, is niet van invloed op het proces, aangezien dit onderwerp niet controversieel is verklaard. De adviesgroep heeft voor haar rapport een ‘vraaggerichte benadering’ gehanteerd. Verreweg de meeste voorstellen en adviezen gaan over regels en knelpunten die mensen in de branche voor aanvang hebben aangedragen. Het rapport telt in totaal zo’n 150 voorstellen en adviezen op zeer uiteenlopende gebieden. Onder meer de technische kwaliteit van woningen, de landelijke normering van de omgevingskwaliteit, water en bodem en stikstof. Maar ook lokale planvorming en omgevingsbeleid, grondbeleid, betaalbaarheidseisen en regels voor bezwaar en (hoger) beroep.