



22-10-25

Een hoogst merkwaardig opiniestuk van [Madeline Buijs](#) stond in de NRC van 20 oktober over de stagnatie in de woningbouw: <https://lnkd.in/emtSgVpZ>

Friso de Zeeuw

In de eerste plaats beweert Buys met grote stelligheid dat binnenstedelijke locaties goedkoper zijn en kortere doorlooptijden hebben dan uitleglocaties. Die stelling is waarschijnlijk gebaseerd op één onderzoek, van Decisio en Metafoor, in opdracht van de MRA (2023). Alle andere relevante onderzoeken komen tot tegenoverstelde conclusies of nuanceren dat doorlooptijd, kosten en risico's afhankelijk zijn van de specifieke omstandigheden. Ik noem:

- EIB, 'Succesvol stedelijk bouwen' (2011)
- Rebel, 'Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten' (2021)
- Fakton en Stadskwadraat, 'Grondexploitaties, 15 jaar dynamiek in gebiedsontwikkeling' (2021)
- Rebel en Decisio, 'Quickscan kosten en opbrengsten gebiedsontwikkeling (2021)
- Fakton, 'Actualisatie van de financiële stand van zaken mbt de businesscases van de 17 NOVEX-woningbouwlocaties' (2024)

Vervolgens ontdekt ook Buys dat te trage woningbouw wel eens zou kunnen liggen aan overdadige 'procedures en regelgeving'. Zij heeft kennelijk gemist dat er sinds 10 juli al een STOER-rapport ligt, met 150 concrete voorstellen binnen 35 thema's. Dat op 10 oktober is voorzien van een kabinetsstandpunt. Waarbij zo'n 80% van de voorstellen wordt overgenomen.

Als klap op de vuurpijl roemt zij Duitsland, waar de woningbouw efficiënter het beter zou geregeld zou. Niets is minder waar; de bureaucratische regelgeving bij onze oosterburen overtreft die van ons.

Dit jaar verscheen een vergelijkende studie:

<https://lnkd.in/ehgdavbY>

Daarin staat onder meer:

- In Deutschland existieren 16 verschiedene Bauordnungen, was zu einem erhöhten Aufwand und zusätzlichen Kosten führt.
- Mit über 3.900 baurelevanten Normen in Deutschland wird deutlich, dass Komplexität zu unnötigen Kosten führt.
- Die Niederlande haben bereits erfolgreich die Anzahl ihrer Baunormen reduziert.
- In den Niederlanden, Irland oder Belgien werden sehr intensiv neue und bessere Lösungen gesucht, in Deutschland steht dem Suchen nach neuen Lösungen aber die Regulierung entgegen.

Markus Lewe, president van de Deutsche Städtetag (Duitse VNG) en burgemeester van Münster sprak in januari van dit jaar over het versoepelen en verminderen van bouwstandaarden in een interview in het ZDF-Morgenmagazin. Hij zegt onder meer: 'Wir können nicht alle Standards in Höchstformat erfüllen' en noemde Nederland als voorbeeld van

een aanpak waar Duitsland zich kan spiegelen.

Een troostrijke gedachte dat de oosterburen ons land als voorbeeld aanwijzen, maar het blijft lastig als land-en vakgenoten de feiten niet op een rij hebben.