



21-02-26

Zo schroeft Duitsland het bouwtempo op: 'Ze halen ons rechts in'

Nordhorn wil in recordtempo huizen bouwen met een nieuwe 'woningbouwversneller': de Bau-Turbo. De bureaucratie gaat overboord om de woningnood aan te pakken. Heeft Duitsland het ei van Columbus ontdekt? „Misschien halen ze ons nu rechts in”, zegt de hoogleraar.

Frank Timmers

De woningnood rijst de pan uit. In Duitsland is het niet anders dan in Nederland. Beide landen zoeken naar oplossingen om huizen uit de grond te stampen. Duitsland trapt het gaspedaal nu diep in met de regels van de zogenoemde Bau-Turbo.

Deze door de Duitse overheid bedachte gangmaker klinkt vlot. Maar belangrijker is dat de Bau-Turbo de inspraak van burgers beperkt, minder rekening houdt met het milieu en procedures eenvoudiger maakt. Gemeenten in de grensregio zijn er mee aan de slag. Nordhorn is een goed voorbeeld.

Frau Schulz en de speeltuin

In een dun jurkje verschijnt Frau Schulz aan de deur. In de vrieskou is ze een kwartier aan het woord. De Bau-Turbo? Nooit van gehoord. Nordhorn wil deze bouwtroef inzetten op een perceel naast haar villa. Ze weet het niet.

Het gaat om een speelplaatsje met een houten klimhuisje. Dat daar een echt huis komt, dat lijkt haar wel beter. Haar kinderen zijn allang het huis uit. Zij heeft niets meer aan het speeltuintje. Andere kinderen kunnen verderop spelen.

Al jaren geleden is het perceel verkocht. Het speeltoestel wordt elk jaar van gemeentewege afgebroken en later staat het er weer. Ze denkt dat procedures in Duitsland sneller moeten. „Mijn kleinzoon moest zes jaar wachten op bouwgrond.”

Turbo nog onbekend

Maar de Bau-Turbo voor één huis inzetten? Dat zet natuurlijk geen zoden aan de dijk tegen de woningnood. Maar twintig kleinere huurwoningen bouwen op een speelveld achter een vrijstaand huis aan de Egerstrasse, dat doet er meer toe.

De vrouw die daar woont weet van niets. Bau-Turbo? Hier bouwen? Nee. „Dat is mij onbekend.” Zo heeft de stad vijf percelen op het oog voor een snelle bouw. De grootste ingreep is twee complexen met 32 huizen tussen flats aan de Wilhelm-Raabe-Straße. Ook daar weten veel mensen van niets.

Hoe mooi bedacht ook, Bau-Turbo is als begrip nog niet blijven hangen. Op straat vertellen een man en twee vrouwen dat de media heeft bericht over het afbreken van de bureaucratie. „Maar dat zeggen ze al twee jaar. De molens draaien langzaam in Duitsland.”

De man zegt dat het jaren geleden al een plan was de speeltuin te sluiten en om huizen te bouwen. „Maar toen kwamen er protesten. Er waren veel jonge gezinnen met kinderen. Toen hebben ze dat weten te voorkomen.” Precies dat wordt anders.

De wooncrisis te lijf

De ‘woningbouwturbo’ is het Duitse antwoord op de wooncrisis. De bondsregering wil jaarlijks 400.000 nieuwe woningen bouwen. Door inflatie, hoge rentes en bureaucratie komt er weinig van terecht.

Daarom zijn oktober 2025 nieuwe regels ingegaan. Die staan in paragraaf 246 van de bouwwet: de Bau-Turbo. Het idee is simpel: bureaucratie schrappen. Vaak moet een gemeente een bestemmingsplan (een kaart met bouwregels) wijzigen als iemand iets nieuws wil bouwen. Dat kost jaren.

Met de Bau-Turbo mag de gemeente die regels sneller opzijzetten. Hierdoor kan er gebouwd worden op plekken waar dat eerst niet mocht, zoals in grote achtertuinen of aan de rand van de stad. En ambtenaren moeten snel werken.

Want als ambtenaren niet binnen drie maanden ‘nee’ zeggen op een bouwplan, dan is er automatisch toestemming. Maar daar hoort wel een mits bij: mits de gemeente die Bau-Turbo werkelijk invoert. Dat staat de gemeente vrij.

Nordhorn: snel maar verantwoord

De grensstad Nordhorn wil deze kans grijpen, maar wel volgens eigen spelregels. De stad moet geen rommeltje worden door overhaaste bouw. Er is vrees voor chaos en spijt. De stad heeft daarom een plan gemaakt met deze vier belangrijkste regels.

- 1. Nieuwe wijken:** In wijken waar de regels na 2019 zijn gemaakt, wordt de Bau-Turbo niet gebruikt. Die plannen zijn nog nieuw genoeg.
- 2. Grote projecten:** Als een nieuw gebouw veel invloed heeft op de burens, dan moet de buurt meepraten. Daarna beslist de politiek.
- 3. Kleine projecten:** Bij simpele aanvragen beslissen de ambtenaren zelf.
- 4. De noodrem:** Als een plan echt slecht is voor de stad wijzen de ambtenaren het direct af. Ze wijzen een plan ook af als de tijd (drie maanden) bijna op is en er nog geen besluit genomen kan worden. Automatische goedkeuring zal in Nordhorn daarom niet voorkomen.

Dit scheelt een jaar

De stad Nordhorn denkt hiermee een flinke versnelling te bereiken. Woordvoerder Henrik Eickelkamp: „Een bouwplan beoordelen duurt vaak anderhalf jaar. Met de Bau-Turbo denken we dat het een jaar korter kan.”

Nordhorn verkeert in een luxepositie. „Vanwege de bevolkingsgroei hebben we de komende vijf jaar 140 nieuwe woningen per jaar nodig. Dat aantal halen we ook zonder de Bau-Turbo. Maar nu kan het sneller.”

In Nederland: de man van STOER

Enschede kijkt met interesse mee. Want ook in Nederland verzandt de woningbouw in regels en procedures. „Binnen drie maanden geen besluit en dan is een bouwplan van kracht?! Interessant,” zegt woordvoerder Wouter van der Zouw van de gemeente Enschede.

Ook emeritus-hoogleraar Friso de Zeeuw volgt de Duitse aanpak op de voet. „De bureaucratie in Duitsland is nog een tandje erger dan in Nederland. Maar ik denk dat de Duitsers ons nu met de Bau-Turbo op onderdelen rechts inhalen.”

Onder leiding van De Zeeuw is vorig jaar het programma STOER bedacht. De afkorting staat voor Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving. Daarmee kan de landelijke overheid de bouw in Nederland vlottrekken.

Volgens De Zeeuw lijden Nederlandse gemeenten aan ‘beleidsobesitas’, ze verzinnen er lokaal te veel regels bij. STOER wil landelijke regels die voor iedereen gelden, zodat gemeenten niet zelf extra eisen kunnen stellen die alleen maar vertragen.

Dat is volgens De Zeeuw duidelijk anders dan de Duitse aanpak. Nederland kiest voor een centrale, landelijke verandering. Duitsland geeft gemeenten een gereedschapskist én veel speelruimte. De Bau-Turbo is vrijwillig. Een gemeente mag, maar ze hoeft niet.

Hij ziet dat gemeente met een groene politieke signatuur er minder ruimhartig mee omgaan dan meer rechtsliberale gemeenten.

Oproep aan de regering

Voor harde conclusies is het nog te vroeg. Maar zijn indruk is wel dat de turbo lijkt te werken. „Het is ook makkelijker om bedrijfsgebouwen om te zetten naar wonen. Dat geldt ook voor optoppen, dat is het bouwen bovenop bestaande panden.” En de bouwsector zet druk op de gemeenten om over de brug te komen.

De Zeeuw is overwegend positief over wat hij in Duitsland ziet. Hij hoopt dat het nieuwe kabinet de driemaandenregel ook in Nederland invoert. De Zeeuw: „We hebben dat in STOER wel voorgesteld. Maar minister Mona Keizer zei dat het in strijd was met Europese regels.”

Hij vindt dat de regering dit nog meer eens goed moet uitpluizen.

Een korte opleving in Enschede

Enschede is benieuwd. Woordvoerder Van der Zouw schetst dat Enschede kort heeft geprofiteerd van de Crisis- en herstelwet. De stad heeft daardoor tweehonderd woningen versneld kunnen bouwen. Maar die wet bestaat niet meer.

Nu is er de nieuwe Omgevingswet die alles simpeler moest maken. Maar: „De nieuwe wet werkt voorlopig eerder vertragend.” En STOER staat nog in de kinderschoenen. De gemeente Enschede merkt er nog niets van. Ze wacht op het nieuwe kabinet.

En dan nog zal dat niet zaligmakend zijn. Het grootste probleem in Nederland is volgens Enschede de rechter. Als burens bezwaar maken, dan belandt een plan bij de Raad van State. De wachtlijst is daar enorm. „Dat duurt soms wel twee jaar,” zegt Van der Zouw.

En Nordhorn?

In Nordhorn loeit de Bau-Turbo, maar de stad schiet niet meteen al vooruit. De gemeenteraad moet eerst het voorgestelde plan nog bespreken. Op 12 maart valt daarover een besluit. En die driemaandenregel lijkt al van de baan.

1. Wilhelm-Raabe-Straße:

- **De ‘Bau-Turbo-truc’** De gebouwen zijn groter dan eigenlijk mag volgens de oude regels. Omdat er veel woningen bij komen wil de gemeente dit toch toestaan. De buurt mag hierover meepraten.

2. Am Rakers Kamp:

- **De ‘Bau-Turbo-truc’** De grond heeft nog de bestemming ‘groen’, maar wordt nu bouwgrond. Omdat het maar om één huis gaat mag de gemeente dit in de toekomst snel zelf beslissen.

3. Egerstraße:

- **De ‘Bau-Turbo-truc’** Van ‘groen’ naar wonen. Omdat dit een groter project is, beslist de politiek wie hier mag bouwen.

4. Kanalweg:

- **De ‘Bau-Turbo-truc’** Dit heet bouwen in de tweede rij. Vroeger mocht dit niet, nu wel. Omdat dit nieuw is voor de buurt worden de burens erbij betrokken.

5. Goorstiege:

- **De ‘Bau-Turbo-truc’** De stad mag nu makkelijker toestemming geven om direct aan de rand van de bebouwde kom te bouwen. Voor dit soort uitbreidingen moet de gemeenteraad wel altijd toestemming geven.

Tot slot is er nog een bijzonder geval: het stadsdeel Klausheide. Daar mag normaal gesproken bijna niets gebouwd worden vanwege het lawaai van de militaire schietbaan in de buurt.

De gemeente laat nu door juristen onderzoeken of de Bau-Turbo sterk genoeg is om die regels te breken. Als dat lukt, dan kunnen er misschien toch nieuwe huizen komen in Klausheide.