



FOTO GERHARD VAN ROON

Friso de Zeeuw

Laten we de crisis benutten

UDELIJKE DORPEN met noodwoningen. Of massaal casco-woningen bouwen. Welhouder Duco Stading van Volkshuisvesting is 'overal voor in', liet hij deze week weten. "Ik begrijp de wanhoop," zegt Friso de Zeeuw. "Maar of je dat nou meteen moet vertalen in noodmaatregelen? Ik denk dat we het bouwtempo al een eind omhoog kunnen krijgen als we beginnen met wat simpele maatregelen én als alle partijen hun verantwoordelijkheid nemen."

Uhad eerder deze week over 'bijna onverslaanbare draken', zoals de juristsering: ieder een loopt maar naar de rechter. Nimby – not in my backyard – staat al in de grote Van Dale.

"Het probleem is vooral dat over elk deelbesluit van een bouwplan een procedure kan worden aangespannen. Dat vertraagt. Want de overheid moet besluiten binnen een zekere termijn nemen, maar voor de rechter geldt meestal geen limiet. En al die tijd kun je niet bouwen."

"Een ander punt is dat nogal wat rechters een besluit inhoudelijk overdoen.

Maar als een gemeenteraad heeft besloten dat een rijbomen moet worden gekapt, moet de rechter zich niet gaan bemoeien met die bomen zelf. Het enige wat moet worden getoetst is of het besluit fatsoenlijk is genomen en of het in strijd is met hogere besluitvorming."

Maar ook bij de gemeenten zelf worden nog steeds veel fouten gemaakt. En als je toch weet dat achter elke boom een Nimby kan staan...

"Het klopt dat veel gemeenten niet meer beschikken over de juiste mensen om die procedures zorgvuldig en op tijd te regelen. Maar je gaat ook zo nat hoor: één woordje fout in een advertentie en het is meteen helemaal mis. Of een gemeente heeft een Milieu Effect Rapportage gemaakt en dat op zich zorgvuldig gedaan, maar pas bij de rechter blijkt dat tijdens de rit de jurisprudentie is gewijzigd. Dan gaat er wel een streep door de plannen. De straffen voor op zich kleine foutjes zijn onevenredig zwaar."

Is de kans op vertraging ook groter geworden doordat steeds meer partijen moedert?

"Ja. Neem IJburg: dat is een enorme groepssex per vierkante meter. Eh, zo heet dat in ons jargon als meerdere partijen betrokken zijn bij een bouwplan.

Amsterdam schreeuwt moord en brand over de woningbouw. Het gaat niet hard genoeg, wat heet, het stukt. Maar dat hebben gemeente, rijk en bouwers voor een behoorlijk deel aan zichzelf te danken, zegt Friso de Zeeuw, directeur bij het Bouwfonds, één van de grote projectontwikkelaars in Nederland. 'We hebben te lang gemopperd dat het klote is.'

TANJA VAN BERGEN

Met een paar is dat nog wel te doen, maar met zo'n enorme kluitwen aan de onderhandingstafel ga je toch al snel naar elkaar zitten kijken: wie krijgt de leukste stukjes van het plan, wie de restjes? Als je wist hoe dik de contracten zijn die daaruit voortkomen.

"In Amsterdam is het onderling vertrouwen doorgaans goed, maar die grote bouwconsortia zoals op IJburg, daar moeten we echt mee ophouden: 21 marktpartijen en corporaties, dat is veel te bewerkelijk. Elke extra speler betekent nog meer afstemming, méér vergaderingen."

En dus vertraging, waarvoor de koper betaalt, want het huis wordt er duurder van. Waarom draden julle niet zelf voor de extra kosten op als je de deadline niet haalt?

"Dat zouden we moeten doen. Vooral nu de Nieuw Amsterdam en corporaties altijd hebben gezegd dat we het beter konden dan de overheid. Wij mogen nu dus helemaal geen streken laten vallen."

EN ALS WE ons niet houden aan de planning, moeten daar financiële sancties op komen te staan, voor alle partijen."

Een ander discussiepunt, vooral in Amsterdam, is de hoge grondprijs. Er zijn hartrekkende verhalen over IJburg, waar zowel voor de grond zou moeten worden betaald dat er te weinig overblijft om een goed huis te bouwen voor een redelijke prijs.

"Ik heb dat nog eens nagevraagd bij onze mensen, maar die hebben absoluut niet de indruk dat Amsterdam op IJburg exorbitante grondprijzen vraagt. Er wordt daar gewerkt met het gebruikelijke systeem: je bepaalt eerst de marktprijs van een type woning. Die prijs ver-

minder je met de bouwkosten, bijkomende kosten en de winst voor de projectontwikkelaar en dan heb je de grondprijs. Een marktprijs, ja, maar waarom mag de gemeente niet meeprofiteren van de marktwaarde van de grond? Dat geld komt toch ook weer ten goede aan de gemeenschap?"

Maar uiteindelijk wordt de grondprijs vastgelegd als een percentage van de verkoopprijs. Dus als ik mijn huis luxer laat opleveren dan gemiddeld, waardoor de verkoopprijs stijgt, stijgt de grondprijs mee.

Zo verdient het Grondbedrijf aan mijn jacuzzi.

"Ja, die koppeling zit nu in het systeem verankerd en die moet eruit. Dat is ook precies de kern van de afspraak die deze week is gemaakt tussen onder meer Vrom, de Vereniging van Nederlandse gemeenten en de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkelaarsmaatschappijen: meer luxe in de afwerking mag zich niet langer vertalen in een hogere grondprijs. Daarmee handhaaf je het marktmechanisme maar de gekkigheid haal je eruit."

Toch blijft het vreemd: mensen met een middelenkomen houden goedkope huurtages in Amsterdam bezet, terwijl ze graag willen verhuizen naar bijvoorbeeld IJburg. Maar de prijzen daar gaan boven hun pet.

"Nou ja, Nederlanders zeggen dat wel erg snel. Wij zijn niet echt een land van mensen die veel willen uitgeven aan wonen. Maar natuurlijk moeten we blijven kijken naar manieren om dit los te wraken. In die zin vind ik Stadys opmerking over casco bouwen ook wel interessant, want daar kun je allerlei varianten op bedenken: ingroeiwoningen, bijvoorbeeld. Waarom moet elk huis worden opgeleverd met een keuken en een bad-

kamer? Juist in de startergroep op de koopmarkt zitten mensen die dat liever zelf regelen. Die beginnen dan met een Ikea-keuken en een doe-het-zelfbadkamer en besparen zo op de koopsoort."

Andere ideeën?

"De grondprijs is nu gekoppeld aan de woning. Je kunt je ook voorstellen dat wordt gewerkt met een limpsom voor een bouwplan. Dan krijgt het Grondbedrijf gewoon zijn geld, terwijl de marktpartijen veel vrijer zijn in de prijsstelling van de verschillende woningtypes."

VOORWAARDE IS dat je dan ook een globaler programma van eisen opstelt. Nu kunnen veel dingen niet, door de wilgroeit van regeltjes. Er komt een nieuw Bouwbesluit, dat wil je niet weten! Een trapgat moet minimaal drie meter breed zijn. Dat kost zo achtduizend gulden meer per woning."

"Het is mooi hoor, al die aandacht voor kwaliteit, maar het is wel een hele stapeling geworden: isolatie, variatie, duurzame materialen, bouwen voor doelgroepen. Ook in Amsterdam zijn de eisen te gedetailleerd, zitten bestuurders en vooral ambtenaren er nog te veel met de neus bovenop."

"En dan nog het politieke dogma van de dertig procent sociale woningbouw. In elk project! Daar moeten we echt naar

kijken, want in tal van projecten kom je daar niet meer mee uit. Een ton tot anderhalve ton tekort per woning, dat kun je niet meer overal compenseren."

U plietje deze week in de Zuidkerk voor een 'commissiegroep ter bestrijding van verkorting en technocratie'.

"Ja, we hebben met zijn allen missies wel te lang zitten mopperen dat het allemaal klote is; we moeten mobiliseren, deze crisis benutten om echt iets te veranderen. En dat kunnen we niet aan Den Haag overlaten. Integendeel. Het beste wat staatssecretaris Johan Remkes van Volkshuisvesting kan bedenken is dat we méér plannen moeten maken, zodat die vast klaarliggen. Daar zitten we dus echt op te wachten: iedereen verzuip in de planning, in het overleg en wat gaan we doen? We gaan lekker nog meer plannen maken. Nou joh, ik zie dat he-le-maal niet zitten."

En wat verzint Remkes? Nóg meer plannen!

22-12-01
Ald Remkes