

'Het is tijd om te ontslakken. Te weinig ruimte voor gezond verstand'

Stapelingsregels leidt tot vertraging en onnodige kosten bij bouw- en projectontwikkeling

Eigen gemeentelijke regels vormen regelmatig een rem op lokale gebiedsontwikkeling. Gemeenteraden beseffen vaak niet hoeveel regels ze zelf hebben vastgesteld. Een confrontatie die laat zien hoe beperkend dat in de praktijk is, kan louterend werken voor het vlottrekken van bouwprojecten. Dat is een van de in totaal veertig aanbevelingen die het Actieteam Ontslakken heeft geformuleerd in het rapport Ontslakken van gebiedsontwikkeling.

Veel goedbedoeld overheidsbeleid wordt opgezet vanuit één bepaald oogpunt, zoals parkeerbeleid, brandveiligheid of beperking van geluidhinder. Door de opéénstapelings van al deze regelgeving en beleidsnota's lopen projecten vertraging op of zijn er onnodig hoge kosten. Maak een einde aan dit 'drama van de goede bedoelingen', is de oproep van een team van dertien (ervarings)deskundigen, dat vanuit de Actieagenda Bouw onderzoek deed naar de huidige praktijk. Het team noemt het beoogde veranderingsproces: 'ontslakken'.

"Het is tijd om te ontslakken", aldus voorzitter van het actieteam, prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, tevens directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling. "De optelsom van beleidsnota's, verordeningen en gedetailleerde (bestemming)plannen zitten broodnodige investeringen vaak in de weg. Vooral als ze star en bureaucratisch worden toegepast. In de tijd voor de crisis konden wij ons dat al eigenlijk niet meer veroorloven, maar nu helemaal niet meer."

Ontkopen en escapes

Het rapport van het Actieteam bevat veertig concrete 'wenken' om flexibeler, sneller en goedkoper in te spelen op initiatieven voor gebiedsontwikkeling en vastgoedinvesteringen. Vrijwel alle 'wenken' komen voort uit die gemeentelijke praktijkervaring en lopen uiteen van het 'ontkopen' van lokale regels die een gemeente bovenop landelijke regelgeving heeft gestapeld tot aan het weren van 'hit & run'-projectontwikkelaars die geen oog hebben voor de langere termijn. De Zeeuw: "Het is dus zeker niet alleen de overheid die actie moet ondernemen, ook marktpartijen, corporaties en particulieren zijn aan zet. Marktpartijen die meer speelruimte claimen, moeten bijvoorbeeld in staat zijn om met gemeentebelangen mee te denken. En het vertragen van (verwaarloosde) locaties is niet acceptabel." Specifiek voor gemeenten geeft De Zeeuw aan dat zij in hun eigen regels een 'escape' op moeten nemen die afwijking mogelijk maakt als de bredere belangenafweging bij het concrete plan daartoe aanleiding geeft. Ik wil overigens benadrukken dat onze ontslakkingsvoorstellen niet bedoeld zijn als het afzetten tegen de gemeentelijke praktijk maar dat ze uit vernieuwing van die praktijk voortkomen. Dóór en vóór gemeenten dus."

Boerenverstand

"Het is niet alleen een kwestie van regels, maar ook van houding", zegt De Zeeuw. "Durf simpele gezonde boerenverstandoplossingen in te zetten, zo nodig in afwijking van bestaande regelgeving als niet aantoonbaar is welk maatschappelijk belang beschermd wordt met een bepaalde regel." Hij voegt daar aan toe: "In overheidsland praat iedereen tegenwoordig over het begrip 'uitnodigingsplanologie'. Dat komt niet op afroep, maar daarvoor moet je als politiek bestuur en ambtelijke organisatie eerst grondig ontslakken. Daarbij is de betrokkenheid van de gemeenteraad essentieel. En ook de rijksoverheid en provincie moeten meer ruimte geven."

Expertteam Ontslakken boekbaar

Het Actieteam laat het niet bij de presentatie van dit rapport. Het team gaat de boer op om de boodschap uit te dragen en een expertteam gaat gemeenten ondersteunen bij het ontslakken. In eerste instantie behelst het een pilot voor de begeleiding van acht gemeenten. Zij kunnen zich aanmelden als pilot via <http://www.actieagendabouw.nl/contact/> .

Over de Actieagenda Bouw

In 2012 is door bedrijven, kennisinstellingen en overheden de Actieagenda Bouw ontwikkeld voor de woning- en utiliteitsbouw. Deze door het zogenoemde Bouwteam opgestelde agenda bestaande uit 17 actieteams, geeft antwoord op de vraag wat eerder genoemde organisaties (gezamenlijk) te doen staat om te zorgen dat de woning- en utiliteitsbouwsector sterker uit de crisis komt. Meer informatie vindt u op www.actieagendabouw.nl [<http://www.actieagendabouw.nl/>].

[<http://d2lj26eliff6cd.cloudfront.net/workspace/uploads/ontslakken-april-2013-518364bc67920.pdf>]
Download het verslag (pdf) [<http://d2lj26eliff6cd.cloudfront.net/workspace/uploads/ontslakken-april-2013-518364bc67920.pdf>]

Wilt u een gedrukt exemplaar ontvangen?

Mail uw contactgegevens en de naam van de publicatie naar redactie@gebiedsontwikkeling.nu.

Zie ook:

- Sloop de regelberg en ga weer bouwen!, BNR [<http://www.bnr.nl/nieuws/politiek/631201-1305/sloop-de-regelberg-en-ga-weer-bouwen>]
- Lokale regels funest voor bouwprojecten, VNG magazine [http://vngmagazine.nl/nieuws/14158/lokale-regels-funest-voor-bouwprojecten?utm_source=twitterfeed&utm_medium=twitter]
- Gebiedsontwikkeling is toe aan ontslakkingskuur: sneller, goedkoper en flexibeler acteren [<http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/3053-gebiedsontwikkeling-is-toe-aan-ontslakkingskuur-sneller-goedkoper-en-flexibeler-acteren>]
- Ontslakken: Markt en overheden zoeken naar nieuw evenwicht in de samenwerking' [<http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/1408-ontslakken>]
- Actieteam Ontslakken Gebiedsontwikkeling [<http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/1740-actieteam-ontslakken-gebiedsontwikkeling>], video
- Het is hoog tijd om collectief te ontslakken [<http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/1747-het-is-hoog-tijd-om-collectief-te-ontslakken>]

Bijlage

- 2013.05.03_RO Magazine 'Ontslakken en meer sturen op prestaties' [http://d2lj26eliff6cd.cloudfront.net/workspace/uploads/ro-magazine-april-2013_ontslak-5183acdcba3a.pdf]
- 2013.05.03_Rapport Actieagenda Bouw 'Ontslakken van gebiedsontwikkeling' [<http://d2lj26eliff6cd.cloudfront.net/workspace/uploads/ontslakken-april-2013-518364bc67920.pdf>]

comments powered by [Disqus](http://disqus.com) [<http://disqus.com>]