

Sloop de regelberg en ga weer bouwen!

Door Thijs Baas



Er moet een einde komen aan de opeenstapeling van regels waar bouwprojecten aan moeten voldoen, vindt een groep wethouders, hoogleraren en projectontwikkelaars.

- "We zagen aankomen dat een aantal grote projecten stil kwam te liggen doordat de compensatie van een aantal parkeerplaatsen óf niet kon, óf zo veel ging kosten voor een corporatie of een ontwikkelaar dat ze afzagen van een project."
- "Als ik het wat ruimer betrek op de afgelopen tien jaar en een berekening maak per woning, dan leiden al die extra eisen en tijdsverlies tot 40.000 euro aan extra kosten op een woning van 250.000 euro."

Ze presenteren vandaag hun rapport met de naam 'Ontslakken', waarin veertig acties staan om die enorme berg met groenverordeningen, beeld-kwaliteitsplannen en brandveiligheidsverordeningen uit te dunnen. Zo hopen ze dat projectontwikkelaars weer meer gaan bouwen, en niet afhaken omdat ze te veel tijd en geld kwijt zijn aan vergunningsaanvragen.

De nadruk zou volgens Jos Feijtel, adviseur op het gebied van wonen, en lid van het actieteam Ontslakken gebiedsontwikkeling, moeten liggen op hoe je met de regels omgaat. "Houding, gedrag; een flexibele toepassing van de regels zou al heel veel helpen. Wij gaan niet tegen de democratie in, alleen het is de hoeveelheid regels. Op elk terrein is er een stapel van regels gemaakt en als je die hele berg bij elkaar optelt, ontstaan er tegenstrijdigheden, een wirwar en een kluwen van regels waar je op den duur in verstrikt raakt en wat bijna elk project gaat verstikken.

Compensatie

"Wij merken dat als je een aantal regels versoepelt er projecten op gang komen die anders zeer waarschijnlijk waren blijven liggen", zegt Dennis Straat, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling van de Gemeente Zaanstad. "We zagen aankomen dat een aantal grote projecten stil kwam te liggen doordat de compensatie van een aantal parkeerplaatsen óf niet kon, óf zo veel ging kosten voor een corporatie of een ontwikkelaar dat ze afzagen van een project. We willen gewoon graag dat de bouw op gang blijft en op deze manier hebben we in ieder geval op een paar plekken kunnen regelen dat die regels zodanig versoepeld zijn dat ze de bouw niet meer tegenhouden."

Veel regelgeving is volgens Straat onderdeel van beleid dat met het perspectief van vóór de crisis is gemaakt. "Wij liepen er in onze parkeernota tegenaan dat er geen hardheidsclausule in zat, dus dat er geen mogelijkheid is om af te wijken als er een keer een bijzondere situatie is. Dan is het gek dat dat de regel is en dat je daar als college van b&w en als raad niet zomaar van af kunt wijken. En nu zet de crisis ons ook nog eens heel erg op scherp."

Rampzalig

De overdosis regels komt extra aan het licht nu ook het geld bij opdrachtgevers is opgedroogd, zegt Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Dat wil overigens niet zeggen dat de regels stuk voor stuk zomaar aan de kant worden geschoven, waarschuwt hij. "Elk van die regels heeft zijn eigen ratio, maar het totaalresultaat kan redelijk rampzalig zijn."

Zeker nu de huizenprijzen met pakweg 20 procent zijn gedaald sinds het begin van de economische crisis zal ook de nieuwbouw zich moeten aanpassen aan dat nieuwe prijsniveau, zegt De Zeeuw. "Dus alle zeilen moeten worden bijgezet om die almaar stijgende kosten de andere kant op te buigen."

Onsamenhangend

Het gaat de opstellers van het rapport om het onsamenhangende totaalresultaat, dat voortvloeit uit de maatschappelijke ontwikkelingen van de afgelopen dertig jaar. "De meeste regels hebben wel degelijk nut en komen voort uit een maatschappelijk probleem of een ambitie van het openbaar bestuur."

En dus is het ook aan het lokale bestuur om te bepalen welke regels je kunt schrappen. Dat vergt wel een stevige zelfreflectie van gemeenten op de oorzaak van de opeenstapeling van regels. "Naast het feit dat de regels er zijn gaat het ook om de manier van besluitvorming; de manier waarop een gemeente een investeringsinitiatief tegemoet treedt."

Direct contact

Als een gemeente bij de investeerder aan komt zetten met een nota van vijftig pagina's, dan duik je het bureaucratische proces al in, waarschuwt De Zeeuw. Belangrijker is een direct contact met de investeerder, waarin wederzijdse bedenkingen en kanttekeningen worden uitgewisseld. "Dat scheelt enorm in tijd en in de mentaliteit om er samen uit te komen. Dus: ontbureaucratiseer."

Snellere besluitvorming en flexibilisering kan al een besparing op de investering opleveren van zo'n 10 procent. "En als ik het wat ruimer betrek op de afgelopen tien jaar en een berekening maak per woning, dan leiden al die extra eisen en tijdverlies tot 40.000 euro aan extra kosten op een woning van 250.000 euro. Het is goed om het eens op die manier te bekijken, om een doorrollende, weerbarstige, bijna onstuitbare maatschappelijke ontwikkeling te kunnen keren."

Dennis Straat, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling van de Gemeente Zaanstad

en Jos Feijtel, adviseur op het gebied van wonen, en lid van het actieteam Ontslakken gebiedsontwikkeling

Bron: <http://www.bnr.nl/>, 03 mei 2013