

Kees Hagendijk

Redacteur Gebiedsontwikkeling.nu en zelfstandig journalist

19 December 2013

Minister Stef Blok: "Ontslakken is woord van het jaar"

Derde serie pilots voor gemeenten opengesteld

Sinds een half jaar zijn acht pilotgemeenten aan de slag met ontregelen, ontkoppen, ontbureaucratiseren, ontmantelen. Doel is sneller, goedkoper en flexibeler te kunnen handelen opdat investeringen in vastgoed en gebiedsontwikkeling in een moeilijke markt toch van de grond komen. Ontslakken. Dat is het investeringsinitiatief voorop stellen en dit initiatief volgens het 'gezond verstand' faciliteren. Het is een cultuuromslag waarbij belemmerende regels niet meer het eerste en laatste woord hebben.

Lessen uit "Minister Stef Blok: "Ontslakken is woord van het jaar""

- "Wil je als gemeente echt de pijngrens opzoeken en nog tien of twintig regels overhouden?"
- 'Andersom Werken': stel het investeringsinitiatief voorop en bekijk via de 'gezondverstandbenadering' of het binnen de regels is in te passen.
- "Wij stellen slechts één aanvullende eis: de ontwikkelaars moeten eruit komen samen met de bewoners."
- "Belangrijk is wel dat het advies over kwaliteit onafhankelijk is."
- "Belangeloos advies uiteraard, maar niet vanuit het sectorale denken."
- "Sectorale deskundigen moeten ten behoeve van een integraal advies hun deskundigheid kunnen relativeren."
- "We hebben geen dure commissie meer nodig voor een dakkapel."
- "Alle individuele belangen van consumenten samen leveren misschien geen mooie wijk op. Daarom is er niets mis mee als er een overheid is die een kader stelt."
- "Ook de ontwikkelaar moet leren de gemeenschap te dienen."

Wat Blok aangaat verdient het woord "ontslakken" de titel woord van het jaar. "Het rapport van het actieteam heeft breed de aandacht getrokken. Het heeft een treffend beeld aangereikt voor hoe we het elkaar moeilijk kunnen maken met regels. Zoals het voorbeeld van een vleermuis in een spouwmuur die de vergunningverlening stil legt. Ik sluit mij aan bij de oproep om verstandig en minder krampachtig met regels om te gaan."

De ‘koppen’, in de zin van aanvullende milieu- en kwaliteitseisen, die lokale en regionale overheden vaak bovenop de wetgeving zetten, zijn niet nodig, onderschreef de minister. “We moeten dit evangelie uitdragen. VNG en bouwsector moeten hierbij gezamenlijk optrekken om de bouwsector een duwtje in de rug te kunnen geven.”

Ook dient de bestaande ruimtelijke wetgeving te ontslakken om vereenvoudigd en overzichtelijker in de nieuwe Omgevingswet terug te keren. Met het ministeriële programma Nu al Eenvoudig Beter! en eerder al met de Crisis- en herstelwet kunnen gemeenten nu reeds projecten ‘ontslakt’ uitvoeren.



Friso de Zeeuw, voorzitter Actieteam Ontslakken Gebiedsontwikkeling, zei dat hij één jaar na de start veel steun ervaart voor de aanpak om **sneller, flexibeler en goedkoper** te werken in gebiedsontwikkeling. “De tijdgeest is er naar. We moeten deels noodgedwongen het snoeimes zetten in de regels die zich tijdens dertig jaar welvaart, en het streven naar de risicoloze samenleving, opstapelden.” Overigens wees hij erop dat het schrappen van bijvoorbeeld tien regels (beleidsnota’s) op een totaal van 140 nog vrij makkelijk is. “Daarna wordt het moeilijker. Wil je als gemeente echt de pijngrens opzoeken en nog tien of twintig regels overhouden?”

Omkeren besluitvorming

In de kern gaat ontslakken volgens de praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft, tevens directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling, om het omkeren van de besluitvorming, door hem ook wel aangeduid als ‘**Andersom Werken**’: stel het investeringsinitiatief voorop en bekijk via de ‘gezondverstandbenadering’ of het binnen de regels is in te passen. Zet je in om belemmerende regels te ontwijken, creatief toe te passen of af te schaffen. Het gezond verstand verzet zich ertegen dat een initiatief geen doorgang kan vinden louter omwille van een regel die geen enkel maatschappelijk belang dient.

Ontslakken is goed meetbaar. In oktober is bij zes pilotgemeenten een test uitgevoerd met twee fictieve vergunningaanvragen: één voor een binnenstedelijk plan van 25 woningen en één voor een plan van 25 woningen op een uitleglocatie. Gekeken is naar (i) de doorlooptijd van bestemmingsplan en vergunning, (ii) de leges (kosten) en (iii) de aanvullende eisen (bijvoorbeeld de eis tot consumentgericht bouwen). Een dergelijke test werkt ook competitief.

Marktpartijen en corporaties kunnen bij ontslakken niet alleen maar goedkeurend toekijken. Zij zullen meer dan voorheen transparantie moeten betrachten. Moet de gemeente de grondprijs verlagen? Wat zijn dan jullie kosten, welke winst (of verlies) calculeren jullie? Directe communicatie is geboden. “Minder lange nota’s over en weer. En houd de advocatuur op afstand.”

Succesvol ontslakken is aan een aantal basisvoorwaarden gebonden. “In de eerste plaats is een zwaar gemotiveerde wethouder nodig en maximaal één dwarsligger in het college, bij voorkeur met monumenten in de portefeuille. Bij meer weerstand wordt het al lastig.” Een tweede vereiste is volgens De Zeeuw een “ambtelijke mannetjesputter m/v” die het ambtenarenapparaat kan overtuigen en motiveren. “Die moet zo nodig ook het machtswoord kunnen spreken.” Ten derde is brede steun van de gemeenteraad nodig. Een vierde voorwaarde is ruime externe support, zoals van marktpartijen, corporaties en belangengroepen.

Tegenstroom blijft

“Ontslakken heeft iets van een **guerrilla**”, aldus De Zeeuw. “De tegenstroom laat niet los.” Hij gaf drie actuele voorbeelden van nieuwe verslacking uit sectorale hoek die op de loer ligt. Ten eerste is het RIVM bezig met een stelsel van gezondheidsnormen met de bedoeling die in de Omgevingswet op te nemen.

Ten tweede stelt een Kamerlid van GroenLinks voor een norm te introduceren voor het aantal vierkante meter groen in de gebouwde omgeving (zie het [Actieplan Groen is Gezond!]([http://tweedekamer.groenlinks.nl/files/Actieplan Groen is Gezond!.pdf](http://tweedekamer.groenlinks.nl/files/Actieplan_Groen_is_Gezond!.pdf))). Het derde voorbeeld betreft de Regionale Omgevingsdiensten (RUD’s). Deze diensten bundelen de lokale en provinciale expertise in milieuzaken. “Uitvoering en handhaving is de formele taak van deze diensten, maar ze vervullen bijna onvermijdelijk ook een adviserende rol.” Verslacking is beslist geen kwestie van kwade opzet. “Het willen regelen van alles noem ik het **drama van de goede bedoelingen**. Het is een normaal maatschappelijk proces, dat nooit helemaal is tegen te houden. Maar we moeten er wel stevig tegenwicht aan bieden.”

Het Actieteam Ontslakken Gebiedsontwikkeling gaat nog één jaar door met zijn activiteiten. “Dan moet het genoeg zijn, anders komen we in aanvaring met onze eigen doelstelling”, aldus De Zeeuw. Hij kon tevens groen licht melden voor de start van een derde serie van acht pilotprojecten. Geïnteresseerde gemeenten kunnen zich aanmelden bij de secretaris van het actieteam Jos Feijtel (joz.feijtel@gmail.com).



Regelloos Wekerom

De gemeente Ede heeft onder leiding van wethouder **Marije Eleveld** ontslakken omarmd. Zij is zo'n "zwaar gemotiveerde wethouder". Als ambtenaar werkte ze nog mee aan uiterst gedetailleerde RO-plannen met torenhoge ambities. "Van die plannen heb ik nu als wethouder last." De huidige tijd vraagt om meer flexibiliteit en meer vrijheid in project- en gebiedsontwikkeling.

Ede is een van de eerste acht pilotgemeenten. Ontslakken wordt in praktijk gebracht in de kern Wekerom. Drie ontwikkelaars met een bouwclaim krijgen in hoge mate de vrijheid bij het (op kleine schaal) bouwen van woningen. Binnen de wettelijke eisen en enkele financiële afspraken is het aan de ontwikkelaars om te bepalen wanneer en welke soort woningen ze bouwen. "Wij stellen slechts één aanvullende eis: de ontwikkelaars moeten eruit komen samen met de bewoners van Wekerom."

De nieuwe rol van de gemeente is om initiatiefnemers te zoeken en die te faciliteren. "Niet meer alles willen dichtregelen, maar aan de voorkant bepalen wat je wil." De kwaliteitsvraag maakt het uiteraard spannend. "Hoe ruim moeten de kaders zijn?" In de pilot Wekerom gaat het dus echt om "loslaten, op je handen zitten".

Ontslakken is een mentaliteitsverandering die op het gemeentehuis van Ede "een vliegwieleffect in de organisatie heeft gebracht.

" Bij dit "omdenken" is de afdeling RO en Projecten gangmaker, aldus Eleveld. De afdeling zet alles op alles om de huidige 71 beleidsnota's terug te brengen tot vier.

Slotgesprek

Aansluitend konden de congresdeelnemers een van de vier parallelsessies bijwonen die elk inzoomden op één of twee pilotgemeenten. Zie de presentaties onderaan dit verslag, verslagen van deze sessies worden binnenkort toegevoegd. Hierna werd het congres plenair hervat met een slotgesprek tussen een panel van vier debaters en de zaal. Het debat thematiseerde zich voor een groot deel op het bevorderen en organiseren van ruimtelijke kwaliteit bij ontslakken. **Flip ten Cate**, directeur Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, merkte op: "De wetgever heeft Welstand op een spuit-elf plek gezet. Ze komt altijd te laat en dan is ze of hinderpaal, of ze zegt te weinig. **Welstand** gaat over het tegenhouden van het al te lelijke, niet over het bevorderen van mooi. Terwijl dat laatste wel het doel van onze federatie is. De omslag, die in de Omgevingswet zijn beslag moet krijgen, is dat we aan het begin van projecten gaan meedenken over de kwaliteit, de meerwaarde voor de omgeving. Dan bedoel ik een integraal advies."

Ten Cate wees er bovendien op dat gemeenten nu al niet meer verplicht zijn gebruik te maken van een welstandscommissie. Een aantal gemeenten heeft haar al afgeschaft en als deze ontwikkeling zo doorgaat bestaat er over vier jaar helemaal geen Welstand meer.

Wethouder **Joost Möller** van de gemeente Tilburg zou er niet rouwig om zijn: "Heb je een prachtig initiatief helemaal uitgewerkt, stuit je aan het eind nog op dit soort hinderpalen. In Welstand en Monumentenzorg zit toch ook een sterke sectorale benadering. Soms moet het monumentale karakter maar eens even wijken. Vaak gaat het toch om een weging van ongelijksoortige grootheden." Tilburg werkt nu met een interne **omgevingscommissie** die welstand en monumentenzorg combineert.

Gespreksleider De Zeeuw vroeg of dit niet lijkt op wat Ten Cate voorstaat. Möller antwoordde geen behoefte te hebben aan een nieuwe externe adviescommissie.

Eindhoven schafte inderdaad Welstand af voor het grootste deel van de stad, maar toch niet helemaal, vertelde **Bregje Kerssemakers**, manager bij de gemeente Eindhoven en lid Expertteam Ontslakken Gebiedsontwikkeling. Welstand geldt nog wel voor enkele binnenstedelijke zones en locaties met een cultuurhistorische waarde. “Maar we hebben geen dure commissie meer nodig voor een dakkapel.” Eindhoven behandelt de beperkte hoeveelheid welstandsbeoordelingen binnen een al langer bestaande integrale **Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**. Deze commissie adviseert veel breder en meer aan de voorkant van het proces dan de oude Welstand. Kerssemakers weersprak een suggestie uit de zaal dat dit de ene commissie inruilen is voor de andere. “Het draait nu veeleer om het versterken van elkaars verantwoordelijkheden voor de ruimtelijke kwaliteit.”

Ten Cate zei niet in de verdediging te willen schieten, hij noemde het een spannende ontwikkeling. “Belangrijk is wel dat het advies over kwaliteit onafhankelijk is. Er moet bijvoorbeeld geen kongsi met een collega-wethouder van economische zaken aan ten grondslag liggen. Overigens weet ik dat stedenbouwkundigen bij de gemeente Apeldoorn een extern, onafhankelijk advies heerlijk vinden, vooral ook om hun eigen wethouder te overtuigen.” Möller antwoordde: “Belangeloos advies uiteraard, maar niet vanuit het sectorale denken.” Ten Cate: “Ik doel op een integraal advies. Sectorale deskundigen moeten ten behoeve daarvan hun deskundigheid kunnen relativeren.” Möller wilde toch wat verder gaan: “Ik vind dat er ruimte moet zijn voor bestuurlijke afwegingen, voor argumenten van economie en werkgelegenheid.”

“Hoe komt het dat ambtenaren veel willen vastleggen?”, keerde panellid **Jessie Wagenaar**, senior gebiedsmarketeer Bouwfonds Ontwikkeling Regio Zuid, nog even terug naar de analyse. “Omdat het vertrouwen ontbreekt.” Ze trok het boetekleed aan en zei dat ontwikkelaars daar zelf debet aan zijn door te veel vanuit het eigen belang naar zaken te kijken. “Neem bijvoorbeeld het concept consumentgericht bouwen, dat leidde er slechts toe dat de consument ingebouwd werd in ons eigen proces.” In een gedachtewisseling met de zaal over dat concept merkte ze op: “Alle individuele belangen van consumenten samen leveren misschien geen mooie wijk op. Daarom is er niets mis mee als er een overheid is die een kader stelt; die beargumenteerd vaststelt wat ze niet wil.”

De beste weg, aldus Wagenaar, is echter dat gemeente en marktpartij samen beginnen met het vaststellen van de gebiedspijlers waarover ze het eens zijn. Het criterium daarbij is steeds: wordt de stad er beter van? “Uiteindelijk wil je de afspraken wel vastgelegd hebben in een bestemmingsplan. Dat is je rechtszekerheid en ook de basis voor de financiering.” Ten Cate merkte op dat een derde partij even over het hoofd werd gezien: de gemeenschap. “De gemeente zou die moeten vertegenwoordigen, maar dat wordt door de gemeenschap vaak niet zo gevoeld. Mede daarom moet ook de ontwikkelaar leren de gemeenschap te dienen.”

18 december 2013 | Raadhuis, Ede

Organisatie: Actieteam Ontslakken Gebiedsontwikkeling en Rostra Congrescommunicatie



Fotografie Manon Verkoren Gemeente Ede