

# stadszaken

DAGELIJKS NIEUWS OVER  
DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

02-08-21

## We zijn te lief voor elkaar

*Friso de Zeeuw*

Als je een paar decennia betrokken bent bij het opsporen van vertragingen bij woningbouw en adviezen geeft om impasses te doorbreken, is het niet moeilijk om de cruciale factoren te benoemen. Het is tijd om het beestje bij zijn naam te noemen, schrijft Friso de Zeeuw.

Ik beperk mij hier tot de gemeenten. Ook marktpartijen kunnen forse vertragers zijn. Neem niet-professionele zij-instromers die te duur grond of vastgoed inkopen en daarna de gemeente bestoken met volgepropte plannetjes met krappe, uitgeklede appartementen. Net zo goed kunnen departementen, provincies, omgevingsdiensten, energiebedrijven en dwarse burens de rol van remmer met verve vervullen. Maar de gemeente heeft toch meestal de sleutelpositie.

Tot de kern teruggebracht gaat het om de invulling van drie randvoorwaarden. Allereerst heb je een gemotiveerde wethouder nodig die de ruimte krijgt van zijn collega's en de gemeenteraad. In de tweede plaats een op het behalen van resultaat gericht ambtelijk management dat de schaarse expertise van de medewerkers efficiënt weet in te zetten. En in de derde plaats is er een projectleider of gebiedsregisseur nodig die voortdurend boven op de bal zit. Dus geen suffe postbode die pendelend tussen de overheidsloketten en de marktpartijen en corporaties de berichten overbrengt. Maar een planningsbewaker die doorbraken weet te forceren op het vlak van de gestapelde regelgeving en geldkwesties weet op te lossen.

### ***Het wordt tijd om goede en slechte voorbeelden met naam en toenaam te noemen***

Misschien wordt het tijd om eens wat gemeenten die het goed doen én die schromelijk tekortschieten bij naam en toenaam te vermelden. Neem Purmerend. Die stad voldoet aan de drie genoemde voorwaarden en gaat daarom als een speer. Buurgemeente Zaanstad, met het dubbele aantal inwoners, heeft wel een gemotiveerde wethouder, maar het ambtelijk management is niet effectief georganiseerd en wenst geen hulp van buiten te aanvaarden. Je merkt het gelijk: vertraging.

Haarlem doet het ook slecht. Focus op het tijdig voor elkaar krijgen van projecten ontbreekt. Ik heb de indruk dat het college van B en W wel wil, maar er niet doorheen komt. In Den Haag worden eisen en processen op elkaar gestapeld. Als een vastlopende marktpartij dat aankomt, wordt hulp van buiten afgewezen: teken van zwakte. In Zwolle en Breda zien we gemotiveerde wethouders, adequaat ambtelijk management en goede projectleiders. Met daarbij een goede algemene verstandhouding tussen markt en overheid: men communiceert open met elkaar en begrijpt elkaar; de lijnen zijn kort.

Nog één punt. Projecten die passen in het gemeentelijk beleid stagneren nogal eens omdat de ambtelijke capaciteit ontbreekt voor planbegeleiding. Waarom wordt dan niet gekeken wat ontwikkelaars en corporaties zelf kunnen doen aan onderzoek, participatie en (bestemmings-)planvoorbereiding? Op dit punt is een wereld te winnen. De gemeente moet het willen en de marktpartij moet het kunnen.

We kennen de oorzaken van de vertraging goed. De weg naar structurele verbetering hebben we nog niet gevonden.