

BOUWEN VAN HUIZEN STOKT OP STADHUIS

'Verlamming door politiek'

STEFAN TEN TEIJE

Als we de woningnood willen oplossen, moeten we huizen bouwen. Lokale politici staan dit opvallend vaak in de weg, zegt Piet Adema, voorzitter van de grootste branchevereniging voor woningbouwers. „Ze moeten meer lef tonen.”

„De urgentie die ik landelijk voel, zie ik bij gemeenten nog niet terugkomen in daden”, zegt Adema via een beeldbelverbinding. De bestuurder is gepokt en gemazeld in de bouwwereld én de politiek. Als ChristenUnie-voorzitter heeft hij veel contact met alle bestuurslagen in Nederland.

„De urgentie die ik landelijk voel, zie ik bij gemeenten nog niet terugkomen in daden”, zegt Adema via een beeldbelverbinding. De bestuurder is gepokt en gemazeld in de bouwwereld én de politiek. Als ChristenUnie-voorzitter heeft hij veel contact met alle bestuurslagen in Nederland.

Als voorzitter van WoningBouwersNL praat hij met de grootste ontwikkelaars en aannemers over een onderwerp dat de samenleving stevig bezighoudt: er zijn te weinig huizen. Voor corona liep de economie als een zonnetje, maar bleef de bouwproductie achter. Adema wijt dat aan de vorige kredietcrisis. „De tijd die het verstrikt tussen het moment dat een gemeente begint na te denken over de bouw en het moment dat de bewoner de sleutel krijgt, is acht tot tien jaar. Ruim acht jaar geleden werden behalve bouwvakkers ook bij gemeenten mensen met kennis over bouwplannen weggestuurd. Daar plukken we nu de wrange vruchten van.”

Het bouwen zelf is helemaal niet zo ingewikkeld, meent Adema. „Ik hoor bijna niks meer over de stikstofproblematiek. Dat probleem is bijna weg voor de woningbouw. De vraag is dus: waarom duurt alles zo lang? Dat heeft weinig met bestemmingsplanprocedures en bezwaarprocedures te maken. Ja, soms maken omwonenden bezwaar en dan duurt het wat langer. Maar zelfs dan heb je aan twee tot drie jaar genoeg. Het zit hem in de jaren ervoor, van oeverloos discussiëren over locaties en wat er dan precies moet komen. 70 procent van de aanlooptijd is bestuurlijk, 20 procent juridisch en 10 procent bouwtechnisch.”

Een halfjaar

Uit het handelen van wethouders en gemeenteraden blijkt volgens Adema niet dat het tot ze doorgedrongen is dat er woningnood heerst. „Als een ontwikkelaar een project indient, belandt de aanvraag onderaan de stapel en duurt het een halfjaar voordat er in het gemeentehuis naar wordt gekeken. Een halfjaar! Vervolgens gaat de politiek in discussie en spelen electorale belangen een rol. Bestuurders pakken niet door. Sterker nog: ze veranderen de eisen constant, over parkeernormen, circulariteit, duurzaamheid... en dan moet er ineens nog ruimte komen voor commercieel vastgoed in een lopend project.”

Politici zijn vooral met de komende vier jaar bezig, is vaak het verwijt. „Dat klopt. Het is not done om fouten te maken. Als je een succesvolle ondernemer spreekt, zegt hij dat van de tien avonturen, zeven mislukkingen waren en slechts drie successen. Als een wethouder één fout maakt, wordt hij in de raad afgeslacht. Alles wordt daarom ingedekt, voorzichtigheid is troef. Er is een overkill aan controle en het systeem raakt erdoor verlamd. Er is meer lef nodig. Bij bestuurders en bij politici.”