

Kabinet moet Crisis- en herstelwet woningbouw afschaffen

Bron: NRC Handelsblad 18 juni 2010

De Crisis- en herstelwet is ten onrechte gepresenteerd als oplossing om onder meer de haperende woningbouwmarkt vlot te trekken. Doel van de wet is het versnellen van projecten. Maar de kans is groot dat juist vertraging zal optreden.

Inmiddels wordt ervoor gepleit om de tijdelijke wet permanent te maken. Het nieuwe kabinet zou er beter aan doen om de wet voor woningbouwprojecten af te schaffen.

De Crisis- en herstelwet vereenvoudigt en verkort bezwaar- en beroepsprocedures. Wegen- en woningbouwprojecten zouden daardoor sneller tot uitvoering kunnen komen. En dat zou weer een flinke impuls aan de economie geven, zo redeneerde het huidige demissionaire kabinet. Drie weken na de val van het kabinet nam de Eerste Kamer de wet aan. Dat gebeurde onder grote maatschappelijke en politieke druk. Niemand wilde vlak voor de verkiezingen graag bekendstaan als partij die niet meewerkt aan het economisch herstel van Nederland.

Inmiddels blijkt dat het aantal gereedgekomen woningen in het eerste kwartaal ruim 44 procent lager lag dan in het eerste kwartaal van 2009. Ook was het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend bijna 32 procent lager, zo bleek deze week uit cijfers van het CBS. Ongetwijfeld zullen deze cijfers de komende maanden worden gebruikt om te pleiten voor inzet van de Crisis- en herstelwet voor woningbouwprojecten. Er gaan zelfs stemmen op om de tijdelijke wet permanent van toepassing te verklaren.

Gemeenten onderzoeken intussen of hun woningbouwprojecten inderdaad onder de wet vallen. Maar zelfs als aan de voorwaarden wordt voldaan, is het nog zeer de vraag of projecten ook echt sneller tot uitvoering zullen komen. De wet rammelt namelijk aan alle kanten. Van enkele onderdelen is onduidelijk hoe ze in verhouding staan tot onder meer het Europese recht. Veel van de huidige juridische vragen zullen pas in de rechtszaal beantwoord kunnen worden. De komende jaren is de wet wel één grote snoepwinkel voor juristen.

Het heetste hangijzer is het 'projectuitvoeringsbesluit' dat de wet introduceert. Deze nieuwe loot aan de toch al omvangrijke boom van ruimtelijke-orderingsbesluiten vervangt alle benodigde toestemmingen voor een bouwproject, met uitzondering van de Flora- en faunawet, delen van de Waterwet en de Monumentenwet. Dit besluit zal vaak ter discussie staan. Als namelijk niet alle vergunningen, ontheffingen en vrijstellingen van het besluit goed zijn gemotiveerd, zal het besluit als geheel onderwerp van beroep zijn, met alle vertraging van dien.

De nieuwe wet vraagt van gemeenten een zeer gedegen, zorgvuldige aanpak. Daarvoor ontbreekt echter een praktisch model. Er is wat dat betreft weinig geleerd van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening, twee jaar geleden. Ook voor een belangrijk middel in die wet, het exploitatieplan, zijn nog steeds geen handvatten beschikbaar. Dit plan is ook voor het projectuitvoeringsbesluit vereist om een financiële basis onder projecten te leggen, maar dat is ten onrechte niet in de Crisis- en herstelwet uitgewerkt. Juist nu is die basis wezenlijk: door de crisis is private en publieke financiering uiterst moeizaam.

De Crisis- en herstelwet gaat er ten onrechte van uit dat de grootste vertraging wordt veroorzaakt door complexe wetgeving en bezwaar- en beroepsprocedures. Toch zit de grootste vertraging niet aan het eind, maar aan het begin van een project. Gemeenten verzuimen vaak om heldere keuzes te maken. Ze raken verzeild in allerlei overleggen met verschillende bestuurslagen, stellen keuzes tijdens het proces bij en doen onvoldoende zorgvuldig onderzoek. Het boeken van tijdswinst hebben gemeenten dus voor een groot deel in eigen hand.

Een gemeente die tijdig een goede strategie opstelt en er vervolgens ook naar handelt, heeft geen Crisis- en herstelwet nodig. Ook met het 'oude' wettelijke instrumentarium kunnen woningbouwprojecten snel tot uitvoering worden gebracht, waarschijnlijk zelfs sneller dan met de Crisis- en herstelwet. Echt vooruit helpt deze wet de woningbouw dan ook niet. Het nieuwe kabinet doet er dan ook goed aan om dit voorbeeld van symboolpolitiek voor woningbouwprojecten zo snel mogelijk af te schaffen.

Mr. M. Fokkema en mr. drs. E.R. Hijmans zijn beiden senior adviseur grondbeleid en vastgoedrecht bij PurpleBlue (www.purple-blue.nl), onderdeel van ingenieurs- en adviesbureau Tauw.