

BOZE BUREN BLOKKEREN BOUW

Bezwaren van buren vertragen de woningbouw. Er gaan kostbare jaren verloren bij de rechtbank en de Raad van State. Politici mopperen over het 'woonegoïsme' van dwarsliggende buren die geen oog hebben voor de belangen van woningzoekenden. Deels terecht en deels onheus.

TEKST RON VAN GELDEREN / BEELD GEMEENTE LEIDEN / GETTY

Voor wie?

Huurders in de corporatiesector
en de commerciële sector

▶▶ Als de drie nieuwe woontorens in Leiden volgens plan waren gebouwd, hadden de 434 huurders en 146 kopers nu de verhuisdozen kunnen pakken. Het zogenoemde Lead-project aan de Willem de Zwijgerlaan liep echter ernstige vertraging op. Boze buurtbewoners maakten bezwaar tegen de nieuwbouw, omdat ze vooral vrezen dat hun kinderen door de groeiende verkeersdruk minder vrijuit kunnen spelen. Het duurde twee jaar voordat de Raad van State hun bezwaren afwees. Al die tijd lag de bouw stil. 'Bedankt voor jullie bijdrage aan de woningnood', reageerde een Leidenaar vilein na de verlossende uitspraak van de hoogste bestuursrechter. De bouwpraktijk is overal weerbarstig. Tussen droom en daad ligt in theorie slechts 3,5 jaar. Volgens deskundigen is het mogelijk voor een concept-nieuwbouwplan binnen 1,5 jaar een omgevingsplan en een omgevingsvergunning te regelen. Daarna maken bouwvakkers in ongeveer één jaar een eenvoudig huizenblok en in twee jaar een ingewikkelde flat. In een dergelijk tempo bouwt Nederland de beoogde 100.000 woningen per jaar, krijgen alle woningzoekenden binnen enige tijd onderdak en smelt ook de opvangcrisis die door een deel van de politiek een asielcrisis wordt genoemd.

Tussen droom en daad staan echter wetten in de weg en praktische bezwaren. De bouw van naar schatting één op de drie nieuwbouwwoningen wordt vertraagd doordat omwonenden bezwaar maken. Bij de gemeente, de rechtbank en tot slot bij de Raad van State. Deze lange rechtsgang is naast geldgebrek en personeelstekorten een van de oorzaken van het voortduren van de woningnood. De bouw ligt minstens één jaar en bij hoger beroep zelfs bijna 2,5 jaar stil door bezwaren die vaak al op voorhand nauwelijks kans van slagen hebben.

Recht op uitzicht

De Barneveldse woonwethouder Bennie Wijnne verzochtte in september tijdens een hoorzitting in de Tweede Kamer dat hij al sinds maart 2023 wacht op groen licht voor 25 van de ongeveer 20.000 nieuwbouwwoningen die zijn regio tot 2040 op papier heeft gepland: 'Enkele bewoners vinden dat deze 25 woningen te dicht op hun achtertuin komen te staan. De Raad van State schreef ons onlangs dat ze dit bezwaar pas in het eerste kwartaal van 2025 op een zitting zullen behandelen. Dan zijn we dus twee jaar verder en zelfs dan wachten we nog steeds op een uitspraak.'



▶ Het beoogde straatleven tussen de Leidse woontorens is door de bezwaren van buurtbewoners nog lang geen realiteit

Op dezelfde hoorzitting zei directeur Fahid Minhas van de vereniging van projectontwikkelaars Neprom dat te veel omwonenden hun uitzicht bevechten met gelegenheidsargumenten die voor de rechter zelden standhouden. Eerder dit jaar bekritiseerde voormalig minister Hugo de Jonge 'het *not in my backyard*-sentiment' van boze burenen: 'Het recht op uitzicht mag niet zwaarder wegen dan het recht op wonen. Met ikke, ikke, ikke vorm je geen samenleving.' In oktober leidde een forse afkoopsom voor een dwarsliggende buurvrouw tot Kamervragen van CDA-kamerlid Eline Vedder over zulk 'woonegoïsme'. Deze critici van de weerbarstige bouwpraktijk hebben deels gelijk, zo blijkt uit onderzoek. Het duurt lang voordat de overbelaste rechters uitspraak doen in procedures waarin vier op de vijf bezwaren worden afgewezen. De Groningse hoogleraar bestuurskunde Bert Marseille onderzocht in



“ Het recht op uitzicht mag niet zwaarder wegen dan het recht op wonen. Met ikke, ikke, ikke vorm je geen samenleving ”

opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken 425 rechtbankprocedures over woningbouwprojecten uit de afgelopen vijf jaar. Bijna de helft (40 procent) betreft de bouw van één woning en bijna een kwart (22 procent) behelst juist grotere projecten van twaalf woningen of meer.

Uit de steekproef blijkt dat het gemiddeld bijna 13 maanden duurt voordat de rechtbank een uitspraak doet. Nadat bezwaarmakers in ongeveer één op de drie zaken hoger beroep aantekenen, duurt het nog eens gemiddeld 14 maanden voordat de Raad van State een oordeel velst. Tot frustratie van alle betrokken partijen lopen de meeste zaken met een sisser af. Voor ruim driekwart van de projecten (78 procent) krijgen de bezwaarmakers bij de rechtbank geen gelijk, zo becijfert hoogleraar Marseille (zie grafiek). Het geeft projectontwikkelaars, woningcorporaties en andere vastgoed-

bedrijven het gevoel dat ze 1 tot 2,5 jaar voor een verkeerslicht staan, waarvan ze met rede kunnen verwachten maar nooit helemaal zeker weten dat het uiteindelijk op groen zal springen.

Tekort aan rechters

De meest logische oplossing voor de lange bezwaarprocedures is tegelijkertijd de lastigste. De rechters zouden de bezwaren gewoon sneller moeten afhandelen. De bezwaren liggen veel te lang stof te vergaren, voordat ze daadwerkelijk in behandeling worden genomen. Maar het blijkt lastig voldoende rechters te vinden die hun tanden erin willen zetten. Het personeelstekort is groot. Alleen al de Raad van State is naarstig op zoek naar 50 extra juristen die het tempo kunnen opschroeven.

Evenals in veel andere sectoren zou AI (artificiële intelligentie) volgens deskundigen op termijn uitkomst kunnen bieden. ▶

Meer macht voor minister door Regiewet

De beoogde *Wet versterking regie volkshuisvesting* moet de nieuwbouw versnellen. Na oud-minister Hugo de Jonge wil nu minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting de wet door de Tweede en Eerste Kamer loodsen. 'In heel Nederland gaan we meer woningen bouwen', schrijft het kabinet in het nieuwe regeerprogramma. 'Het doel is 100.000 woningen per jaar. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting maken we afspraken hierover afdwingbaar.'

Als de wet doorgaat, zou de minister van Volkshuisvesting de bouw kunnen versnellen door 'projecten van nationaal belang' aan te wijzen. 'Ik loop dan dwars door het huis van Thorbecke heen', zei minister Keijzer in oktober in het begrotingsdebat in de Tweede Kamer. Daarmee bedoelt ze dat ze de gemeenten en provincies zou kunnen gaan overrulen als deze er onderling niet uitkomen. Keijzer: 'Dwars door lokale bevoegdheden heen. Dat is natuurlijk wel wat, maar volgens mij is dat wel het gesprek dat ik met gemeenten en provincies moet gaan voeren.'

Het is nu eerst aan de Tweede Kamer om te bepalen of de Regiewet helder genoeg beschrijft hoe de drie overheidslagen de regie gaan voeren en of de minister inderdaad de eindregisseur zal zijn. Nsc-Kamerlid (en oud-corporatiebestuurder) Merlien Welzijn vindt dat de beoogde wet de minister onvoldoende bevoegdheden geeft om daadwerkelijk van bovenaf bouwlocaties aan te wijzen als provincies en gemeenten er gezamenlijk niet uitkomen. Dat vergt geen beperkte Regiewet maar een verstrekkende crisis- en herstelwet voor de woningbouw, aldus Welzijn.

► **vervolg** van pagina 35

Het zal echter nog wel even duren voordat de nu vaak nog hallucinerende robots werkelijk de rechters terzijde kunnen staan. Zolang meer mensen of machines nog niet de achterstanden kunnen wegwerken, heeft de Raad van State nu in ieder geval toegezegd de grotere woningbouwprojecten met voorrang te gaan behandelen. Met het verwachte waterbedeffect dat andere bouwplannen juist langer blijven liggen. Voor de overbelaste rechters is het lastig dat niet direct aan de voorzijde de kansrijke van de kansloze bezwaren zijn te scheiden. Iedere bezwaarmaker moet kunnen rekenen op een eerlijke rechtsgang. Dat 22 procent van de bezwaren door de rechters wordt erkend, bewijst dat de boze burensoms gewoon het gelijk aan hun zijde hebben. Dat er zoveel protesterende omwonenden zijn, komt logischerwijs doordat momenteel 70 procent van de nieuwe woningen binnen de gemeentegrenzen wordt gebouwd. Deze zogenoemde verdichting raakt al snel de belangen van omwonenden, die hun uitzicht verliezen, een stukje groen moeten opgeven of vrezende voor groeiende verkeersdruk.

De ophef over het woonegoïsme blijkt lang niet altijd terecht. Neem bijvoorbeeld een Rotterdamse kwestie waarover het CDA recent Kamervragen stelde. Het is maar zeer de vraag of de bezwaarmaker tot de woonegoïsten moet worden gerekend. Zij zal namelijk in de toekomst moeten dulden dat haar nieuwe burens vlak langs haar huis de parkeergarage van hun appartementencomplex binnenrijden. Hun autolichten zullen 's avonds recht door de ramen van de buurvrouw schijnen. Wie daarmee zonder wanklank zou instemmen, verdient een prominente plek in de top-100 van onbaatzuchtigste burens. Tot een gerechtelijke uitspraak kwam het in deze bezwaarprocedure overigens niet, omdat de boze buurvrouw zich voor maar liefst € 400.000 liet afkopen door de projectontwikkelaar plus de toekomstige bewoners, die de bouw na een jaar wachten niet nog langer wilden uitstellen.

Direct naar de Raad

Naast de aanstelling van meer rechters is een tweede oplossing het beperken van de bezwaarmogelijkheden. De beoogde *Wet versterking regie volkshuisvesting* verkleint mogelijk het aantal keren dat omwonenden in beroep kunnen gaan. Nu kunnen omwonenden na een afgewezen beroep bij de

// Bewoners vinden dat de 25 woningen te dicht op hun achtertuin komen te staan. We zijn twee jaar verder en wachten nog steeds op een uitspraak van de rechter //

rechtbank in hoger beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als de Regiewet doorgaat, kunnen de omwonenden voor grotere bouwprojecten alleen nog 'in eerste en enige aanleg' terecht bij de Raad van State. Dan wordt door de regering bij Algemene maatregel van bestuur (AMVB) vastgesteld voor welke woningbouwprojecten deze versnelling gewenst is 'vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen'.

De Nederlandse orde van advocaten is kritisch over het voorstel. Het 'staat op gespannen voet met het beginsel van rechtsbescherming en toegang tot de rechter', stelt de Orde in haar recente *Rechtsstatelijke toets Regeerprogramma 2024*. Ook de afdeling advisering van de Raad van State heeft bezwaren. Het leidt tot rechtsongelijkheid als de politiek op grond van de omvang van een bouwproject gaat bepalen wanneer de rechtbank kan worden overgeslagen. Wie protesteert tegen maximaal elf nieuwe woningen, kan dan als vanouds eerst naar de rechtbank en daarna nog in hoger beroep naar de Raad van State. Wie twaalf woningen of meer in de omgeving krijgt, moet dan zonder de rechtbank gelijk naar de hoogste bestuursrechter. Zo'n beperkte toegang tot de lagere rechter verdient een breder maatschappelijk debat dan alleen in de bouwsector en moet daarom buiten de Regiewet worden gehouden, stelt de Raad van State in zijn advies aan het kabinet. Een derde oplossing voor minder bezwaren ligt sinds 1 januari van dit jaar voor het grijpen: geef de burens écht zeggenschap over de beoogde bouwplannen. De nieuwe



➤ De bouw van één op de drie woningen ligt stil tot de rechter uitspraak doet

“ Hoe voer je sneller de strijd tegen de woningnood in een land dat graag langzaam poldert? ”

Omgevingswet die op 1 januari in werking is getreden, zou de positie van bewoners kunnen veranderen van insprekers achteraf tot meedenkers vooraf. Wie wil gaan bouwen, krijgt sinds dit jaar pas een omgevingsvergunning als bij de aanvraag helder wordt verwoord hoe de participatie van omwonenden is verlopen. Meer zeggenschap zou tot minder bezwaren kunnen leiden. Daarbij past wel de belangrijke kanttekening dat zelfs in een zeer enthousiaste buurt het bezwaar van één individu de bouw al kan stilleggen.

Papieren plannen

Kortom: er zullen nog veel woorden door de rivier gaan, voordat een snellere route is gevonden. De plannenmakers kunnen er maar beter rekening mee houden dat tussen de vergunningaanvraag en de sleuteloverdracht voorsnog met geluk 3,5 jaar,

met pech 4,5 jaar en met groot chagrijn zelfs 6 jaar liggen. Stiekem houden de plannenmakers daar overigens al enigszins rekening mee. Vandaar dat er op papier in potlood meer woningen zijn gepland dan de ruim 980.000 woningen die er tot eind 2030 nodig zijn.

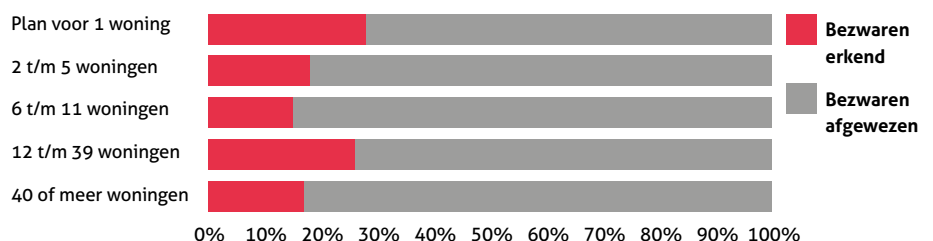
Ondertussen duurt de woningnood voort. ‘Je moet wel een speciaal soort triest figuur zijn om bezwaar te maken tegen bouwplannen gedurende een woningnood’, reageerde een Leidenaar nadat de Raad van State groen licht gaf voor de drie Leidse Lead-torens. Deze reactie gaat eraan voorbij dat de boze burens oprecht vonden – en nog steeds vinden – dat het bouwplan hun geliefde stad zal schaden. Bovendien kregen weinig critici aan de zijlijn mee dat de bezwaarprocedure in dit geval extra lang duurt doordat de gemeente tot frustratie van de rechter niet direct alle relevante informatie

Landelijke Raad van woningzoekenden

Nederland krijgt waarschijnlijk een Raad van woningzoekenden. Deze landelijke raad moet eraan bijdragen dat de wensen van belanghebbende woningzoekenden even luid klinken als die van bezwaar makende bewoners. ‘De stem van woningzoekenden wordt onvoldoende gehoord’, schrijft het kabinet-Schoof in het nieuwe regeerprogramma. ‘We ondersteunen daarom lokale initiatieven waar de stem van woningzoekenden structureel wordt verankerd bij woningbouw en bij het woonbeleid. Op landelijk niveau starten we een nieuwe Raad van woningzoekenden.’

verstrekke. Dat kun je onmogelijk de boze burens verwijten. Het is goed dat politici wijzen op de splinter in het oog van de burens zolang ze ook maar de balk voor de eigen ogen zien (Mattheüs 7:3). Nu de juridische strijd is gestreden, verrijzen vanaf komend jaar de Leidse woontorens, waarvan er één met 115 meter veruit het hoogste gebouw van de stad wordt. Aan de bouwtekeningen is gedurende de lange bezwaarprocedure niets veranderd. Wel verwachten de protesterende bewoners dat hun taaie verzet ertoe zal leiden dat alle buurtbewoners in de toekomst beter bij zulke ingrijpende bouwplannen worden betrokken. Gelet op deze broodnodige bewonersparticipatie beantwoordt de Tweede Kamer in het komende regiedebat een interessante vraag: hoe voer je sneller de strijd tegen de woningnood in een land dat graag langzaam poldert? ◀

Bouwbezwaren meestal afgewezen



Bron: Steekproef 2018-2023, *De consequenties van de wijziging van rechtsbeschermingsprocedures over woningbouwprojecten*, prof. Bert Marseille, Universiteit Groningen