

26 April 2025

Adviesrapport STOER: “Er is veel mogelijk, maar woningen uit de grond stampen gaat niet zomaar”

Rik Jansen

Op 24 april presenteerde de onafhankelijk adviesgroep STOER (Schrappen van Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving) haar adviesrapport aan minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna VRO).



Vlnr; prof. Arjan Bregman, Lid adviesgroep Stoer, minister Mona Keijzer en Friso de Zeeuw

Het advies zal moeten bijdragen aan de realisatie van 100.000 betaalbare woningen per jaar. De adviesgroep, onder leiding van emeritus-hoogleraar Friso de Zeeuw, brengt in kaart welke regels kunnen worden aangepast om de woningbouw te versnellen en huizen betaalbaar en op meer plekken te kunnen bouwen.

PONT | Omgeving had als eerste de mogelijkheid om het rapport in te zien en vroeg De Zeeuw naar de hoofdlijn en opvallende punten, en vooral: of dit advies de woningbouw nu echt gaat versnellen.

Voor het [adviesrapport](#) heeft de adviesgroep om input gevraagd van onder andere gemeenten en bouwbedrijven. Zo'n 500 knelpunten die projectontwikkeling vertragen, zijn geïdentificeerd en verpakt in een samenhangend geheel.

Het adviesrapport stuurt voornamelijk op het vereenvoudigen van bouwvoorschriften, milieueisen en het versnellen van procedures. STOER adviseert bijvoorbeeld om nationale bouwnormen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) strikt centraal te houden en strenger te handhaven op gemeenten die willen afwijken van het Bbl.

Wel bepleit STOER dat gemeenten de vrijheid behouden om de inrichting van de leefomgeving zelf te regisseren en hier kwaliteitseisen, zoals een groennorm, aan mogen verbinden.

Om vertraging te voorkomen in procedures, adviseert STOER het hoger beroep tegen de omgevingsvergunning voor woningbouwprojecten te schrappen.¹ Dit scheelt zeker zo'n anderhalf jaar proceduretijd. In combinatie met allerlei andere voorstellen om de behandeltijd van bezwaar en beroep te verkleinen, gaat het zeker om twee jaar verkorting.

Bovendien besteedt het adviesrapport nu ook aandacht aan tijdbesparende maatregelen in de voorfase van planontwikkelingen die nu gemiddeld zeven jaar duurt. De voorfase kent een vrije regelruimte, waardoor publieke en private partijen hun eigen samenwerking en afspraken kunnen organiseren. Toch kent de voorfase veel tijdverlies, waardoor er een grote vraag was om het in te betrekken in het rapport. Hoewel De Zeeuw voorkeur geeft aan vrije regelruimte, erkent hij dat je bij versnelling niet om structurering van de voorfase heen kan gaan. Het rapport wijdt daarom een paragraaf aan richtlijnen, vaste mijlpalen, parallel plannen en stuurt aan op duidelijk leiderschap om de voorfase efficiënter te laten verlopen.

“De bal ligt nu bij de politiek”

De adviesgroep STOER adviseert ook om hogere geluidsniveaus rond spoorwegen en luchthavens te accepteren en waterrobuust te bouwen aan de rand van grote meren en drijvend wonen in de uiterwaarden niet uit te sluiten.

“In de zoektocht naar beschikbare ruimte, moeten afwegingen worden gemaakt. Het terugdraaien van het zeer strenge geluidsregime voor nieuwbouw in de Schipholregio en bij Rotterdam Airport zorgt dat de donkere planologische wolk boven meer dan 80.000 verdwijnt”, legt De Zeeuw uit. “Dat geldt ook als de gemeenten de planologische turbo op optoppen, aanplakken en uitplinten zetten.

Ook waterrobuust bouwen aan de randen van het Markermeer en de randmeren kan extra woningen opleveren”.

Voor het vereenvoudigen van regels in het Bbl schaaft STOER regels aan over bijvoorbeeld de hoogte van het plafond en de installatie van steilere trappen. Hoewel er veel kritiek is geuit over dergelijke maatregelen bekijkt De Zeeuw het positief. “Deze maatregelen creëren een efficiënt ingedeelde en ruimere woonruimte, waardoor het zelfs leidt tot energiebesparing in de productie- en gebruiksfase en minder gebruik van materialen”.

Samen met het advies om fabrieksmatige bouw verder te optimaliseren, dragen de maatregelen juist bij aan kwaliteits- en duurzaamheidsambities, benadrukt het rapport. In een eerste reactie op het advies neemt minister Mona Keijzer deze voorstellen gelijk over.

De combinatie van strak handhaven van het Bbl en de vereenvoudigingsvoorstellen levert een kostenvoordeel van € 30.000,- per woning.

Opvallend is het betoog van Vereniging Deltametropool die aangeeft dat het rapport geen visie heeft en ontbreekt aan een integrale samenhang tussen diverse beleidsdomeinen. “Die kritiek vind ik absurd”, zegt De Zeeuw. “De adviesgroep heeft de opdracht gekregen om in kaart te brengen welke regels kunnen worden verbeterd om de woningbouw te bevorderen, niet om een integrale beleidsafweging over ruimtelijke ordening te maken. Daar komt de Nota Ruimte voor, dat is een ander traject. Ook hebben we niet de opdracht samenwerkingsvormen tussen publieke en private partijen te bekijken. Raar dat al die intellectuelen die drie dingen niet uit elkaar kunnen houden”.

“VRO kan niet monomaan aankomen met: ‘wij stampen nu die woningen uit de grond’”

Worden de maatregelen van het adviesrapport daadwerkelijk geïmplementeerd? Die vraag is een heet hangijzer. De Zeeuw maakt zich hier toch wel zorgen over. “De meeste adviezen zijn in lijn met het beleid van Mona Keijzer en zullen bij haar in goede aarde vallen. De minister heeft de adviescommissie ingesteld om overbodige en tegenstrijdige regelgeving op te sporen om de woningbouw te versnellen. De woningbouw heeft op verschillende aspecten echter raakvlakken met andere beleidsdomeinen. Daar zal ongetwijfeld weerstand tegen een aantal maatregelen ontstaan. VRO kan dan niet monomaan aankomen met: ‘wij stampen nu die woningen uit de grond’. Er zullen uiteraard een aantal voorstellen sneuvelen, het blijft een integrale politieke afweging”.

Gezien de urgentie van de woningbouwopgave roept De Zeeuw de politiek nu wel op tot actie. “De kunst is het tempo in de besluitvorming krijgen en maatregelen snel te implementeren. Juridisch kan dat; het is vooral een kwestie van politieke wil. Dus hoop ik dat het adviesrapport niet in de bureaucratische en bestuurlijke modder terechtkomt. Daarom zou het goed zijn als de Tweede Kamer een uitspraak zou doen dat zij de hoofdlijnen van het STOER-advies onderschrijft.”

Ook schenken De Zeeuw en zijn adviesgroep aandacht aan de implementatie op langere termijn. De woningbouwopgave zal de komende jaren nog boven Nederland hangen. Bevordering van woningbouw moet altijd in balans zijn met andere belangen zoals klimaatadaptatie, toegankelijkheid van gebouwen, milieu, gezondheid en water- en bodem. De Zeeuw vat het dilemma goed samen: “Je wil enerzijds voorkomen dat je, ook in de toekomst, blijft verzanden in het drama van de goede bedoelingen en anderzijds wil je continu blijven streven naar verbetering op alle fronten, met nieuwe bindende regels”. De adviesgroep heeft daarom een paragraaf opgenomen over de borging van het advies op langere termijn, ondanks dat dit advies eigenlijk buiten de reikwijdte van het rapport gaat”.

Zelf is De Zeeuw tevreden met het adviesrapport. “We hebben binnen drie maanden een rapport opgesteld met hapklare maatregelen. Ik ben blij dat ik daar als voorzitter aan heb kunnen bijdragen. Alle waardering voor mijn medeleden die dit er naast hun gewone werk bij moeten doen. We hebben als adviesgroep verreweg de meeste adviezen zelf geformuleerd. Hierbij hebben wij goed gekeken naar de suggesties die wij aan het begin van de rit vanuit het veld hebben gekregen”.

De adviesgroep zal zich tot en met juni buigen over een specifiek aantal onderwerpen die meer tijd en aandacht vereisen, zoals flora en fauna, de milieueffectrapportage (mer), mobiliteit en parkeerbeleid, een vervolgadvisie voor water en bodem, het Bbl en bezwaar en beroep. De bevindingen zullen worden opgenomen in een eindrapport dat in begin juli zal worden gepresenteerd.

Hoe nu verder? Minister Keijzer stuurt voor de zomer van 2025 een inhoudelijke reactie op de eerste adviezen die primair gaan over Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Andere

aanbevelingen (bijvoorbeeld over bodem, water en geluid, stikstof, netcongestie en grondbeleid) worden samen met de betrokken ministeries en medeoverheden opgepakt. De besluitvorming en verdere uitwerking van beide rapporten zal onderwerp zijn van gesprek in het kabinet, waarna de officiële kabinetsreactie op beide adviesrapporten volgt, waarschijnlijk in september of oktober van dit jaar.

De Zeeuw voorziet – en vreest – dat er nog heel wat afstemming nodig is. “De woningbouwopgave heeft natuurlijk een hoge prioriteit bij VRO, maar de maatregelen de woningbouw versnellen, moeten worden afgewogen tegen de prioriteiten van andere ministeries. Dat vergt discussie en de Kamer gaat er uiteraard wat van vinden”.

Download hier het STOER-advies, fase 1

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2025/04/24/adviesrapport-stoer---fase-1>