

[Vacatures](#) [Magazine](#) [ROmLive](#) [Podcast](#) [Contact](#)

VAKBLAD OVER RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING EN DE
FYSIEKE LEEFOMGEVING

[Homepage](#) [Actueel](#) [Achtergrond](#) [Opinie](#) [Columns](#) [Q](#)

STOER legt regeldruk woningbouw onder het vergrootglas

Omgevingswetgeving **Woningbouw**

AUTEUR

Marko Faas

15 september 2025 om 20:43, Leestijd ca. 6 minuten



Met het eindrapport van de adviesgroep STOER in de hand wil het demissionaire kabinet een einde maken aan de regeldruk in de woningbouw. STOER moet een cultuuromslag in gang zetten: van regelzucht naar regie. Maar de reacties uit het veld laten zien: versnellen betekent ook balanceren – tussen snelheid en zorgvuldigheid, tussen lokaal maatwerk en landelijke uniformiteit.

Met het eindrapport *Elke schakel in beeld* presenteerde STOER, onder leiding van emeritus-hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw, ruim honderd voorstellen om de woningbouwproductie te versnellen. Van planvorming tot bezwaarprocedures: geen onderdeel van het proces bleef onbesproken. Wel maakt de adviesgroep een voorbehoud: het rapport richt zich uitsluitend op de bouwopgave. Onderwerpen als onderhoud of funderingsproblemen zijn bewust buiten beschouwing gelaten, al ziet De Zeeuw daar op termijn wel kansen voor een bredere aanpak.

‘De woningnood is hoog en we hebben onszelf in de hoek geschilderd met de vele regels waar we mee te maken hebben’, zei minister Mona Keijzer (VRO) bij de presentatie begin juli. ‘Die regels zijn gemaakt met de beste bedoelingen, maar het is de stapeling die woningbouw in de weg zit.’ Veel van de aanbevelingen wil ze direct overnemen gaf ze aan. Alleen het schrappen van de verplichting tot drempelloze toegang tot grondgebonden woningen wijst ze af: ‘Dat vind ik niet kies. Bovendien hebben we het gehandicaptenverdrag ondertekend.’

Naast deze uitzondering richt Keijzer zich nadrukkelijk op een ander belangrijk punt: het spanningsveld tussen landelijke uniformiteit en lokale beleidsvrijheid. Ze maakte duidelijk dat gemeenten geen extra technische eisen bovenop het Bouwbesluit mogen leggen. ‘Dat is een van de afspraken in de Woontop waar gemeenten voor hebben getekend’, zei ze. Ze riep bouwers bovendien op om te melden als gemeenten zich daar niet aan houden.

Eenzijdige aanpak

Die strakke lijn stuit echter op verzet. De VNG onderschrijft de noodzaak om regels te vereenvoudigen, maar waarschuwt voor een te eenzijdige aanpak. Gemeenten willen ruimte houden om eisen te stellen rond gezondheid, water en bodem, mits binnen de kaders van de Omgevingswet. ‘Een zekere mate van lokale beleidsvrijheid blijft noodzakelijk om rekening te houden met specifieke gebiedskenmerken en maatschappelijke doelen’, stelt de koepel.

Ook de plannen om bezwaar- en beroepsprocedures te beperken tot één instantie roepen zorgen op: ‘Beroep in één instantie staat immers op gespannen voet met de beginselen van de democratische rechtsstaat.’ De Zeeuw erkent desgevraagd dat hij streng is in de regels voor de Bbl. Maar op andere punten komt de commissie de VNG wel tegemoet. ‘Als het om gebiedsontwikkeling gaat, en ruimtelijke regels, zien we wel degelijk mogelijkheden voor decentrale keuzes.’

De Brede Bouwcoalitie Overijssel herkent zich in de kritiek van VNG, maar legt de nadruk elders. Volgens de coalitie leiden vooral eindeloze bezwaarprocedures tot vertraging.

‘Bezwaarmakers kunnen herhaaldelijk bezwaar maken, zelfs bij aanvragen die al zijn getoetst aan geldende bestemmingsplannen. Dit leidt tot dubbele procedures en onnodige vertragingen.’ Zij pleit voor het samenvoegen van bezwaar- en beroepsprocedures en het vooraf toetsen van ontvankelijkheid. Deze voorstellen sluiten aan bij het onderzoek van de Rijksuniversiteit Groningen naar versnelling van de juridische procedures, dat in opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken en EZK in de vorige kabinetsperiode is afgerond en is vastgelegd in het rapport Versnelling van rechtsbescherming in het omgevingsrecht: de procedure bij de bestuursrechter.

MER-procedures

De Commissie voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) uit stevige kritiek. STOER wil m.e.r.-procedures beperken tot de wettelijke EU-verplichtingen, maar volgens de commissie miskent dat de waarde van het instrument. ‘De m.e.r. is vaak de eerste plek waar spanning tussen opgaven zichtbaar wordt, direct bij het ontwerp al. Daarmee biedt de m.e.r. ruimte om alternatieven en slimme combinaties te verkennen.’ Een te smalle interpretatie zou, waarschuwt de commissie, de inhoudelijke kwaliteit ondermijnen en juridische risico’s vergroten. De Zeeuw daarover: ‘We zien het nut van het m.e.r.-rapport, omdat het gaat om samenhang in de opgaven. Maar we verschillen inderdaad van mening in de concrete toepassing waarin je de commissie m.e.r. moet inschakelen of niet.’

‘*De m.e.r. is vaak de eerste plek waar spanning tussen opgaven zichtbaar wordt. Dat is winst*’

De Vereniging van Grondbedrijven (VvG) vindt dat STOER te kort door de bocht gaat met de veronderstelling dat standaardisering van anterieure overeenkomsten tot versnelling leidt. ‘Een landelijk format gaat waarschijnlijk de zaak niet versnellen en mag ook niet knellend gaan werken’, stelt de vereniging. Bovendien hekelt de VvG dat STOER de planbatenheffing afwijst.

Vereniging Eigen Huis (VEH) steunt het verminderen van regeldruk, maar vreest dat sommige voorstellen te ver gaan. Lagere plafonds, steilere trappen en soepelere ventilatie-eisen mogen dan kosten besparen, maar kunnen volgens VEH het wooncomfort aantasten. Ook het schrappen van de unanimiteitseis voor het optoppen van appartementencomplexen ziet de

vereniging niet zitten.

‘*Elk van die regels heeft z’n eigen ambassadeurs en achterban*’

Friso de Zeeuw ziet die zorgen, maar vindt dat STOER onterecht als te absoluut wordt neergezet. Hij noemt de voorstellen ‘schuifjes’ die kunnen worden bijgesteld. ‘We zouden de afwegingen bij de 150 schuifjes wat meer richting wonen en bouwen willen laten bewegen. Elk van die regels heeft z’n eigen ambassadeurs en achterban. Iedereen zegt voor vereenvoudiging te zijn, maar zodra het erop aankomt, vinden mensen dat toch lastig.’

Daar tegenover staan ook positieve geluiden. Fahid Minhas, directeur van de NEPROM, noemt STOER ‘een doorbraak richting minder regels, meer woningen – met erkenning voor de vrije sector’. ‘Schrappen van lokale stapeling van eisen is essentieel voor betaalbaar bouwen. Vereenvoudiging van technische regels maakt woningbouw sneller en goedkoper.’

Tweede Kamer

Keijzer wil ondanks de kritiek veel van de voorstellen van STOER snel omzetten in beleid. Aanpassingen in de Bbl kan ze zelfstandig doorvoeren, maar voor onderwerpen als bezwaarprocedures, grondbeleid en milieueffectrapportages is meer voorbereiding nodig. Na de zomer komt het kabinet met een officiële reactie. Die reactie wordt vervolgens aan de Tweede Kamer aangeboden. Keijzer wil in Brussel pleiten voor versoepelingen, onder meer bij de toepassing van Europese regels rond beschermde soorten en het opnemen van de ‘dwingende reden van groot openbaar belang’ als afwijkingsgrond.

‘*STOER verandert niet de cultuur van vasthoudend eigenaarschap, bestuurlijke risicomijding en de afrekencultuur*’

En dan is er nog de kritiek dat STOER met het enkel en alleen de regeltjes aanpassen niet een

fundamenteler probleem aanpakt: de cultuur van vasthoudend eigenaarschap, bestuurlijke risicomijding, capaciteitstekorten en afrekencultuur. 'STOER raakt die laag niet. Het blijft bij de regel, en komt niet aan het gedrag van de mensen die met die regel moeten werken', aldus Jan?Willem van?de?Groep, programmaleider van Building Balance. De Zeeuw reageert dat hij wel degelijk heeft opgeroepen tot bestuurlijk lef. 'In de voorfase zitten inderdaad cultuuraspecten, die hebben we ook beschreven, maar de hoofdzaak zijn de regels. Dat was ook de opdracht'.

Wordt vervolgd

Uitgever



Ook uitgever van

Stadszaken **STEDELIJK
INTERIEUR** *groen*

Service & Contact

ROmagazine • ELBA\REC
Paulus Borstraat 41
3812 TA Amersfoort
033 87 00 100 • info@romagazine.nl

© 2025 ROmagazine, Alle rechten voorbehouden.