

16 oktober 2025

‘Iedereen wil meer woningbouw, tot dat het eigen belang raakt’

Friso de Zeeuw reflecteert op de kabinetsreactie op de commissie STOER.

[Jurgen Tiekstra](#)

Ingesteld door bouwminister Mona Keijzer boog de zevenkoppige commissie STOER zich over alle knelpunten in de woningbouw. Doel was het knippen en scheren van regelgeving, op zoek naar snelheid en kostenverlaging.

Is hij nu blij?

Friso de Zeeuw: ‘Die 80 procent is globaal genomen, en niet met een schaarstje te knippen. Als je alles onder elkaar zet, moet je wegen welke maatregel belangrijker is dan de andere. Soms moet je de kabinetsreactie ook twee keer lezen om te begrijpen wat het standpunt nou is. Maar toch wordt er behoorlijk gescoord.’

Heeft u een voorbeeld?

Wat al bekend was, maar nu is bevestigd, is de verkorting van de bezwaar- en beroepsprocedures. Dat zit al in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Bovendien heeft de Tweede Kamer een aantal aanvullende voorstellen van onze kant bij amendement overgenomen. Bijvoorbeeld dat ook bij kleinere woningbouwplannen gaat gelden dat mensen niet meer naar de rechtbank kunnen. Evenals het amendement dat de griffierechten wat omhoog gaan, en er meer kortgedingachtige procedures bij de Raad van State worden bevorderd. Dat is voor de praktijk heel belangrijk: samen met het korter afdoen van bezwaarschriften bij gemeentes, kan dat tot een procedureverkorting van twee jaar leiden. Dat is aanzienlijk.

Hugo de Jonge was hier als bouwminister ook mee bezig.

Ja, hij heeft de aanzet gegeven. Nu is het verder geconcretiseerd en, met het overnemen van ons advies, extra aangezet. Een ander punt dat ik wil noemen, is de ecologische toets. De natuurtoets. Wat we uit de praktijk merkten, is dat die als belemmerend, vertragend en kostenverhogend wordt gezien. Dan gaat het om onderzoeken die je moet doen: of er nog een vleermuis of ekster zit. Wij hebben geadviseerd: schaal de aanpak die sommige gemeenten nu al hebben, met het ‘soortenmanagementplan’, op naar nationaal niveau. Dat betekent nogal wat, want je moet goed en degelijk onderzoek doen, en dat onderzoek ook bijhouden omdat

die ecologie dynamisch is. Dat wordt door het kabinet toch wel opgepakt, in overleg met provincies die als bevoegd gezag primair over de ecologische toets gaan.'

Maar er is toch een tekort aan ecologen? Dat lijkt niet op te lossen met een aanpassing van de regelgeving.

Het is de kunst die op een goede manier te mobiliseren. Het zijn ecologen, maar je maakt ook gebruik van inventarisaties en tellingen die anderen dan ecologen doen. Dit onderwerp is nou zo'n voorbeeld: als je hier niet met volle kracht op stuurt, krijg je tegenwerking: "Ja, er zijn te weinig mensen, of: een paar provincies zien het niet zitten, en: wie draagt de kosten?" Dat is een illustratie van de kwetsbaarheid van het geheel van STOER. Bij veel van de voorstellen hoort nog een vervolgaanpak, in tegenstelling overigens tot bijvoorbeeld de aanpassingen in beroep en bezwaar en het gratis beschikbaar stellen van de NEN-normen in de bouw. Dat laatste is belangrijk voor het ontwerp en gaat al op 17 november in. Volgens mij is dat de maatregel die het snelst wordt ingevoerd van al onze voorstellen.'

Van deze vervuilde grond kun je doorgaans een kilo per dag eten, en dan gebeurt er nog niks
Friso de Zeeuw

Ik hoor bouwweethouders klagen over talloze knelpunten: de PFAS-normen, de agrarische spuitzones van 50 meter die landelijke gemeenten hinderen, en stikstof. Welke is het belangrijkste?

We kunnen ze alle drie langsgaan. Bij PFAS hebben wij voorgesteld om pragmatischer om te gaan met minimale hoeveelheden. Dat zit in het hoofdstuk 'grondonderzoek en -sanering'. Daar ben ik veel minder tevreden over de reactie van het kabinet. Want het kabinet wil daar niet aan. Het probleem zit in de PFAS-huiver. Als het maar even 'PFAS' is, komt de angst. Sterker nog, het omgaan met licht vervuilde grond voor woningbouwplannen wordt in zijn algemeenheid door het kabinet afgewezen. Qua bedragen kan dat behoorlijk in de papieren lopen: ik schat op 3000 tot 10.000 euro per woning. Het punt is: hoe kijk je aan tegen risico's? Van deze vervuilde grond kun je doorgaans een kilo per dag eten, en dan gebeurt er nog niks. Tenzij het bijvoorbeeld loodvervuiling is, dat is wel link. Maar de grond wordt onderzocht, dus je weet wat erin zit. Ons voorstel is om die licht vervuilde grond gewoon te gebruiken. Het weerwoord is dat gemeenten daar hun eigen beleid op kunnen maken. Maar dan heb je wel een deskundig apparaat nodig, zoals in Amsterdam: daar is binnenstedelijk alle grond vervuild. Maar ja, dan is het weer lastig om die grond in een andere gemeente te gebruiken. Daarom zeggen we: hier past een aanpassing van de landelijke richtlijn. Maar dat wordt niet overgenomen.'

De woningbouw zucht onder die problematiek van stikstof, terwijl ze zelf nauwelijks wat toevoegt
Friso de Zeeuw

Dan hebben we stikstof. Sinds de Raad van State-uitspraak vorig jaar belemmert dit de bouw een stuk meer.

Daarvan zeggen wij: wij steunen de verhoging van de rekenkundige ondergrens. Of die nou één mol is of een halve mol. Dat zou enorm helpen voor de woningbouw. De woningbouw zucht onder die problematiek van stikstof, terwijl ze zelf nauwelijks wat toevoegt; dat zijn zakjes pokon. De nuance is dat wij zeggen: dan moet je wel een plan hebben dat de natuurkwaliteit structureel verbetert.

Hoe ernstig is de hinder van stikstof momenteel?

Ik hoorde GroenLinks/PvdA-Kamerlid Habtamu de Hoop zeggen dat dit het grootste probleem van de woningbouw is. Dat is niet zo. Maar het is zeker regionaal een probleem. Dit speelt bijvoorbeeld in de duinstreek, vanaf Den Helder tot Hoek van Holland. Die kuststrook is een aantrekkelijk woongebied en daar wordt stevig gebouwd. Men heeft er ook last van in Brabant en uiteraard bij de Veluwe. Dus regionaal is het een knelpunt van betekenis. Maar als dit zou zijn opgelost, kun je niet zeggen: “Hè hè, we zijn er.”

Dan de spuitzones. Wethouders van landelijke gemeenten zeggen dat ze te maken krijgen met procederende boeren als ze aan de rand van hun agrarische grond aan woningbouw doen.

Wij zeggen: pak dit landelijk op, want al die gemeenten worstelen daarmee. Nou, dat wordt overgenomen. Even kijken in de kabinetsreactie..., want zelf moet ik dingen ook opzoeken in die 35 dossiers: “Een landelijk model voor de beoordeling en toetsing van spuitzones, met de inbreng van het ministerie van LVVN.” Maar wat niet wordt overgenomen, is: “indien agrarisch gebruik van een spuitzone gedurende een periode van twee jaar is gestaakt, kan het betreffende gebruik door de gemeente worden verboden.” Dat vindt het kabinet te ver gaan. Hier betwijfel ik of het kabinet gelijk heeft. Dat zou je juridisch uit moeten zoeken, omdat het belang zo groot is.

En ook de maximale parkeernormen worden niet verlaagd.

Dat is wel saillant. Op verschillende punten heeft de Tweede Kamer een voorschot genomen op de beoordeling door het kabinet, en gezegd: goed idee, daar maken we een motie of amendement van. Maar op één punt heeft de Kamer een motie aangenomen om iets niet aan te nemen: dat is die maximale parkeernorm van 0,7 per wooneenheid bij HOV-knooppunten, dus bij stationsgebieden en dergelijke. Een motie van de PVV spreekt uit dat het zeker zo is dat bij stationsgebieden meer van OV en fiets gebruikt kan worden, maar dat niettemin het van belang is dat ook degene die aangewezen zijn op een auto kunnen wonen in die gebieden. De conclusie is dat de 0,7 parkeerplaats per wooneenheid in die OV- gebieden wordt afgewezen.

Je moet rekenen met minimaal 30.000 euro aan kosten per parkeerplaats Friso de Zeeuw

Wordt er nu veel gebouwd bij stationsgebieden?

Ja, daar wordt veel gebouwd, en terecht. Een tweede reden was voor ons ook dat daar veel subsidie naar toe gaat, zowel van het rijk, provincies als gemeenten. Daarom is ook de verlaging van de geluidsproductieplafonds van treinen, wat wel weer wordt gehonoreerd, van groot belang. Elke gemeente heeft zijn eigen parkeernormen. Wij zeiden: gezien het bij die stationsgebieden om zoveel subsidie gaat (je moet rekenen met minimaal 30.000 euro aan kosten per parkeerplaats) is een landelijke richtlijn gerechtvaardigd. Dat heeft het parlement afgewezen. Op zichzelf is dat niet zo'n ramp, want dat betekent dat het weer terugvalt naar lokaal beleid. Mijn conclusie is: laat voorlopig dat parkeerbeleid bij de gemeente, eventueel aangevuld door de provincie.'

U had het net over subsidies. STOER pleit voor het inzetten van de Woningbouwimpuls voor ook kleinere woningbouwprojecten. Dat is afgewezen. Maar waarom pleiten jullie daarvoor:

de Algemene Rekenkamer heeft net weer gezegd dat subsidies in een niet-prijselastische woningmarkt averechts kunnen werken?

Dat dat is afgewezen, is geen punt om wakker van te liggen. Wij gaan in het algemeen in ons rapport niet in op de Woningbouwimpuls (WBI). Maar ik wil wel wat zeggen op die kritiek. In belangrijke mate is, en dat zie ik omdat ik vanuit het Expertteam Woningbouw conceptaanvragen van gemeenten zie, de WBI het meest zinvol bij een grote bodemverontreiniging, of als je een bedrijf moet uitplaatsen of nieuwe brug moet bouwen. Een betoncentrale ofzo verplaatsen; dat is met geen mogelijkheid financieel rond te fietsen in een grondexploitatie. Daarvoor vind ik de WBI zeer nuttig. Dat is het verschil tussen woningen bouwen of niet bouwen.

Nu wordt die subsidie vaak gebruikt om de woningen die gebouwd worden betaalbaar te maken. Zonder die subsidie zou het plan doorgaan, maar dan met meer vrijesectorwoningen. Daar kan je twijfels over hebben, of dat nou goed is. Oorspronkelijk was de WBI bedoeld voor het bekostigen van die superdure elementen in een plan, die wel noodzakelijk zijn om het plan van de grond te krijgen.

Tot slot: u vreest dat de voorstellen die het kabinet overneemt alsnog een groot afbreukrisico hebben. Waarom?

In de eerste plaats hebben we gemerkt dat de operatie STOER niet kabinetsbreed is gedragen. Met name niet door het ministerie van I en W. Ik sprak al over die licht vervuilde grond. Ook denk ik aan wat de VNG erg belangrijk vindt: het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen dat veel te uitgebreid is, met beschermingszones waarin aan de bouw van bijvoorbeeld veel te hoge eisen worden gesteld., met 20 procent extra bouwkosten. Dan merk ik dat de basisfilosofie van STOER niet door I en W gedragen wordt. Men blijft op het eigen sectorbelang hangen. Men beweegt nauwelijks. Ja, dan kun je wel stoppen met je STOER.

Met het ministerie van Landbouw (als het gaat om flora en fauna), en het ministerie van Economische Zaken (als het gaat om netcongestie), ligt het allemaal wat genuanceerder. Als je deze aanbevelingen ook met het nieuwe kabinet niet met kracht voortzet, zowel politiek-bestuurlijk als ambtelijk, en er een soort taskforce op zet, dan is het risico levensgroot dat dit verdwijnt in de bestuurlijk-ambtelijke Bermudadriehoek. Zo leert mijn ervaring.

Wat heeft het momentum nu gecreëerd: alleen het feit dat Mona Keijzer ministerie van Volkshuisvesting werd?

Politiek in belangrijke mate wel, ja. Dat maakt het kwetsbaar. Daarom zeg ik: op dit vlak is een Mona-mentaliteit wel nodig. Je redt dit niet met de gemiddelde houding van een bewindspersoon. Hier moet je ernstig gemotiveerd in zitten, anders kom je niet door die tegendruk heen. Dat is het drama van de goede bedoelingen. Ook de mensen bij I en W hebben het beste met de wereld voor.

Iedereen is voor meer woningbouw, tót dat het eigen belang raakt. Op alle 35 dossiers in ons advies zijn er lui die het niet met ons eens zijn. Die noem ik dan de struikrovers: zij wachten op hun kans. “Mona is straks weg. Even bukken nog, en dan weten we dit voorstel straks wel te *killen*.” Dat is niet zo moeilijk. En het is helemaal niet uitgesloten dat het zo zal gaan.