



Thuis in heel Noord-Holland

12 april 2026

Nieuwbouwdoelen dreigen te mislukken: bezwaren zetten bouw huizen onder druk

Michiel Klaassen

Hier de videoreportage: <https://www.youtube.com/watch?v=DxnXjaEjomQ>

De meeste Noord-Hollandse gemeenten liggen ver achter met het bouwen van woningen. 35 van de 44 zitten nog niet op de helft van de door henzelf vastgestelde nieuwbouwdoelen voor 2030. Dat blijkt uit onderzoek van NH en data-analysebedrijf Matrixian.

Volgens bestuurders komt het door onder meer stikstofbeperkingen, regeldruk, maar ook door langdurige bezwaarprocedures tegen bouwplannen. "Eén project ligt door bezwaren al tien jaar stil."

Een bezwaar over één parkeerplaats te weinig dat een heel Haarlems nieuwbouwproject de nek omdraait. De bouw van een Enkhuizer woonwijk dat al tien jaar stilligt door slepende bezwaarprocedures. Zomaar twee Noord-Hollandse voorbeelden over het vertragende effect dat dit soort procedures hebben op de streefdoelen voor nieuwbouw.

Want die doelen, vastgelegd in zogeheten Woondeals, raken voor veel gemeenten steeds verder uit zicht. Tussen 2022 en 2030 moeten er door heel de provincie ruim 180.000 nieuwe woningen worden gebouwd.

Toenmalig woonminister Hugo de Jonge tekende drie jaar terug met de provincie en de Noord-Hollandse gemeenten de Woondeals, met daarin streefgetallen voor iedere gemeente. Nu ongeveer de helft van die periode is verstreken, maakt NH de balans op. Hoe brengen gemeenten het ervan af?

Kort gezegd: niet zo best.

Grote verschillen

Noord-Holland kampt met een forse woningnood, stelt ook de provincie in de Monitor Woningbouw. Begin 2025 ging het volgens berekeningen van de provincie om krap 80.000 woningen. Dat is 5,6 procent van de totale provinciale woningvoorraad. De provincie streeft naar een percentage van 2,7. Er zal dus flink bijgebouwd moeten worden.

Data-analysebedrijf Matrixian zocht uit wat er tussen 2022 en begin 2026 is gebouwd en legde dat naast de streefcijfers. Door heel de provincie werden krap 54.000 nieuwe woningen geteld, wat neerkomt op 29 procent van de in 2030 gewenste 180.000.

Matrixian noteerde ook wat er per gemeente is gebouwd. Wat blijkt: in acht op de tien gemeenten is nog niet de helft van het aantal nagestreefde woningen verzeen. En drie op de tien gemeenten ligt nog onder de 25 procent van het streefgetal.

En wat het einddoel betreft, daarover is Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling uit Monnickendam, duidelijk. Dat is onhaalbaar. Daar waarschuwde hij al bij de ondertekening van de woondeals voor. "Je wekt verwachtingen die je niet waar kan maken", zei hij destijds - en die voorspelling lijkt uit te komen.

Binnen de provincie zijn er opmerkelijke verschillen. Buurgemeenten Beverwijk, Velsen en Bloemendaal blijven bijvoorbeeld steken rond de 20 procent. De gemeenten Texel, Opmeer en Edam-Volendam hebben juist het einddoel al bijna in zicht en zaten begin dit jaar al rond de 90 procent. Alleen de gemeente Laren is met 92 woningen al klaar: in het Gooise dorp was de opdracht om 60 woningen te bouwen.

De absolute hekkensluis, de gemeente Ouder-Amstel, is een geval apart. Het grootste deel van de gemeente bestaat uit de weilanden en polders rondom Ouderkerk aan de Amstel. Toch moeten er hier in totaal bijna 4.500 woningen verrijzen.

De plannen daarvoor beslaan vooral de gebieden rondom de A2 en de A10, in het noorden van de gemeente. Daar, op de grens met Amsterdam-Zuidoost en Duivendrecht, moet de komende jaren een flink aantal woontorens komen. Maar begin dit jaar waren er volgens de cijfers van Matrixian nog maar 128 woningen gebouwd.

Een woordvoerder van de gemeente spreekt van een complexe situatie. Zo vorderen de plannen van de grondeigenaren en projectontwikkelaars - waarvan de gemeente afhankelijk is - lang niet altijd zo snel als gewenst. "Verder is inderdaad stikstof een factor, en de beschikbaarheid van stroom."

Bezwaarprocedures

In een rondgang van de NOS en Noord-Hollandse streekomroepen blijkt dat stikstof veruit het vaakst wordt genoemd als hindernis van de doelstellingen. Daarnaast geeft een op de vijf gemeenten aan last te hebben van slepende bezwaarprocedures.

Wat is een bezwaarprocedure?

Nieuwbouwplannen worden in Nederland door gemeenten vastgesteld in een omgevingsvergunning. Burgers kunnen na het vaststellen van zo'n vergunning bij de

gemeente bezwaar maken, bijvoorbeeld als hun uitzicht verandert of als een parkje dreigt te verdwijnen.

Slaagt zo'n eerste poging niet, dan kunnen bezwaarmakers tot drie keer toe naar de rechter: de bestuursrechter, het hoger beroep en ten slotte de Raad van State.

Al met al kan een bezwaarprocedure jaren duren. "Bezwaar maken is bij ons hindernis nummer één", beaamt Jan Franx, wethouder in Enkhuizen. "Tegen één project, de Gouwe Vaart, wordt al meer dan tien jaar bezwaar gemaakt."

Recent heeft de Raad van State besloten dat een deel van de Gouwe Vaart, goed voor 800 woningen, kan worden gebouwd. "Eind dit jaar gaan daar de eerste palen de grond in", zegt Franx. Hij heeft er alle vertrouwen in dat Enkhuizen het streefdoel uit de Woondeal gaat halen.

Versoberen, versnellen, versimpelen

Geurt van Randeraat is door de provincie Noord-Holland aangesteld als bouwambassadeur om vastgelopen nieuwbouwprojecten vlot te trekken en ziet ook dat bezwaarprocedures een behoorlijke belemmering kunnen zijn. "Het is heel erg dubbel", zegt Van Randeraat: "Iedereen heeft het recht wat te vinden als er iets in de achtertuin plaatsvindt. Fijn ook natuurlijk, dat dat in ons land zo werkt. Én we hebben daar soms last van."

Toch begint er iets te schuiven, ziet Van Randeraat. Een [adviesgroep](#) adviseerde het kabinet-Schoof vorige zomer hoe er sneller en goedkoper gebouwd kan worden in Nederland. Het versoberen, versnellen en versimpelen van bezwaarprocedures was een belangrijk onderdeel van het advies.

Voorzitter van de adviesgroep is eerdergenoemde Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar uit Monnickendam. Naast complexe regelgeving en het rondkrijgen van het kostenplaatje zijn bezwaren volgens hem debet aan de vertraagde nieuwbouwprojecten in Noord-Holland. "De afhandeling duurt lang. Er valt nog veel te stroomlijnen."

Zo vindt de adviesgroep dat bezwaarprocedures over woningbouw voorrang moeten krijgen bij de Raad van State. Ook mag, wat De Zeeuw betreft, het aantal gerechtelijke pogingen die een bezwaarder mag doen, teruggebracht worden van drie (bestuursrechter, hoger beroep, Raad van State) naar één (alleen de Raad van State).

Participeren

Bestuurders als wethouder Franx zien er wel wat in om de bezwaarprocedures te versoberen. Zes op de tien Nederlanders vinden dat ook, blijkt uit [onderzoek](#) van de NOS. En ook het nieuwe kabinet zet in op versobering en gaat met de conclusies van de adviesgroep-De Zeeuw aan de slag. Het stapelen van beroepsgangen bij de rechter moet worden geschrapt en de drempels voor bezwaar en beroep moeten omhoog.

Maar ook de gemeentepolitiek zélf kan iets doen, zegt bouwambassadeur Van Randeraat. Hij wijst op een nieuwbouwproject in Haarlem. "Daar was een project van 100 woningen met één parkeerplaats tekort, volgens de norm." Na een lange bezwaarprocedure sneuvelde het plan

uiteindelijk bij de Raad van State. Met een enkel zinnetje in het gemeentelijk parkeerbeleid was dat volgens Van Randeraat voorkomen: "Dat je in geval van bijzonderheden kan afwijken van de eigen norm."

Daarnaast kan veel voorkomen worden door een grondig participatietraject: het betrekken van burgers en belanghebbenden bij het opstellen van de plannen, vóór de omgevingsvergunning wordt vastgesteld. In de gemeente Edam-Volendam - die wél op streek ligt om de Woondeal-streefgetallen te halen - ziet het gemeentebestuur dat goed participeren echt helpt. Het dorp Oosthuizen is sinds kort uitgebreid met een gloednieuwe woonwijk, Waterrijk. Een flink project van honderden huizen, midden in het groene Hollandse landschap.

Het aantal bezwaren? Nul. "We hoefden niet naar de rechter" vertelt wethouder Marisa Kes. "Dat scheelt echt enorm." Ook voor een ander project, in Edam, zette Kes stevig in op participatie. Met resultaat: ook daar werden geen bezwaren ingediend. "Dat voortraject is super belangrijk."