

Vergaderjaar 2025–2026

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 1383**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 oktober 2025

#### **1. Inleiding**

In Nederland is de behoefte aan nieuwe, betaalbare woningen urgenter dan ooit. Starters hebben veel moeite met het vinden van een plek op de woningmarkt, gezinnen kunnen hun woonwensen niet realiseren en voor kwetsbare groepen is passende huisvesting steeds moeilijker te vinden. Tegelijkertijd lopen woningbouwprojecten onnodige vertragingen op, stijgen de kosten en worden procedures steeds complexer.

Ook de opeenstapeling van regelgeving leidt tot extra complexiteit. Hoewel elke regel een legitiem publiek belang dient, zorgt de veelheid ervan voor een ondoorzichtig en moeilijk voorspelbaar proces. Voor initiatiefnemers en overheden is daardoor vaak onduidelijk welke eisen en stappen nodig zijn om projecten te realiseren. Dit leidt tot vertragingen, hogere kosten en grote onzekerheid. Projecten worden aangepast, uitgesteld of zelfs afgeblazen – juist op het moment dat snelheid en betaalbaarheid cruciaal zijn.

Het is daarom essentieel om woningbouwopgaven een centralere plek te geven in besluitvorming. Door regelgeving slimmer toe te passen en waar mogelijk te vereenvoudigen, wordt bijgedragen aan de realisatie van ten minste 100.000 woningen. Vanuit deze insteek is in 2024 het programma STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving) gestart. Dit programma richt zich niet alleen op het opsporen en schrappen van onnodige of tegenstrijdige regels, maar ook op het beter benutten van bestaande wettelijke ruimte en het versterken van samenwerking tussen overheden en marktpartijen. Deze aanpak sluit aan bij het Actieprogramma Minder Druk Met Regels zoals dat in de brief

5 september jl.<sup>1</sup> over Ondernemingsklimaat door de Minister van Economische Zaken is geschetst.

Een externe adviesgroep onder leiding van de heer Friso de Zeeuw heeft op 10 juli 2025 een eindrapport opgeleverd waarvan de strekking is, dat de stapeling, versnippering en het gebrek aan een samenhangende toepassing van regels tot vertraging, hogere kosten en onzekerheid leidt. Daarbij komt dat het belang van woningbouw en van de woningzoekende vaak minder expliciet wordt meegewogen in de bestuurlijke en juridische afwegingen.

Met deze brief informeer ik namens het kabinet uw Kamer over de kabinetsreactie op het eindrapport van de adviesgroep STOER. Dit is een voortzetting van mijn eerder aan uw Kamer toegezonden brief naar aanleiding van het eerste rapport<sup>2</sup>. Het kabinet onderschrijft de noodzaak van een verandering in de wijze waarop regelgeving rond woningbouw wordt vormgegeven en toegepast. Het kabinet doet dit niet lichtzinnig. Bestaande regels en werkwijzen dienen vaak een doel. In praktijk draagt dit echter niet altijd bij aan het realiseren van de benodigde woningen. Gezien de woningnood maakt het kabinet op sommige thema's daarom de keuze om het realiseren van woningbouw centraler te stellen.

Het realiseren van ten minste 100.000 woningen per jaar is geen vrijblijvende ambitie, maar een dringende maatschappelijke opdracht die om daadkracht vraagt. Dit traject STOER is onderdeel van een bredere beweging om de woningbouw daadwerkelijk te versnellen. Hierbij is nauwe samenwerking met medeoverheden, marktpartijen, woningcorporaties en een goede afstemming met uw Kamer onmisbaar. Hoewel het kabinet demissionair is, maken de ernst van het woningtekort en de aanhoudende woningnood het noodzakelijk om ook in deze demissionaire fase door te pakken.

Het kabinet gaat aan de slag met het merendeel van de adviezen uit het adviesrapport. Voor adviezen die gericht zijn aan medeoverheden en bouwpartijen doet het kabinet nadrukkelijk de oproep om deze voortvarend op te pakken.

### **1.1. Afwegingskader STOER**

De adviesgroep STOER hanteert een afwegingskader dat richting geeft aan voorstellen voor het verminderen van regeldruk en het versnellen van de woningbouw. Het doel is: meer woningen, sneller en tegen lagere kosten. Dit vraagt om het schrappen, aanpassen of juist toevoegen van regels, instrumenten of handreikingen die bijdragen aan tijd- en kostenbesparing. De adviesgroep waarschuwt voor het stapelen van voorschriften en ambities. Wat afzonderlijk beperkt lijkt, leidt in samenhang vaak tot vertraging en hogere kosten. Bij elke voorgestelde wijziging van regelgeving is zorgvuldig gekeken naar de balans tussen woningbouw en andere maatschappelijke belangen. Woningbouw krijgt daarbij een centrale, maar geen absolute prioriteit. Gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit blijven randvoorwaarden.

Voor locatie- en ontwerpkeuzes blijft de decentrale autonomie van gemeenten, provincies en waterschappen leidend, tenzij lokale regels woningbouw onevenredig belemmeren. Europese kaders zijn richtinggevend; extra nationale regels («koppen») wil STOER vermijden. De voorstellen sluiten aan bij bestaande bestuurlijke en juridische structuren

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2024/25, 32 637, nr. 706.

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1352.

en richten zich op eenvoud en kostenbeheersing. Waar mogelijk wordt ingezet op standaardisering, industrialisatie en digitalisering. De daarmee behaalde tijd- en kostenwinst moet ten goede komen aan betaalbare woningbouw, zoals beoogd in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.

Het kabinet onderschrijft de hoofdlijnen van dit afwegingskader en ziet het als waardevolle leidraad voor beleid en besluitvorming rond woningbouwversnelling en -betaalbaarheid.

## **1.2. Agenda kabinet bij de uitvoering adviezen STOER**

In onderstaand overzicht zijn de acties waarmee het kabinet de komende tijd aan de slag gaat opgenomen:

### **Snellere woningbouw**

- Besluitvorming bezwaarschriften binnen de wettelijke termijn.
- Versnelling beroepsprocedures bij de bestuursrechter (opgenomen in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting) en voorrang voor woningbouwzaken.
- Vergroten van de uitvoeringskracht van medeoverheden.
- Inzet van AI bij standaard bezwaar- en beroepszaken.

### **Meer woningbouw**

- Ontwikkelen en toetsen van een alternatieve methode voor cumulatie van geluid.
- Aanpassen geluidsproductieplafonds bij spoorwegen.
- Gebruik van een landelijk netwerk van soortenmanagementplannen (SMP's) stimuleren.
- Convenant tussen waterschappen en gemeenten over water en bodem, inclusief landelijke norm tegen wateroverlast bij extreme regenval.
- Gebruik van bodemkwaliteitskaarten en stimuleren van hergebruik van grond en bagger.
- Het kabinet gaat praktische handvatten bieden voor gebiedsontwikkeling nabij spuitzones.
- Verbeteren besluitvorming archeologie, stimuleren van het maken en gebruiken van archeologische verwachtings- en beleidskaarten door gemeenten.
- Europese inzet voor versoepeling van natuurcompensatie en flora-faunaprocedures.
- Ondersteuning van decentrale overheden bij maatwerk bodemsanering.
- Digitalisering en standaardisering van gegevensuitwisseling (DSO, DSGO, DSFL).
- Uitvoering van het Actieprogramma Beschikbaarheid Drinkwaterbronnen samen met drinkwaterbedrijven en provincies.

### **Goedkopere woningbouw**

- Aanpassing van technische eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (trappen, plafondhoogte, geluid tussen ruimten, terugdraaien van de daglichtnorm en beperking van de checklistplicht).
- Vanaf 17 november 2025 het inzicht in NEN-normen gratis digitaal beschikbaar maken.
- Fabrieksmatige woningen met erkende kwaliteitsverklaring vrijstellen van vergunning- of meldingsplicht.
- Verruiming van de bouwmogelijkheden langs spoor door verlaging van geluidplafonds.
- Opschorting besluit over verlaging standaardwaarde geluid door spoorwegen.

## 2. Inhoudelijke reactie op advies STOER

Het adviesrapport van de adviesgroep STOER richt zich op het verminderen van regeldruk en het versnellen van de woningbouw, en bestrijkt alle fasen van het bouwproces – van de planvorming tot en met bezwaar en beroep. Het kabinet geeft in dit hoofdstuk per thema een inhoudelijke reactie op de aanbevelingen uit het rapport. Per onderdeel wordt eerst kort de kern van het advies weergegeven (cursief), gevolgd door de kabinetsreactie.

### 2.1. Technische kwaliteit woningen (hoofdstuk 3 adviesrapport)

*De adviesgroep stelt voor om diverse bouwtechnische eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (verder: Bbl) te versoepelen om woningbouw goedkoper, efficiënter en duurzamer te maken. De voorgestelde versoepelingen vereisen een zorgvuldige afweging van kwaliteit versus kostenreductie. Volgens de adviesgroep is dit mogelijk zonder in te boeten op veiligheid of gezondheid, mits slim ontworpen en uitgevoerd.*

In de eerste reactie op het STOER advies ben ik ingegaan op de meeste voorstellen van de adviesgroep over de technische kwaliteit van woningen.<sup>3</sup> Het eindrapport van de adviesgroep is op deze voorstellen ongewijzigd. De kabinetsreactie op dit hoofdstuk is beperkt tot een korte stand van zaken.

De voorgestelde<sup>4</sup> aanpassingen van het Bbl (trappen, plafondhoogte en geluid tussen ruimten binnen een woning) worden dit najaar ter advisering aan het Overlegplatform Bouwregelgeving voorgelegd. In deze wijziging wordt ook de voorgenomen aanwijzing van de nieuwe daglichtnorm teruggedraaid. Verder is in overleg tussen VRO, SZW en de Arbeidsinspectie afgesproken om de plicht tot het toepassen en aanleveren van de checklist veilig gebouwonderhoud bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit te beperken tot die gevallen waarbij mogelijk aanvullende (bouwkundige) maatregelen nodig zijn. Bij woningen en woongebouwen die niet hoger zijn dan 13,5 meter is dat niet het geval en deze zullen dan ook van de plicht worden uitgezonderd. Deze wijzigingen van het Bbl worden in het voorjaar van 2026 aan uw Kamer ter voorhang aangeboden. Ook ben ik voornemens om, mede op advies van het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR), vanaf 17 november 2025 de inzage in de in het Bbl aangewezen NEN-normen gratis digitaal beschikbaar te maken.

De door de adviesgroep STOER voorgestelde aanpassing van de zogenoemde 55%-eis in relatie tot de regels voor daglicht en ventilatie wordt op dit moment nader onderzocht. Hetzelfde geldt voor het voorstellen van de adviesgroep STOER over spuien via niet-geluidgevoelige gevels en geluidwering bij tijdelijke bouw, waarbij het kostenaspect, naast het gezondheidsbelang, een belangrijk aandachtspunt is. Mocht het onderzoek leiden tot een voorstel voor aanpassing in de regelgeving dan zal dit in de tweede helft 2026 worden meegenomen in een wijziging van het Bbl.

In navolging van het advies over typegoedkeuring en Woontopafpraak 15 ga ik (fabrieksmatige) woningen die voorzien zijn van een erkende kwaliteitsverklaring voor zowel de productie en de assemblage op de bouwplaats vrijstellen van de vergunning- of meldingsplicht voor de technische bouwactiviteit. Met een erkende kwaliteitsverklaring is immers

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1352.

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1352.

al aangetoond dat aan de bouwtechnische regels van het Bbl is voldaan en kan worden volstaan met het informeren van het bevoegd gezag over de start en beëindiging van de bouwwerkzaamheden. Ik zal dit nog dit jaar, in samenwerking met de VNG en andere betrokken partijen, verder uitwerken.

Tot slot wil ik aandacht vragen voor de constatering van de adviesgroep dat er, met name in het kader van energiezuinigheid, te weinig gebruik gemaakt wordt van gelijkwaardigheid. Het uitgangspunt dat ook op een andere manier dan via de aangewezen norm, in dit geval de NTA 8800, kan worden aangetoond dat een gebouw aan de regels voldoet is op *alle* onderdelen van de bouwregelgeving toepasbaar. Dit maakt het mogelijk om installatiearme concepten toe te passen, wat aanzienlijk kan schelen in kosten, onderhoud en uitvoeringscomplexiteit, zolang maar sprake is van een «bijna energieneutraal» gebouw. De komende tijd zal ik met een aantal aanbieders van dat soort concepten in gesprek gaan om gezamenlijk te bezien hoe de gelijkwaardigheid beter kan worden aangetoond. Ik roep ook adviseurs en opdrachtgevers op om hiermee aan de slag te gaan en maximaal gebruik te maken van de ruimte die de regelgeving biedt.

## **2.2. Landelijke normering omgevingskwaliteit (hoofdstuk 4 adviesrapport)**

### *2.2.1. Geluidproductieplafonds hoofdspoorwegen*

*De adviesgroep stelt voor om snel over te gaan tot verlaging van de geluidproductieplafonds voor spoorwegen om zo meer en goedkoper woningbouw nabij spoorwegen mogelijk te maken. Met dit voorstel borduurt de adviesgroep voort op de eerdere bestuurlijke afspraak tussen de Staatssecretaris van IenW en de VNG uit december 2023 om de vrije geluidruimte bij het spoor transparant te maken en waar mogelijk locatie specifiek beschikbaar te stellen voor woningbouw.*

De verlaging van de geluidproductieplafonds leidt tot een kostenreductie voor woningbouw op de betreffende locaties, doordat in veel gevallen met minder geluidwering volstaan kan worden dan voor de verlaging en ook minder vaak speciale geluidwerende gevelconstructies met bouwkundige maatregelen nodig zullen zijn (voorheen «dove gevels» genoemd). In de uitvoering van deze bestuurlijke afspraak is inmiddels goede voortgang geboekt, waarbij met betrokken partijen een evenwicht is gevonden tussen vervoersbelangen en woningbouwbelangen. De Staatssecretaris van IenW zal naar verwachting nog dit jaar een definitief besluit tot grootschalige verlaging van de geluidproductieplafonds kunnen nemen. Onderdeel van die procedure is de publicatie van het ontwerpbesluit, waarover zienswijzen kunnen worden ingediend. Voor de periode tot aan het besluit heeft het Ministerie van IenW aan de VNG informatie en handvatten voor gemeenten aangereikt hoe omgegaan kan worden met, en hoe mogelijk geanticipeerd kan worden op de definitieve verlaging van de geluidproductieplafonds.

Naast snel overgaan tot verlaging van de geluidproductieplafonds adviseert de adviesgroep ook om af te zien van het voornemen om de standaardwaarde voor het geluid door spoorwegen op de gevel van geluidgevoelige gebouwen te verlagen van 55 naar 52 dB L<sub>den</sub>. Dit voornemen, dat is vastgelegd in eerdere kamerbrieven<sup>5</sup> vindt zijn

<sup>5</sup> Zie de Kamerbrief van 5 juni 2020, Kamerstukken II 2019/20, 29 383, nr. 343 en met name bijlage 937867 bij die brief, en de Kamerbrief van 21 maart 2023, Kamerstukken II 2022/23, 29 383 nr. 404.

oorsprong in de WHO-richtlijnen<sup>6</sup>, waarin onder andere werd aanbevolen om de bescherming tegen slaapverstoring door nachtelijk geluid van spoorwegen te verbeteren.

Een mogelijke verlaging van 55 dB naar 52 dB kan voor extra onzekerheid zorgen voor de woningbouwopgave. Daarom zal het kabinet hier niet over besluiten.

### *2.2.2 Cumulatie vliegtuiglawaai*

*De adviesgroep heeft voorgesteld luchtvaartgeluid uit te zonderen in de regelgeving over cumulatie van geluid en daarnaast in die regelgeving te voorzien in een limitatieve in plaats van indicatieve opsomming van bronnen die bij cumulatie betrokken moeten worden. Onderdeel van het voorstel is ook om in deze limitatieve opsomming wel andere activiteiten met een geluidniveau boven de standaardwaarden uit artikel 5.65 van het Besluit kwaliteit leefomgeving op te nemen. Verder wordt voorgesteld om gemeenten te steunen bij de inzet van innovatieve methoden om geluidadaptief te bouwen.*

In februari 2024 heeft de toenmalige Staatssecretaris van lenW met de VNG, het IPO, de Bestuurlijke Regie Schiphol (BRS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bestuurlijk afgesproken om gezamenlijk stevig in te zetten op onderzoek naar een alternatieve methode om de samenloop van geluid van meerdere bronnen te bepalen en de aanvaardbaarheid daarvan (kwalitatief) te beoordelen. Dat traject loopt nu goed en alle inzet is gericht op een methode die recht doet aan de hinder van verschillende geluidbronnen en tegelijk in de uitvoeringspraktijk beter toepasbaar is. Onderdeel van dit proces is een «botsproef» om een goed beeld te krijgen van de werking en van de voor- en nadelen van mogelijke alternatieven in de uitvoeringspraktijk. Dit sluit eveneens aan bij één van de voorstellen van de adviesgroep om ook op de langere termijn de regeldruk te beheersen (advies 12.3). Deze «botsproef» is op 14 oktober gepland en daarin wordt het voorstel van de adviesgroep worden betrokken. Waar relevant wordt een relatie gelegd met andere lopende trajecten, zoals de Woondeals, de NOVEX Schipholregio en de Woontop. Onderdeel van deze trajecten is ook het stimuleren van geluidadaptief bouwen in de Schipholregio. Het kabinet ziet het als een gezamenlijk belang om het lopende proces daadkrachtig voort te zetten en op basis van de «botsproef» zo spoedig mogelijk een gedragen besluit te nemen.

De Staatssecretaris van lenW zal in overleg met alle betrokken partijen nog dit jaar een besluit nemen over een mogelijke alternatieve methode voor cumulatie, waarna deze keuze in de regelgeving wordt geïmplementeerd.

### *2.2.3 Basisnet gevaarlijke stoffen/omgevingsveiligheid*

*Het advies van de adviesgroep op het gebied van omgevingsveiligheid focust op drie punten: 1) het schrappen van de verplichting om binnen een aandachtsgebied een voorschriftengebied aan te wijzen voor zeer kwetsbare gebouwen, in gevallen waarin risico's verwaarloosbaar klein zijn, 2) het gelijk stellen van zeer kwetsbare gebouwen aan kwetsbare gebouwen, waarmee af wordt gezien van de verplichte voorschriften voor zeer kwetsbare gebouwen, en 3) het inzichtelijker maken van het toepassen van gelijkwaardigheid in het Bbl.*

<sup>6</sup> Zie de WHO-publicatie «Environmental noise guidelines for the European Region» en de Kamerbrief hierover van 19 december 2018, Kamerstukken II 2018/19, 29 383, nr. 311.

Onlangs hebben het Rijk en decentrale overheden afspraken gemaakt over een bestuurlijk overleg over het basisnet dat nog dit jaar tussen deze partijen plaats zal vinden. In dat bestuurlijk overleg zullen de maatschappelijke en economische noodzaak van het vervoer van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van de leefomgeving en de effecten en de consequenties van Basisnet op de urgente verstedelijkingsopgave in samenhang worden beschouwd.

In lijn met het voorstel van de adviesgroep om «de verplichte voorschriftengebieden [te] schrappen voor Basisnetroutes waar de risico's lager zijn» gaat het kabinet in gesprek met decentrale overheden over de precieze invulling hiervan. Dit wordt gedaan via het ontwikkelen van een zogeheten «kernnet spoor». Daarbij zullen omleidingsroutes uit het Basisnet spoor komen te vervallen, zodat voor die routes zonder structureel vervoer geen aandachtsgebieden meer van toepassing zijn. De inzet van het kabinet is om in 2026 tot besluitvorming te komen binnen de bestuurlijke gesprekken over het Basisnet.

Het kabinet gaat ook in lijn met het advies aan de slag om handreikingen en standaarden te ontwikkelen om toepassingsmogelijkheden voor het treffen van gelijkwaardige maatregelen inzichtelijk te maken. Zo wordt momenteel al de laatste hand gelegd aan een handreiking gelijkwaardigheid in voorschriftengebieden. Ook zijn er al bestaande praktijkvoorbeelden en andere handreikingen te vinden op de Maatregelenwiki, die in opdracht van het Ministerie van IenW door het RIVM gemaakt is.

Het kabinet voelt ook de urgentie om het omgevingsveiligheidsbeleid op enkele punten door te ontwikkelen en neemt actief maatregelen om ruimtelijke ontwikkelingen nabij risicobronnen te vergroten. Zo vervallen de rechtstreeks geldende aanvullende bouwweisen bij nieuwbouw in de voormalige plasbrandaandachtsgebieden langs enkele Basisnet-routes. Ook werkt het kabinet aan het voorwaardelijk aanwijzen van een voorschriftengebied in het omgevingsplan, waardoor een locatie pas die status krijgt als daar daadwerkelijk een zeer kwetsbaar gebouw wordt gebouwd.

Het kabinet beziet samen met VNG en IPO hoe om te gaan met het advies om de categorie zeer kwetsbare gebouwen gelijk te stellen met de categorie kwetsbare gebouwen. Het uitgangspunt van het Rijk hierbij is dat het schrappen van de categorie zeer kwetsbare gebouwen de bescherming van niet-zelfredzame personen tegen incidenten met gevaarlijke stoffen wegnemen, wat onwenselijke gevolgen heeft voor het bredere omgevingsveiligheidsbeleid. Daarnaast vallen woningen niet onder de categorie «zeer kwetsbaar gebouw» en de bouw hiervan binnen aandachtsgebieden is al toegestaan zonder aanvullende bouwmaatregelen, mits vooraf een bestuurlijke veiligheidsafweging wordt gemaakt. Aandachtsgebieden dienen juist om het gesprek te faciliteren over ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### *2.2.4. Bodemonderzoek en sanering*

*De adviesgroep pleit voor het onder voorwaarden versoepelen van bodemsanering, het ruimte geven aan gemeenten voor specifiek beleid en voor het stimuleren van het gebruik van licht verontreinigde grond. Te strakke regels kunnen volgens de adviesgroep leiden tot vertragingen, hogere kosten en zelfs het stilvallen van bouwprojecten.*

Bodemonderzoek en -sanering zijn nodig om een veilige en schone omgeving voor burgers te garanderen. Met de Omgevingswet zijn aanwijzingen en bevoegdheden aan decentrale overheden gegeven voor

het definiëren van een schone omgeving voor bijvoorbeeld woningbouw. De bodemregelgeving geeft verschillende mogelijkheden voor regionaal maatwerk. Het kabinet herkent de wens om projecten te versnellen door de complexiteit van bodemonderzoek en -sanering te verminderen. De adviezen worden nauw betrokken bij het lopende project «Herijking bodemregelgeving», waar de bodemregelgeving tegen het licht wordt gehouden en aangepast wordt naar de eisen van de tijd. Ook signalen over onduidelijkheden omtrent Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het overgangsrecht Wet bodembescherming (Wbb) worden daarbij betrokken. Dit vindt plaats in overleg met betrokken stakeholders en met de koepels binnen de samenwerkingsagenda bodem en ondergrond. Zo maakt bijvoorbeeld het stimuleren van hergebruik van grond en bagger onderdeel uit van dit traject.

### *Bodemsanering*

In lijn met het advies gaat de Minister van IenW in het kader van de samenwerkingsagenda bodem en ondergrond samen met de koepels verkennen hoe decentrale overheden ondersteund kunnen worden om op basis van de lokale specifieke situatie andere grenswaarden te hanteren bij saneringen (indien geen risico's voor de mens optreden). Dit kan het makkelijker maken om op specifieke locaties woningen te ontwikkelen zoals in binnensteden met veel historische verontreiniging. De wet kent al de mogelijkheid om eisen voor bodemsanering voor woningbouw in die situaties te versoepelen. Het in zijn algemeenheid beperken van het overgangsrecht is niet wenselijk; het biedt namelijk de mogelijkheid om de aanpak van verontreinigingen onder de Wbb ordentelijk af te ronden.

De adviesgroep stelt dat er veel verschil van interpretatie is over de Aanvullingswet Bodem en het overgangsrecht Wet bodembescherming (Wbb). Het kabinet acht onduidelijkheid hierover onwenselijk. Daarom heeft het kabinet reeds voorzien in uitleg op de website van IPLO en in een toelichtende brief naar bevoegde overheden.

Bestaande subsidies zoals de Woningbouwimpuls kunnen worden benut als financiële ondersteuning voor bodemsanering ten behoeve van woningbouw. De adviesgroep stelt voor om deze subsidiemogelijkheden uit te breiden, bijvoorbeeld door de Woningbouwimpuls ook voor kleinere projecten mogelijk te maken. Met de aanstaande realisatiestimulans kunnen ook kleinere projecten financiële ondersteuning vanuit het Rijk benutten voor bodemsanering. Het advies om de Woningbouwimpuls ook beschikbaar te stellen voor kleinere projecten (onder 200 woningen) wordt niet overgenomen, omdat deze subsidie juist is gericht op grotere projecten. Verlaging van de grens van 200 heeft negatieve gevolgen voor de doelmatigheid en effectiviteit van de Woningbouwimpuls.

Het advies om voor licht verontreinigde grond terug te gaan naar de voorlaatste versie CROW400<sup>7</sup> neemt het kabinet niet over. Het kabinet gaat daar niet over, omdat CROW 400 is opgesteld door een breed samengestelde groep partijen vanuit opdrachtgevers, de markt en de overheid. Bovendien zou de voorgestelde wijziging niet leiden tot minder regels. De wettelijke verplichting blijft bestaan om waar nodig maatregelen te nemen om een te hoge blootstelling van werknemers aan gevaarlijke stoffen te voorkomen. Die maatregelen kunnen ook nodig zijn bij het werken met licht verontreinigde grond.

---

<sup>7</sup> CROW-publicatie 400 «Werken in en met verontreinigde bodem».

Het kabinet deelt het standpunt van de adviesgroep dat het gebruik van bodemkwaliteitskaarten in plaats van individuele bodemonderzoeken het ontwikkelproces kan versnellen. Gemeenten hebben de mogelijkheid een bodemkwaliteitskaart voor hun beheergebied op te stellen. Vrijwel alle gemeenten hebben die ook al. Het Ministerie van IenW gaat met de VNG in gesprek hoe dit advies in de praktijk gebracht kan worden.

Hergebruik van grond en bagger op gebiedsniveau wordt gestimuleerd door het Rijk, omdat er dan minder materiaal aangevoerd hoeft te worden. Hoogwaardig hergebruik van grond komt ten goede aan diverse maatschappelijke opgaven, zoals de woningbouw. Bodemkwaliteitsklassen zijn gebaseerd op risico's, onder andere op het gebied van gezondheid, voor het specifieke gebruik van de locatie.

De adviesgroep stelt voor om de klassen «wonen» en «industrie» samen te voegen. Het kabinet neemt dit advies niet over. De bepaling van de bodemkwaliteitsklassen is gebaseerd op risico's, onder andere op het gebied van gezondheid. Bij de functies wonen en industrie past een andere kwaliteit. Samenvoegen van de twee kwaliteitsklassen kan ondermijnend werken voor het maatschappelijk draagvlak voor het hergebruik van grond, omdat dan niet gegarandeerd kan worden dat er geen risico's voor mens en milieu optreden. Daarnaast zorgt samenvoegen van deze twee kwaliteitsklassen tot het verder diffuus verontreinigen van de klasse wonen door samenvoegen met klasse industrie. Verminderd draagvlak voor afzet van grond kan voor extra kosten en vertraging bij woningbouw zorgen. Als de grond niet meer wordt geaccepteerd, moet deze worden afgevoerd naar elders of een stortplaats.

#### *PFAS*

PFAS behoren tot de categorie zeer zorgwekkende stoffen en daarom is zorgvuldigheid geboden. Op dit moment zijn er geen normen voor PFAS (Per- en polyfluoralkylstoffen) vastgelegd in wet- en regelgeving<sup>8</sup> en geldt voor het toepassen van grond en baggerspecie de zorgplicht. Het Handelingskader PFAS bevat advies voor invulling van die zorgplicht en geeft daarmee handvatten aan de uitvoeringspraktijk. Met een goede onderbouwing kan afgeweken worden van dit advies. Dit is altijd ter beoordeling aan het bevoegd gezag; gemeente of provincie.

Voor de afzet van grond is het noodzakelijk dat er duidelijkheid is over mogelijke verontreiniging. PFAS komt op zeer veel locaties voor. Wanneer PFAS-houdende grond zonder dat te weten elders wordt hergebruikt kan dat leiden tot zeer hoge herstelkosten. Overigens kan voor veel gemeenten gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart voor onverdachte locaties. Het advies om PFAS-analyses bij depotkeuringen te schrappen wordt daarom niet overgenomen.

#### *2.2.5. Milieueffectrapportage (MER)*

*De adviesgroep doet een aantal voorstellen gericht op het zo pragmatisch mogelijk inrichten van de mer. Zo roept de adviesgroep op bij de mer-plicht expliciet te toetsen op wat wettelijk verplicht is en te kiezen voor een pragmatische vorm van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) en de project-mer, of de NRD zo nodig over te slaan. Daarnaast adviseert de adviesgroep om niet alle alternatieven in het onderzoek van*

<sup>8</sup> Kamerstukken II 2023/24, 30 015, nr. 120.

*het MER mee te laten lopen tot de eindfase en de afweging van de alternatieven.*

#### *Notitie Reikwijdte en Detailniveau*

Het kabinet erkent dat een goede afbakening overbodig onderzoek kan voorkomen en tot tijdswinst kan leiden en onderschrijft dit advies. Aansluiting bij de wetgeving is voor het kabinet het uitgangspunt. Het kabinet is echter geen voorstander van het overslaan van de NRD want deze NRD-fase is juist geschikt om alternatieven vroegtijdig te laten afvallen (conform het advies). Dat is de plek om die keuze te motiveren. Dit juist ter voorkoming van onnodig onderzoek en bezwaren achteraf dat bepaalde alternatieven ten onrechte niet zouden zijn meegenomen.

Ter ondersteuning van de adviezen op dit terrein biedt de website van het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) aan de praktijk al veel relevante informatie. Aanvullend zal in bestaand overleg worden besproken of vanuit de praktijk aanvullende ondersteuning gewenst is.

#### *Woningbouwprojecten en milieueffectrapportage*

De adviesgroep stelt voor de woningbouwopgave al op omgevingsvisie-niveau in een omgevingseffectrapportage (OER) te toetsen, zodat project-mer's grotendeels overbodig worden. Het kabinet erkent en ondersteunt het belang van vroege afstemming van de woningbouw-opgave met andere ruimtelijke opgaven in de omgevingsvisie. De mer-richtlijn staat het overslaan van project-mer's echter niet toe. De achtergrond daarvan is dat het abstractie- en detailniveau van een omgevingsvisie en een omgevingsplan of -vergunning verschillen. Maar in lijn met het advies kan eerder onderzoek de latere onderzoekslast op projectniveau verlichten. De Omgevingswet biedt namelijk expliciet de mogelijkheid om bestaande rapportages te hergebruiken. Voor kleine woningbouwprojecten volstaat vaak een mer-beoordeling, als aanzienlijke milieueffecten kunnen worden uitgesloten. Bij grotere projecten is meestal een project-mer verplicht, omdat die effecten niet kunnen worden uitgesloten. Vaak wordt dan direct een project-mer uitgevoerd, zonder dubbele procedures. Advies van de Commissie mer is daarbij niet verplicht.

Voor de vaststelling van het omgevingsplan is voor woningbouwprojecten soms ook een plan-mer nodig. Dit is afhankelijk van keuzes van de gemeente. Wordt het woningbouwproject dan later concreet uitgewerkt met een vergunning, dan is nog een project-mer-beoordeling nodig, waar een project-mer-plicht uit kan volgen als er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn. Ook daarbij kunnen eerdere onderzoeken opnieuw worden gebruikt. Zo wordt dubbel werk zoveel mogelijk voorkomen.

De Staatssecretaris van IenW werkt aan een wijziging van het Omgevingsbesluit (Verzamelbesluit Ow 2027) om de mer-richtlijn beter te implementeren. Voorgesteld wordt de project-mer beoordeling voor onder andere woningbouwprojecten voortaan aan het omgevingsplan te koppelen en niet aan een latere omgevingsvergunning. Daarmee vervalt voor die woningbouwprojecten de eventuele plan-mer-verplichting voor het omgevingsplan. Voor woningbouwprojecten die via een buitenplanse procedure (BOPA) lopen verandert niets.

#### *Thema gezondheid*

Tot slot adviseert de adviesgroep om het thema «gezondheid» in de handreiking Milieueffectrapportage te definiëren als de optelsom van de bestaande «milieunormen» (geluid, geur, bodem etc.). De adviesgroep vindt dat alleen als een nieuw gezondheidsrisico onomstotelijk weten-

schappelijk is onderbouwd, en het vooruitzicht is dat een bestaande norm wordt aangepast of een nieuwe norm wordt vastgesteld, dit (nieuwe) gezondheidsrisico moet worden meegenomen in de MER. Het kabinet kan dit advies niet onderschrijven. Het realiseren van een gezonde leefomgeving is ook een belangrijk onderdeel bij nieuwe woningbouw. Gezondheid moet worden meegenomen als er sprake is van aanzienlijke effecten, ook beneden eventuele wettelijke normen en ook bezien in cumulatie met andere effecten. Dit ontwerp sluit ook aan bij het bovenstaande advies om vroegtijdig helder af te bakenen welke gezondheidseffecten in het milieueffectrapport worden meegenomen en met welke motivatie. Hiervoor is volgens het kabinet de fase van de NRD uiterst geschikt.

Het kabinet zal op de geëigende manier op Europees niveau aandacht vragen voor vereenvoudiging van de uitvoering van de mer-richtlijn door het terugdringen van overlap met andere Europese regels.

#### 2.2.6. Archeologie

*De adviesgroep benadrukt het belang van archeologisch onderzoek voor het behoud van erfgoed, maar doet enkele voorstellen om het planproces te versnellen en daarmee onderzoekslasten te versoepelen. Gemeenten wordt aangeraden archeologie proactief te benaderen met verwachtings- en beleidskaarten en vroegtijdig onderzoek te stimuleren.*

Zoals de adviesgroep aangeeft is het van groot belang dat initiatiefnemers – in een vroegtijdig stadium van hun planproces – zo veel mogelijk duidelijkheid hebben over de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische resten en hoe hiermee kan of moet worden omgegaan. Het kabinet deelt het standpunt van de adviesgroep dat gemeenten hierin een belangrijke rol kunnen spelen, door proactief archeologische verwachtings- en beleidskaarten te laten maken en (digitaal) te laten ontsluiten en door vroegtijdig onderzoek, archeologievriendelijk bouwen en behoud van archeologische resten in de bodem te bevorderen. Daarnaast beveelt de adviesgroep het Ministerie van OCW aan om een Rijksprogramma te starten dat zich richt op besluitvorming met betrekking tot archeologische waarden door gemeenten (het zogenaamde selectiebe-sluit) en de goedkeuring van archeologische Programma's van Eisen (PvE's). Het kabinet werkt reeds aan deze thema's, echter niet in het kader van een Rijksprogramma, maar in het kader van het traject Wijziging Erfgoedwet.

Met het programma Erfgoed & Overheid zet de Minister van OCW, samen met het IPO en de VNG, stappen om archeologie beter te incorporeren in de Omgevingswetinstrumenten die gemeenten tot hun beschikking hebben. De Minister van OCW betreft het STOER-advies bij dit programma.

Het kabinet deelt de mening dat het goed zou zijn als de implicaties voor onderzoeksbudgetten inzichtelijk worden gemaakt bij wijzingen van onderzoeksprotocollen en leidraden van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De Minister van OCW gaat in gesprek met vertegenwoordigers van initiatiefnemers en het archeologisch werkveld over de mogelijkheden die er zijn om dit te doen. Wel moet daarbij worden opgemerkt dat, op basis van het internationale verdrag van Valletta, het borgen van de archeologische processen ten behoeve van het belang van het behoud van archeologische monumenten (in of ex situ) altijd leidend is voor de inhoud van de KNA. De onderzoeksprotocollen en leidraden van de KNA zijn gericht op eenduidigheid in de uitvoering van archeologisch onderzoek. Dit draagt eraan bij dat bij de voorbereiding van

woningbouw duidelijk is wat men kan verwachten qua archeologisch onderzoek, zodat men hier rekening mee kan houden en onnodige vertraging kan voorkomen.

#### 2.2.7. Flora en Fauna

*De adviesgroep doet verschillende voorstellen om de vereisten rondom flora en fauna te versoepelen, zoals het inzetten van Soorten Management Plannen (SMP's), standaardisering van maatregelen, het verruimen van compensatiemogelijkheden en het Europees agenderen van het versoepelen van procedures.*

Het kabinet is positief over het advies om stevig in te zetten op landelijk dekkende soortenmanagementplannen (SMP's) voor woningbouw en woningrenovatie zoals bijvoorbeeld de na-isolatie van spouwmuren. Op basis van een SMP kunnen provincies omgevingsvergunningen voor flora-en fauna-activiteiten verlenen voor een bepaald gebied. Ten behoeve van na-isolatie zijn vanuit het Rijk middelen uitgekeerd aan de provincies om samen met gemeenten te komen tot SMP's voor na-isolatie. Enkele provincies, zoals Zuid-Holland en Utrecht, werken al met breder toepasbare SMP's ook voor de woningbouwopgave. De Tweede Kamer heeft op 5 december 2024 een motie aangenomen om de procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning aan de hand van een SMP te versnellen. Een SMP in combinatie met innovatieve onderzoeksmethoden en maatregelen voor natuur kan een versnelling geven aan de woningbouwopgave. Samen met de Staatssecretaris van LVVN wil ik eerst in gesprek met provincies over hun ervaringen met de huidige SMP's. Op basis daarvan bepaal ik of een landelijk dekkend netwerk van SMP's het juiste instrument is om de woningbouwopgave te versnellen, welke mogelijke alternatieven er zijn en wat er nodig is om tot een landelijk dekkend netwerk van SMP's te komen. Daarmee geef ik tevens uitvoering aan de motie Van Campen/Bromet<sup>9</sup> die de regering verzoekt een handreiking op te stellen waarmee provincies en gemeenten via een gefundeerde beoordelingsmethodiek natuurinclusieve en klimaatadaptieve woningbouwprojecten sneller te kunnen vergunnen.

De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is waardevol en ondersteunend voor de inschatting of beschermde soorten aanwezig zijn, maar bevat alleen waarnemingen en geen context van de waarneming (zoals functie van de plek voor de soort). Dit maakt de NDFF niet geschikt om als enige basis te dienen voor een SMP. Er is meer informatie nodig om ook verblijfplaatsen te kunnen bepalen. Vanaf 11 februari 2025 zijn de natuurdata in de NDFF kosteloos te raadplegen en in 2026 wordt de NDFF als natuurregister opgenomen in de Omgevingswet. IPO/BIJ12 is verantwoordelijk voor het beheer van de databank, waarbij continu geïnvesteerd wordt in uitbreiding en kwaliteit van de data.

De regels voor natuurcompensatie en het beschermingsniveau voor soorten van nationaal belang zijn gebaseerd op Europese wet- en regelgeving en internationale verdragen. In lijn met het advies zal het kabinet op Europees niveau in gesprek gaan over de vereenvoudiging van deze regels, met oog voor de (gunstige) staat van instandhouding van soorten en habitattypen, én met als doel waar mogelijk bij te dragen aan een snellere realisatie van woningbouw.

---

<sup>9</sup> Kamerstukken II 2024/25, 35 334, nr. 304.

### 2.2.8. Spuitzones

*Het advies stelt dat spuitzones voor gewasbescherming in toenemende mate een ruimtelijke belemmering vormen voor woningbouw. De adviesgroep beveelt aan om een landelijk model te ontwikkelen voor het beoordelen van spuitzones, agrarisch gebruik van spuitzones te verbieden indien het gebruik gedurende een periode van 2 jaar is gestaakt, vertraging te verminderen en een lijst maatregelen te publiceren waarmee de afstand tot spuitzones kan worden verkleind.*

Op initiatief van de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is een handreiking<sup>10</sup> opgesteld met oplossingsrichtingen om spuitvrije zones te realiseren. Deze handreiking wordt meegenomen in het onderzoek dat in de volgende paragraaf wordt toegelicht. Het kabinet geeft hiermee invulling aan het advies om te komen met een lijst aan concrete maatregelen. Dit helpt bij het mogelijk maken van woningbouw op locaties gelegen nabij agrarische gronden.

Het advies om tot een landelijk model te komen voor beoordeling en toetsing van spuitzones gaat het kabinet onderzoeken. Een objectieve onderbouwing van de door jurisprudentie ontstane «standaardafstand» van 50 meter voor nieuwe functies in omgevingsplannen als buffer tussen agrarisch grondgebruik met open teelten waar gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan en bebouwing, heeft al langer de aandacht. Momenteel geven RIVM en de WUR uitvoering aan een verkennend onderzoek om tot een wetenschappelijk onderbouwd rekenmodel te komen ter onderbouwing van spuitzonering.<sup>11</sup> Beide instanties bekijken in dit onderzoek ook of een afstand van 50 meter tussen agrarische percelen met open teelten en woningbouw waarbinnen niet gespoten mag worden, verminderd kan worden met mitigerende maatregelen. Naar verwachting zal uw kamer in 2026 geïnformeerd worden over de uitkomsten.

Het kabinet deelt het standpunt van de adviesgroep dat het in algemene zin wenselijk is om vanaf het begin van een bouwproject een minnelijk traject te starten met agrariërs over functiewijzigingen en, indien nodig, nadeelcompensatie mocht een dergelijke functiewijziging noodzakelijk zijn voor de realisering van een woningbouwproject. Het advies dat, indien het agrarisch gebruik van de spuitzone gedurende een periode van twee jaar niet heeft plaatsgevonden, gemeenten het betreffende agrarische gebruik kan verbieden zonder aanspraak op nadeelcompensatie is te verstrekkend. Er zijn argumenten denkbaar waarom het agrarisch grondgebruik niet heeft kunnen plaatsvinden. De voorgestelde maatregel vraagt nader onderzoek naar de impact en bevoegdheden en inbreuk op eigendomsrecht.

### 2.2.9. Milieuzonering

*De adviesgroep stelt dat de milieuzonering in de praktijk nog kan leiden tot onduidelijkheid, met vertraging als gevolg. De adviesgroep doet daarom een aantal aanbevelingen om tot meer duidelijkheid te komen en de VNG-handreiking «Activiteiten en milieuzonering» aan te vullen met tekst over geluidgezoneerde industrieterreinen.*

<sup>10</sup> Handreiking aanpak spuitvrije zones bij nieuwbouwprojecten | RVO.nl

<sup>11</sup> Zie Aanhangel Handelingen, vergaderjaar 2024/25, nr. 2008, in het bijzonder vraag/antwoord 16.

De aanbevelingen van de adviesgroep richten zich vooral op provincies, gemeenten en omgevingsdiensten, waarvan ik ze stimuleer deze integraal over te nemen. De VNG heeft in de Handreiking Activiteiten en Milieuzonering een nieuwe zoneringssystematiek ontwikkeld en biedt ondersteuning aan gemeenten om deze te gebruiken en toe te passen. Ook de vragen die hierover komen, pakt de VNG op. Wat betreft de geluidgezoneerde industrieterreinen is de VNG voornemens om met een handreiking te komen waarin deze systematiek ook wordt gehanteerd.

### **2.3. Water en bodem (hoofdstuk 5 eindrapport)**

*De adviesgroep adviseert landelijke eenduidige normeringen voor klimaat adaptieve bouw waarbij vroegtijdig in het proces water en bodem kennis betrokken wordt om snellere woningbouw mogelijk te maken. De adviesgroep adviseert vereenvoudiging van categorieën voor locaties, beperkte bodemdaling in kwetsbare gebieden, alleen bouwen in 5–10% van de diepst gelegen polders indien in noodzakelijk waterberging is voorzien en bouw die anticipeert op extreme regenval. Voor KRW wordt aanbevolen om juridische maatwerkoplossingen te gebruiken en op EU-niveau te lobbyen zodat woningbouw als «dwingend algemeen belang» wordt erkend en KRW-eisen minder beperkend zijn.*

Net als de adviesgroep, vindt het kabinet een landelijke normstelling voor het beperken van wateroverlast bij extreme regenval of een stortbui gewenst en nodig. Dit creëert duidelijkheid voor onder meer ontwikkelaars en bouwers en versnelt de woningbouw. Tijdens de Woontop van 2024 is afgesproken om voortvarend aan de slag te gaan om duidelijkheid en handelingsperspectief te bieden aan woningbouwlocaties die een opgave hebben op het vlak van water en bodem. Hiervoor werkt het kabinet, samen met de medeoverheden, aan een uniform kader met een landelijke norm voor wateroverlast, een landelijke norm voor bodemdaling en een convenant over een geüniformeerde werkwijze tussen gemeenten en waterschappen. Hiervoor is de landelijke maatlat als basis genomen. Het doel is om voor het eind van dit jaar een (principe)besluit te nemen over borging van deze landelijke norm.

Het ruimtelijk afwegingskader is bedoeld om overheden snel inzicht te geven welke gebieden meer of minder geschikt zijn om in te bouwen, waarna vervolgens altijd in samenspraak door de overheden besluiten genomen moeten worden. Deze categorieën sluiten aan bij kaarten die door provincies en waterschappen al zijn ontwikkeld. De verschillende «ja-mits» categorieën laten daarbij zien dat er ook locaties zijn met een kleinere opgave voor water en bodem, wat helpt in de woningbouwopgave. Het advies om deze categorieën samen te voegen wordt dan ook niet overgenomen. Zowel het ruimtelijk afwegingskader als de overige thema's uit de landelijke maatlat zijn hulpmiddelen en zijn in hun opzet al instrumenten die een uniform kader bieden. Zo dragen ze bij aan vereenvoudiging en versnelling van de woningbouwopgave, evenals aan besparing van capaciteit bij gemeenten. Niet iedere gemeente hoeft zo immers opnieuw het wiel uit te vinden.

In het kader van de Woontop wordt ook gewerkt aan een convenant tussen waterschappen en gemeenten voor water en bodem. Met dit convenant worden afspraken gemaakt over de expertise en betrokkenheid van waterschappen en gemeenten bij woningbouwprojecten. Dit verbetert de onderlinge samenwerking in deze projecten. Op basis van ervaring uit de bestaande praktijkvoorbeelden wordt het convenant verbeterd. In de afzonderlijke woningbouwprojecten wordt vervolgens gezamenlijk uitgewerkt hoe aan de randvoorwaarden voor water en bodem wordt voldaan. Niet bij elke ontwikkeling is dezelfde maatregel nodig of

wenselijk. De benodigde wateropvang in de 5–10% diepste delen van de polders en het verhogen van het bouwpeil met 20 centimeter zijn mogelijke maatregelen. Een landelijke uniforme toepassing van het bouwpeil is niet doelmatig.

De adviesgroep adviseert ook een andere omgang met woningbouw aan de randen van het Markermeer, Gouwzee, IJmeer, Gooimeer en Eemmeer, alsmede voor drijvend wonen in de uiterwaarden. In het kader van de Nota Ruimte heeft het kabinet besloten dat het van belang is terughoudend te zijn met landaanwinning en buitendijks bouwen in het IJsselmeergebied: binnendijks bouwen wat binnendijks kan. Tegelijkertijd zijn woningbouwinitiatieven langs de randen van de meren mogelijk. De huidige regels in het Besluit kwaliteit leefomgeving blijven hiervoor de kaders bieden.<sup>12</sup> De eerder beoogde aanscherping van de regels voor buitendijks bouwen in het IJsselmeergebied zet het kabinet niet door. In de uiterwaarden is de Beleidslijn grote rivieren leidend.

De adviesgroep roept tot slot ten aanzien van de Kaderrichtlijn Water op om preventief actie te ondernemen om negatieve gevolgen voor de woningbouwopgave te voorkomen. De regering heeft zich in Brussel al hard gemaakt voor enkele uitzonderingen op de KRW.<sup>13</sup> Dit is momenteel in onderhandeling. Met deze beoogde uitzonderingen zou het risico op eventuele vertraging voor woningbouwprojecten aanzienlijk worden beperkt.

#### **2.4. Stikstof (hoofdstuk 6 eindrapport)**

*De adviesgroep stelt dat woningbouwprojecten moeten kunnen doorgaan ondanks stikstofregels, mits ecologisch verantwoord.*

In de eerste reactie op het STOER advies ben ik ingegaan op de voorstellen van de adviesgroep over stikstof. Het eindrapport van de adviesgroep is op deze voorstellen zo goed als ongewijzigd. Een aanvullende reactie namens het kabinet is op dit hoofdstuk niet noodzakelijk.

#### **2.5. Geldigheidsduur en kosten onderzoeken (hoofdstuk 7 eindrapport)**

*De adviesgroep stelt dat bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten diverse onderzoekverplichtingen van toepassing zijn. In het adviesrapport doet de adviesgroep diverse voorstellen om deze te vereenvoudigen. Zo stelt de adviesgroep onder meer voor om een standaard geldigheidsduur in te stellen van 5 jaar voor onderzoeken, zoveel mogelijk gebruik te maken van open data en het Omgevingsloket te koppelen aan openbare GIS-data.*

Het kabinet onderschrijft de oproep van de adviesgroep van het belang van een meer datagedreven werkwijze. Dit sluit aan bij de meerjarenvisie «Zicht op Nederland», om samen datagedreven te werken aan maatschappelijk vraagstukken in de fysieke leefomgeving, waarvan de aanpak van het woningtekort een prominent voorbeeld is.<sup>14</sup>

De houdbaarheid van onderzoeksgegevens hangt samen met de aard van het onderzoek. Sommige onderzoeken kunnen oudere gegevens bevatten, zoals een bodem- en archeologisch onderzoek, terwijl andere onderzoeken sneller geactualiseerd moeten worden om een betrouwbaar beeld

<sup>12</sup> Kamerstukken II 2024/25, 27 625, nr. 717.

<sup>13</sup> Kamerstukken II 2023/24, 27 625, nr. 672.

<sup>14</sup> Kamerstukken II 2023/24, 29 435/26 643, nr. 266, bijlage.

te behouden, zoals een ecologisch onderzoek. In de Omgevingswet is bepaald dat in principe gegevens kunnen worden gebruikt die niet ouder zijn dan twee jaar, ook als er inmiddels meer actuele gegevens beschikbaar zijn. Gegevens die ouder zijn dan twee jaar kunnen ook nu al worden gebruikt, mits het bestuursorgaan beoordeelt dat deze nog voldoende actueel zijn om zorgvuldig een besluit te kunnen nemen. Het kabinet neemt het advies van de adviesgroep over om voor bepaalde onderzoeken of besluiten uit te gaan van een termijn van vijf jaar. Dat betekent dat in die gevallen zonder nadere onderbouwing oudere gegevens mogen worden gebruikt. Wel wil het kabinet daarbij expliciteren dat de termijn – net als de huidige termijn van twee jaar – niet legitimeert dat verouderde, niet representatieve gegevens kunnen worden gebruikt, mits deze voldoende actualiteitswaarde hebben om het besluit daarop te baseren.<sup>15</sup> De rechter kan uiteindelijk toetsen op deze actualiteit en representativiteit.

Het kabinet ondersteunt dat het wel wenselijk is om zo efficiënt mogelijk onderzoeken te doen, die nodig zijn voor woningbouwrealisatie. Een van de nieuwe elementen van de Omgevingswet is de beoordeling van de uitvoerbaarheid van nieuwe functies bij planvorming. Hierdoor kunnen de onderzoekslasten in het omgevingsplan beperkt worden en bestaat er geen noodzaak meerdere uitvoeringsvarianten te onderzoeken. Ook wordt er volop gewerkt aan het standaardiseren van onderzoeken. Een voorbeeld is de «mer-basis», een handreiking die bevoegde gezagen helpt eerdere milieueffectinformatie efficiënt te hergebruiken, zodat voor elke nieuwe ontwikkeling niet opnieuw uitgebreid onderzoek nodig is.

Het kabinet onderschrijft ook de noodzaak dat het DSO/Omgevingsloket gelinkt moet worden aan openbare GIS-informatie. De visie Zicht op Nederland voorziet in een federatief georganiseerde dataspace fysieke leefomgeving (DSFL) die een belangrijke bijdrage zal leveren aan de oplossing van dit probleem. Ik zie deze oproep dan ook als een drijfveer om deze ambitie zo snel als mogelijk te realiseren. Door aanvullend goede afspraken te maken over interoperabiliteit tussen de DSFL, het Digitaal Stelsel Gebouwde Omgeving (DSGO) en het DSO zorgen we dat gebruikers geo-, vastgoed-, planinformatie en wet- en regelgeving op een eenvoudige manier kunnen combineren. Dit kan de vergunningsprocedures rondom de woningbouw echt versnellen.

## **2.6. Lokale planvorming en omgevingsbeleid (hoofdstuk 8 eindrapport)**

*De adviesgroep geeft praktische adviezen aan gemeenten en woningbouwpartners om planprocedures te versnellen en vereenvoudigen.*

In de eerste reactie op het STOER advies is de Minister van VRO ingegaan op een aantal voorstellen van de adviesgroep (voorfase planvorming, bouw in bestaand stedelijk gebied en welstand) over lokale planvorming. Het eindrapport van de adviesgroep is op deze voorstellen ongewijzigd. De meeste adviezen in dit hoofdstuk bevatten praktische adviezen aan gemeenten en woningbouwpartners om planprocedures te versnellen en vereenvoudigen. Het kabinet gaat hiermee aan de slag via het programma Uitvoeringskracht Woningbouw dat we samen met IPO en VNG starten.

---

<sup>15</sup> Kamerstukken 2011/12, 33 135, nr. 3, pp. 5 en 29; Kamerstukken II 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 210.

### 2.6.1. Mengpaneel

*De adviesgroep stelt voor om het zogenaamde mengpaneel beter te gebruiken. Aanbevolen wordt om de afwegingsruimte die de Omgevingswet biedt zo nodig maximaal te benutten met het zwaarwegende maatschappelijke belang van de woningbouw als motivering om vaker op de grenswaarde te zitten.*

Het kabinet onderschrijft dat de omvangrijke woningbouwopgave vergt dat optimaal gebruik wordt gemaakt van de afwegingsruimte van de Omgevingswet. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) biedt decentrale overheden bestuurlijke afwegingsruimte via standaard- en grenswaarden, waarbij het mengpaneel als hulpmiddel dient om in complexe situaties een verantwoorde afweging te maken. De standaardwaarden in het Bkl zijn gebaseerd op eerdere regelgeving en worden maatschappelijk als acceptabel beschouwd, terwijl de grenswaarden aanzienlijk meer hinder toelaten. Het kabinet onderkent dat de druk op de woningmarkt en het ontbreken van alternatieve locaties in veel gemeenten het nodig maken om dichterbij grenswaarden aan te bewegen. Maar een locatie waar meerdere grenswaarden worden benaderd kan onleefbaar zijn.<sup>16</sup> Het zonder locatie-specifieke afweging opvullen van de ruimte onder de grenswaarden voldoet dan ook niet aan de wettelijke eis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de in de Omgevingswet verankerde verplichting om daarbij rekening te houden met de gezondheid.<sup>17</sup>

In het eerste reflectierapport «In werking, maar onderbenut» van de Evaluatiecommissie Omgevingswet kwam naar voren dat het instrumentarium van de Omgevingswet nog niet ten volle benut wordt.<sup>18</sup> Ze beschrijft ook dat de afwegingsruimte nog maar beperkt benut wordt. De evaluatiecommissie doet daarom een oproep aan alle gebruikers (bevoegde instanties) van de Omgevingswet om die kansen te benutten. Deze oproep onderschrijf ik van harte en blijf ik onder de aandacht brengen, ook bij de toepassing van het mengpaneel in het licht van de woningbouwopgave. Daartoe wordt ingezet op uitwisselen van goede voorbeelden, training en informatievoorziening. De VNG heeft in haar Handboek opstellen omgevingsplan<sup>19</sup> een toelichting op het mengpaneel opgenomen. Op de website van het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) is al veel informatie beschikbaar over de bestuurlijke afwegingsruimte.<sup>20</sup> Bij vragen kunnen gemeenten ook terecht bij het IPLO. IPLO beantwoordt enkele honderden vragen per jaar over afwegingsruimte binnen thema's, zoals geur en geluid en evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 2.6.2. DSO-omgevingsplannen

Het kabinet onderkent het belang van harmonisatie van regelgeving in de omgevingsplannen van gemeenten. Tegelijkertijd bevinden de gemeenten zich, in lijn met de conclusies uit het rapport, nu in een overgangsfase. Gemeenten hebben in deze fase de tijd om te werken aan het harmoniseren van hun regels en vanuit de uitvoeringsondersteuning is hier ook aandacht voor. Daarbij onderstreep ik tegelijkertijd de oproep van de adviesgroep dat gemeenten eerst zelf met een stofkam door hun eigen

<sup>16</sup> Zie Stb. 2018, 292, blz. 319 en Kamerstukken II 2016/17, 33 118, nr. 41, antwoord op vraag 78.

<sup>17</sup> Artikel 2.1, vierde lid, van de Omgevingswet. Zie ook Stb. 2018, 292, pp. 246–248.

<sup>18</sup> Kamerstukken II 2024/25, 33 118, nr. 292, bijlage.

<sup>19</sup> <https://vng.nl/publicaties/handboek-opstellen-omgevingsplan>

<sup>20</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/nieuwe-regels-opstellen-omgevingsplan/bestuurlijke-afwegingsruimte-omgevingsplan/>

beleid heen gaan, wat kan helpen bij prioritering en de overgang naar een gebiedsdekkend omgevingsplan.

Daarnaast kunnen voorbeeldregels mogelijk voordelen hebben voor gemeenten. Het is hierbij ook belangrijk om oog te hebben voor de lokale beleidsvrijheid van gemeenten, zoals opgenomen in de Omgevingswet. Op veel plekken in het land lopen ook al trajecten die de samenwerking en het komen tot goede voorbeelden stimuleren en bevorderen. Een mooi voorbeeld hiervan is SPRONG in Noord-Brabant.<sup>21</sup> Ook kunnen gemeenten in het Omgevingsloket andere omgevingsplannen (regels) raadplegen ter inspiratie. Ik blijf mij dan ook inzetten op het onderling uitwisselen van kennis, ervaringen en (praktijk)voorbeelden.

Ook erkent het kabinet dat de vind- en raadpleegbaarheid van alle regels in het DSO/Omgevingsloket inderdaad nog beter kan. Er lopen al verschillende trajecten om de vind- en raadpleegbaarheid van regels te verbeteren. Allereerst wordt het DSO en in het bijzonder de viewer de komende periode verder doorontwikkeld. Ook is er vanuit de partijen in de uitvoeringsondersteuning extra aandacht voor het goed annoteren van omgevingsdocumenten, waarvoor ook een annotatierichtlijn is opgesteld<sup>22</sup> en wordt, in het kader van de uitwerking van de motie Moonen c.s.<sup>23</sup> gewerkt om de kennisgevingen van wijzigingen van het omgevingsplan ook via het DSO raadpleegbaar te maken.

### 2.6.3. Parkeernormen

*De adviesgroep stelt voor om gebruik te maken van realistische, data gedreven parkeernormen en om maximale parkeernormen vast te stellen bij (H)ov-knooppunten.*

Gemeenten spelen een centrale rol bij het bepalen van parkeernormen en het blijft aan het lokaal bestuur om hier keuzes in te maken. De parkeerbehoefte en mogelijkheden voor het realiseren van extra parkeerplekken verschilt namelijk per wijk en per project. Gemeenten zijn daarom ook primair verantwoordelijk voor het vaststellen van parkeernormen. Op 23 juli is er door het CROW een notitie gepubliceerd die de stappen beschrijft voor gemeenten om met de laatste kencijfers te komen tot passende parkeernormen die duurzame gebiedsontwikkeling faciliteert.<sup>24</sup> Ik ga in gesprek met de Minister van IenW om flexibeler parkeerbeleid te stimuleren.

Een landelijke minimum- of maximumnorm sluit niet aan bij de lokale verantwoordelijkheid en het gewenste maatwerk. Hoewel de adviesgroep pleit voor het invoeren van landelijk geldende maximale parkeernormen in invloedgebieden rondom (hoogwaardig) openbaar vervoer, heeft uw Kamer inmiddels de motie van de leden Mooiman en Heutink<sup>25</sup> aangenomen die opriep om het voorstel voor een landelijke parkeernorm van maximaal 0,7 niet over te nemen. In die lijn met deze motie zal het kabinet dan ook geen landelijke maximale parkeernormen vaststellen.

### 2.6.4. Doorstroming

*De adviesgroep stelt voor om duidelijke grenswaarden op te stellen voor acceptabele verkeerdorstrooming.*

<sup>21</sup> <https://vng.nl/artikelen/sprong-regionaal-samenwerken-aan-omgevingsplannen>

<sup>22</sup> Annotatierichtlijn I Wegwijzer TPOD

<sup>23</sup> Kamerstukken I 2023/24, 33 118, FB.

<sup>24</sup> <https://www.crow.nl/kennisproducten/parkeernormen-en-duurzame-gebiedsontwikkeling/>

<sup>25</sup> Kamerstukken II 2024/25, 28 325, nr. 287.

De doorstroming op het wegennet maakt deel uit van een groter geheel van ruimtelijke ordening, voorzieningen- en mobiliteitsbeleid. Samen zorgen deze voor een goede bereikbaarheid van banen en voorzieningen. Het kabinet heeft dit opgepakt met het standpunt *Bereikbaarheid op Peil*, waarin het nationaal bereikbaarheidspeil is geïntroduceerd. Samen met medeoverheden wordt dit verder uitgewerkt in regionale bereikbaarheidsanalyses en -profielen. De referentiewaarden die hieruit voortkomen zijn bedoeld als nuttige informatie bij locatiekeuzes en woningbouwopgaven, niet als beperkende factoren. Ze bieden inzicht in kansrijke locaties met goede bereikbaarheid. Het Rijk zorgt daarmee voor een uniforme basis, terwijl regio's ruimte hebben voor maatwerk. Door woningbouw vanaf het begin te verbinden met infrastructuur en mobiliteit worden vertragingen voorkomen en ontstaat kwalitatief goed wonen op goed bereikbare plekken.

## **2.7. Grondbeleid (hoofdstuk 9 eindrapport)**

*De adviesgroep vindt het wettelijk instrumentarium en de daaruit voortvloeiende regelingen voor het (gemeentelijk) grondbeleid behoorlijk adequate om woningbouw tijdig en tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te faciliteren. De adviesgroep heeft een aantal voorstellen gedaan om het grondbeleid te verbeteren en aan te vullen.*

In de eerste reactie op het STOER-advies ben ik ingegaan op de meeste voorstellen van de adviesgroep over grondbeleid. Het eindrapport van de adviesgroep is op deze voorstellen ongewijzigd. Het verlengen van de termijnen van het voorkeursrecht naar 5 jaar is middels amendement verwerkt in het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Volledigheidshalve verwijs ik u naar mijn brief hierover van 26 augustus jl.<sup>26</sup> Deze kabinetsreactie is daarom beperkt tot de voorstellen omtrent de responstijd van RVB en ProRail bij een verzoek om medewerking een woningbouwontwikkeling en de besluitvorming van verenigingen van eigenaars bij optoppen.

### *Medewerking ProRail*

ProRail is de beheerder van de hoofdspoorweginfrastructuur in Nederland. Dit Europees vastgestelde netwerk is van nationaal belang. De behoefte van gemeenten en ontwikkelaars om naast of boven het spoor/station te bouwen wordt herkend en het is begrijpelijk dat ontwikkelende partijen snel uitsluitel willen hebben over de medewerking van ProRail. Mits goed ontsloten, kan woningbouw in de buurt van stations maatschappelijk een grote meerwaarde hebben en daar wil ProRail ook aan bijdragen.

Het is bij dergelijke ontwikkelingen van belang dat partijen elkaar vroegtijdig betrekken en van goede en volledige informatie voorzien. In de praktijk kan niet altijd medewerking worden verleend omdat plannen te dicht op het spoor of bijbehorende gronden zijn geprojecteerd. Hierdoor komt de veiligheid, het functioneren én uitbreiding van het hoofdspoorwegnet in het geding. Het moet altijd mogelijk blijven om het spoor te kunnen beheren, onderhouden en gebruiken en bijbehorende voorzieningen te kunnen bereiken.

Daarnaast moet ProRail gronden voor verkoop eerst aanbieden aan NS of IenW voor tot verkoop over kan worden gegaan.

---

<sup>26</sup> Kamerstukken I 2024/25, 36 512, D

Het kabinet hecht eraan dat uitvoeringsorganisaties van het Rijk adequaat en tijdig reageren op goed onderbouwde initiatieven van publieke en private partijen, zeker ook als die woningbouw betreffen. Een reactie-termijn van twee maanden acht het kabinet daarbij voor het RVB realistisch. Indien een vastgoedtransactie op basis van het initiatief daadwerkelijk mogelijk blijkt, dient het RVB wel in alle gevallen te zorgen dat deze transactie via een openbare en marktconforme procedure tot stand komt. Deze procedure kent uiteraard zijn eigen doorlooptijd.

*Wel een vergunning, niet bouwen*

De adviesgroep geeft aan geen reden te hebben om aan te nemen dat op grote schaal om zuiver speculatieve redenen wordt gewacht met de bouw na vergunningverlening. Ik heb geen aanleiding om dit anders te zien. Wel moedig ik gemeenten aan om met gedegen grondbeleid te voorkomen dat dit probleem zich voor doet. Daarvoor verwijs ik graag naar de handreiking «vertraging voorkomen met grondbeleid».<sup>27</sup>

*Optoppen*

Ik heb een onderzoek uitgezet naar de knelpunten rondom het wijzigen van de splitsingsakte bij optoppen. De uitkomsten van dit onderzoek worden na de zomer verwacht. Over mogelijke oplossingen n.a.v. dit onderzoek wordt in nauwe samenwerking met de Staatssecretaris van JenV gesproken.

## **2.8. Netcongestie en drinkwater (hoofdstuk 10 eindrapport)**

*De adviesgroep heeft een aantal voorstellen gedaan over de nutsvoorzieningen (voorzieningen elektriciteit en water) die essentieel zijn voor de woningbouw.*

### *2.8.1. Netcongestie*

In de eerste reactie op het STOER advies is de Minister van VRO ingegaan op de concrete voorstellen van de adviesgroep over netcongestie. Het eindrapport van de adviesgroep, en daarmee ook de reactie van het kabinet, is op deze voorstellen ongewijzigd.

In het Landelijk Actieprogramma Netcongestie (LAN) werkt het kabinet samen met medeoverheden, netbeheerders en marktpartijen aan de aanpak van netcongestie en het toekomstbestendig maken van het elektriciteitsnet. In het LAN wordt gewerkt langs drie actielijnen: sneller bouwen, beter benutten en slimmer inzicht. Begin oktober wordt de Kamer per brief geïnformeerd over de aanpak van netcongestie en de voortgang van het LAN.

Op 25 april heeft het kabinet zijn aanpak aangekondigd voor het sneller uitbreiden van het elektriciteitsnet<sup>28</sup>. Met deze aanpak neemt het kabinet meer regie op de doorlooptijd van elektriciteitsprojecten en het beperken van de risico's op vertraging. Hiervoor is onder andere een wetgevingsprogramma en een set aan beleidsmaatregelen aangekondigd. Later dit jaar wordt de Kamer geïnformeerd over de voortgang en de planning van de in te zetten maatregelen.

<sup>27</sup> [https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/04/01/handreiking\\_vertraging\\_voorkomen\\_met\\_grondbeleid](https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/04/01/handreiking_vertraging_voorkomen_met_grondbeleid)

<sup>28</sup> Kamerstukken II 2024/25, 29 023, nr. 566

### 2.8.2. Drinkwater

Het kabinet gaat samen met drinkwaterbedrijven en provincies bij de uitvoering van de regionale actieplannen uit het Actieprogramma Drinkwater aan de slag om projecten te versnellen. Dan zal concreter worden om welke soort projecten dit zou kunnen gaan en kan dit verder worden uitgewerkt. Dit doet het kabinet op basis van het Actieprogramma beschikbaarheid drinkwaterbronnen 2023–2030 dat op 13 januari jl. door de Minister van IenW aan de Kamer is gestuurd.<sup>29</sup> Daarin hebben drinkwaterbedrijven, provincies en Rijk afgesproken te kijken naar de mogelijkheden die het Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting biedt voor een grondslag voor de aanwijzing van projecten en besluiten waarop procedurele versnellingen van toepassing zijn.

Dit wetsvoorstel voorziet in een algemene grondslag om bij algemene maatregel van bestuur tijdelijk besluiten voor categorieën projecten te kunnen aanwijzen, waarvan de versnelde uitvoering noodzakelijk is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Op deze projecten is dan een aantal procedurele versnellingen van toepassing. Deze procedurele versnellingen zijn op grond van de Omgevingswet al van toepassing op projectbesluiten. Provincies kunnen er al voor kiezen om een projectbesluit op te stellen ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Daarom is het niet nodig om drinkwater in het kader van de wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting aan te wijzen als categorie projecten met zwaarwegende maatschappelijke belangen. Daarmee is ook invulling gegeven aan de Motie Grinwis c.s.<sup>30</sup>

De publieke drinkwatervoorziening is verder in artikel 2, tweede lid, van de Drinkwaterwet benoemd als dwingende reden van groot openbaar belang. Daarmee zijn projecten die zijn gericht op de openbare drinkwatervoorziening dat dus ook.

Artikel 8 van de Drinkwaterwet beschrijft de plicht die drinkwaterbedrijven hebben om te voorzien in aansluitingen op het leidingnetwerk. Het waarborgen van de drinkwatervoorziening, mede door het nemen van besluiten is dan ook al een opdracht die de provincies hebben, waarmee voldaan wordt aan de intentie van het advies van de commissie.

Wanneer een drinkwaterbedrijf vanwege uitbreiding van de productiecapaciteit een initiatief heeft dat een grote impact heeft op een Natura 2000-gebied kan het bevoegd gezag een ADC toets uitvoeren. Dit vraagt van het bevoegd gezag een gerichte onderbouwing voor het betreffende project. Een generiek beroep op de ADC staat de Habitatrichtlijn niet toe.

### 2.9. Beschikbaarheid bouwgrondstoffen (hoofdstuk 11 eindrapport)

*De adviesgroep stelt dat de beschikbaarheid van primaire bouwgrondstoffen (zoals zand, grind, klei) onder druk staat door lange en moeizame vergunningprocedures op provinciaal niveau.*

Het kabinet onderschrijft het essentiële belang van het borgen van de continuïteit van bouwgrondstoffenvoorziening. De resultaten van de in het advies genoemde landelijke integrale afweging bouwgrondstoffen worden eind 2025 verwacht. De daarbij betrokken partijen nemen dit advies van de adviesgroep mee in de afweging richting het opstellen van handelingsperspectieven.

<sup>29</sup> Kamerstukken II 2024/25, 27 625, nr. 697

<sup>30</sup> Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 68.

## **2.10 Digitalisering (hoofdstuk 12 eindrapport)**

*De adviesgroep adviseert in te zetten op digitalisering om het woningbouwproces te versnellen, kosten te verlagen en transparantie te vergroten.*

Het huidige gebrek aan wetgeving leidt tot onduidelijkheid en versnippering, terwijl stabiliteit, helderheid en eenduidigheid gewenst zijn. Het kabinet neemt daarom een groot deel van de adviezen van de adviesgroep over.

Met betrekking tot het scheppen van mogelijkheden zet kabinet actief in op het benutten van digitalisering. Er is reeds een project gestart om de wetgeving aan te passen, zodat naast tweedimensionale tekeningen en tekstuele beschrijvingen ook driedimensionale weergaven van gebouwen en percelen kunnen worden vastgelegd. Het kabinet zal tevens de mogelijkheden onderzoeken om omgevingsrechtelijke regelgeving verplicht machine-leesbaar te publiceren, zodat deze breed inzetbaar is in digitale processen. Daarnaast wordt gewerkt aan een wettelijk en organisatorisch kader dat het hergebruiken van omgevingsonderzoeken – bijvoorbeeld bodem- of geluidsonderzoeken – beter mogelijk maakt. Daarmee wordt voorkomen dat gemeenten, ontwikkelaars en burgers telkens opnieuw kosten moeten maken voor identieke onderzoeken.

Op het vlak van het creëren van helderheid werkt het kabinet aan een landelijk geldende definitie van bouwgegevens, inclusief een duidelijke afbakening van verantwoordelijkheden en rechthebbenden, en met oog voor de balans tussen noodzakelijke datadeling en de bescherming van persoonsgegevens. Het kabinet zal daarnaast de toepassing van digitale standaarden voor gegevensuitwisseling en toegankelijkheid binnen de omgevings- en bouwregelgeving verplicht stellen. Ook heeft het kabinet besloten om bepaalde collectieve digitale bouwstenen en oplossingen verplicht in te voeren, zodat sectorbreed interoperabiliteit ontstaat. Verder wordt de transparantie bij overheidsorganisaties vergroot door het verplicht ontsluiten van gegevens via onder meer GIS en door te borgen dat systemen als DSFL, DSGO en DSO goed op elkaar aansluiten.

Ten aanzien van samenwerking benadrukt het kabinet dat wetgeving alleen niet voldoende is om de woningbouwopgave te versnellen. Het kabinet zal daarom zorgen voor centrale ontsluiting en interoperabiliteit van gegevens over de fysieke leefomgeving, zodat gemeenten, provincies, bouwbedrijven en andere partijen kunnen werken vanuit dezelfde broninformatie. Specifiek voor de woningbouwopgave wordt via het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw ingezet op het actief verzamelen, testen en breed verspreiden van innovaties en digitale toepassingen richting gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Dit kan de vergunningsprocedures rondom de woningbouw echt versnellen. Daarnaast stimuleert het kabinet de sector om kennis, data en inzichten onderling te delen, zodat innovaties sneller kunnen worden opgeschaald. Tot slot roept het kabinet de sector op om te investeren in de digitale vaardigheden van medewerkers. Het kabinet zal deze ontwikkeling faciliteren en ondersteunen, omdat de maatschappelijke opgaven in de woningbouw te groot zijn om niet efficiënt en gezamenlijk te werken.

## **2.11. Betaalbaarheidseisen (hoofdstuk 13 eindrapport)**

*De adviesgroep gaat in dit hoofdstuk in op de uitwerking van de betaalbaarheidseisen die via het Besluit versterking regie volkshuisvesting (de uitvoerings-AMvB) worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit besluit zal nog bij uw Kamer worden voorgehangen.*

De adviesgroep adviseert om de betaalbaarheidseisen te hanteren als onder- en als bovengrens op de programmering (niet meer en niet minder). Dit betekent dat een derde deel behouden blijft voor de vrije sector. Dit met oog op het financieel haalbaar houden van de woningbouwplannen. Dit advies sluit aan bij de doelstellingen voor betaalbaar bouwen van het kabinet en het ontwerpbesluit. Daarin is geregeld dat op regionaal niveau 2/3 van de te realiseren woningen betaalbaar moet zijn waarvan 30% sociaal. De doelstelling geldt niet op het niveau van een project, wijk of gemeente. Het is belangrijk dat gemeenten, met het oog op de financiële uitvoerbaarheid, niet meer dan 2/3 betaalbare woningen programmeren. Om deze reden zal ook een koppeling worden gemaakt met de financiële regelingen voor de woningbouw om bovenmatige betaalbaarheid in de programmering te ontmoedigen.

De adviesgroep benadrukt daarnaast dat het belangrijk is om tijdig tot afspraken te komen over de verdeling van de betaalbaarheids-segmenten in de regio tussen de gemeenten. Het kabinet onderschrijft dit advies. Daarom zal in het besluit de termijn waarbinnen afspraken moeten zijn gemaakt, expliciet worden gemaakt. Hiermee wordt uitvoering geven aan de motie Vijlbrief c.s.<sup>31</sup>. De provincie is vervolgens bevoegd te besluiten over de uiteindelijke programmering per gemeente, binnen het kader van de provinciale en regionale doelen. Mocht het voorkomen dat een provincie het lastig vindt om een knoop door te hakken, dan zal ik niet aarzelen om gebruik te maken van mijn bevoegdheid daartoe.

Tot slot benadrukt de adviesgroep dat gemeenten oog moeten houden voor de financiële haalbaarheid wanneer zij aanvullende betaalbaarheidseisen opnemen en waar nodig flankerende maatregelen nemen. Het kabinet sluit zich ook aan bij dit advies en erkent dat de specifieke situatie op de lokale woningmarkt kan vragen om aanvullende gemeentelijke betaalbaarheidseisen, maar gemeenten moeten hier terughoudend in zijn. Essentieel bij het stellen van aanvullende eisen is dat de combinatie van regels financieel uitvoerbaar is. Dat is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten en marktpartijen. Dit betekent bijvoorbeeld dat de gemeente, indien nodig, in overleg met de marktpartijen flankerende maatregelen treft, zoals een lagere grondprijs of meer verdichting, om de financiële haalbaarheid te waarborgen.

Conform het advies van de adviesgroep verbreedt het kabinet het (bestuurlijk) meldpunt dat is ingericht voor bovenlokale technische eisen met melden van bovenmatige betaalbaarheidseisen. Zoals in de Kamerbrief STOER van 23 juni 2025 beschreven worden signalen over bovenwettelijke eisen verzameld via de regionale en landelijke versnellingstafel. Daarnaast zullen ook de financiële regelingen ingericht worden om bovenmatige betaalbaarheidseisen tegen te kunnen gaan conform de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Hierbij wordt rekening gehouden met de impact op de uitvoering. Naast de realisatiestimulans gaat het daarbij ook om de gebiedsgerichte financiële regelingen zoals de Woningbouwimpuls.

## **2.12. Bezwaar en beroep (hoofdstuk 14 eindrapport)**

*De voorstellen van de adviesgroep richten zich op versnelling en vereenvoudiging van vergunning- en rechtsprocedures. Kernpunten van het advies vormen: herinvoering van Lex silencio positivo (vergunning automatisch verleend bij termijnoverschrijding), strikte naleving van beslisttermijnen en voorrang bij bezwaren voor woningbouwprojecten. Daarnaast wordt voorgesteld een voorlopige voorziening te vragen voor vergunninghouders, hogere griffierechten toe te passen, de eisen van*

<sup>31</sup> Kamerstukken 2024/25, 36 512, nr. 74.

*banken ten aanzien van onherroepelijke vergunningen ter verruimen en in te zetten op Al bij standaard bezwaar- en beroepsgronden.*

#### *Lex silencio positivo*

Het kabinet is geen voorstander van het herinvoeren van het herinvoeren van de lex silencio positivo voor omgevingsvergunningen voor (woning)-bouwprojecten, die met de reguliere procedure worden voorbereid. De lex silencio positivo kan op dit moment namelijk niet gelden voor een aantal activiteiten, onder meer vanwege verplichtingen voortvloeiend uit internationaal recht, zoals de mer-richtlijn en het Verdrag van Aarhus. Deze vereisen een voorafgaande inhoudelijke beoordeling. In de praktijk komt dit erop neer dat de lex silencio positivo alleen zou kunnen gelden voor een losstaande «technische» bouwactiviteit. De «technische» bouwactiviteit voor woningbouw is in veel gevallen echter al uitgezonderd van de vergunningplicht door de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Voor onder meer complexe projecten is er nog wel een omgevingsvergunning nodig, denk daarbij aan niet grondgebonden woningen, zoals appartementencomplexen. Voor deze projecten is een vergunning van rechtswege zonder voorafgaande toetsing aan de technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving risicovol. Bovendien brengt een van rechtswege verleende vergunning de aanvrager lang niet altijd de gewenste zekerheid. Ook tegen een van rechtswege verleende vergunning staan bezwaar en beroep open. Gezien de bovenstaande kanttekeningen ziet het kabinet de lex silencio positivo in deze vorm op dit moment niet als een effectief instrument om de vergunningverlening in de woningbouw te versnellen.

#### *Versnellen van de bezwaarprocedure*

In aanvulling hierop doet de adviesgroep de aanbeveling om voor bezwaarprocedures inzake omgevingsvergunningen voor woningbouwprojecten strak de hand te houden aan de 12-wekentermijn, bijvoorbeeld door voorrang te geven aan omgevingsvergunningen voor woningbouwprojecten. Daarbij behoren overheden wettelijke termijnen te respecteren. Om decentrale overheden te faciliteren om besluitvorming te bespoedigen zet het kabinet zich in om de uitvoeringskracht van medeoverheden door middel van bijvoorbeeld de flexpoolregeling en de landelijke capaciteitspool te vergroten. Hierover zijn eind 2024 op de Woontop afspraken gemaakt met de desbetreffende medeoverheden. Ik zal inzetten op het tijdig afhandelen van bezwaarschriften over woningbouw door dit onderwerp ook op te nemen in het programma Uitvoeringskracht Woningbouw.

#### *Beroep in enige aanleg bij de Afdeling bestuursrechtspraak*

De adviesgroep adviseert in het eindrapport om beroep tegen omgevingsvergunningen voor woningbouwprojecten in eerste en enige aanleg onder te brengen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is in lijn met het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting dat bij de Eerste Kamer ligt, en de daarbij behorende onderliggende regelgeving.

#### *Versnelling beroepsprocedure*

Bij de behandeling van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting zijn er meerdere amendementen aangenomen die zien op de versnelling van de beroepsprocedures, zoals de mogelijkheid om hoger beroepzaken

over woningbouwprojecten met een verkorte afspraak af te doen<sup>32</sup>. Daarnaast heeft de adviesgroep een aantal aanbevelingen geformuleerd om de beroepsprocedure voor woningbouwprojecten die zien op bestaande mogelijkheden in de werkwijze van de bestuursrechter verder te versnellen. Deze aanbevelingen vragen niet om aanpassingen van wetgeving maar zal ik onder de aandacht van de rechtspraak brengen.

Een goed reeds lopend voorbeeld hiervan is dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vanaf de zomer van 2024 voorrang geeft aan woningbouwzaken (beroepen en hoger beroepen betreffende twaalf woningen en meer) en dat deze aanpak succesvol is. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in mei jl. medegedeeld dat deze voorrang zal worden verlengd.<sup>33</sup> Het kabinet is verheugd met de inspanning van de Afdeling bestuursrechtspraak om de doorlooptijd van woningbouwzaken terug te dringen.

#### *Voorlopige voorziening*

De adviesgroep stelt verder voor om de vergunninghouder (of een andere derde-belanghebbende) de mogelijkheid te bieden om een voorlopige voorziening te vragen op basis van het spoedeisende (financiële) belang bij de start van de bouw van het desbetreffende woningbouwproject. Dit advies neemt het kabinet niet over omdat het, naar haar oordeel niet bijdraagt aan versnelling. Op basis van een nog niet onherroepelijke vergunning kan er namelijk al worden gestart met de bouw. Het instellen van bezwaar en beroep heeft immers geen schorsende werking. Een vergunninghouder, die beschikt over een in werking getreden vergunning heeft op dit punt geen spoedeisend belang bij een voorlopige voorziening. Wanneer een andere partij om een voorlopige voorziening verzoekt, heeft ook een vergunninghouder, als direct betrokken partij (derde-belanghebbende) in een bezwaar- of beroepsprocedure een rechtsingang bij de voorzieningenrechter. Het kabinet zet zoals eerder aangegeven vooral in op versnellen van deze procedures. Zodat er ingeval van bezwaar of beroep zo snel mogelijk duidelijkheid komt van de rechter of het project door kan gaan.

#### *Eisen financiële sector*

Het kabinet begrijpt dat het nog niet onherroepelijk zijn van een vergunning een probleem kan zijn bij het financieren van een project. Dit heeft te maken met de voorwaarden van de geldverstrekker zowel voor investeerders als voor particulieren. De adviesgroep doet de aanbeveling om met de bankensector te bezien of deze eis vaker kan worden genuanceerd en de zogeheten bruikbare omgevingsvergunning het uitgangspunt kan zijn. Het kabinet erkent dit probleem en is in gesprek met een aantal grote banken/hypotheekvertrekkers om te kijken onder welke voorwaarde toch financiering kan worden verstrekt wanneer nog geen sprake is van een onherroepelijke vergunning.

Om genoemd probleem te ondervangen zou gebruik kunnen worden gemaakt van een bestaand verzekeringsproduct dat in de markt wordt aangeboden. Met dit verzekeringsproduct, onder andere aangeboden door Marsh, kunnen ontwikkelaars een project verzekeren tegen de financiële gevolgen van annulering door beroepen en negatieve rechterlijke uitspraken bij de Rechtbank dan wel de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorwaarde is dat er voorafgaand een risico-analyse worden uitgevoerd. Bij groen licht kan het risico worden verzekerd. Het kabinet wil het verzekeren de komende tijd extra onder de

<sup>32</sup> Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 99, Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 100,

<sup>33</sup> <https://www.raadvanstate.nl/actueel/nieuws/mei/ook-komend-jaar-voorrang-woningbouwzaken>

aandacht brengen bij ontwikkelaars en stimuleren onder meer door een handreiking die hierover wordt opgesteld door de landelijke versnellings-tafel.

### *Griffierechten*

De adviesgroep stelt voor om het griffierecht voor omgevingsrechtszaken voor particulieren en rechtspersonen te verhogen. De Tweede Kamer heeft bij de behandeling van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting een amendement aangenomen dat voorziet in een substantiële verhoging van griffierechten voor besluiten over woningbouwprojecten.<sup>34</sup>

### *Inzet AI*

Ook de inzet van AI wordt door de adviesgroep gezien als grote kans voor de versnelling van verwerking van bezwaar- en beroepszaken. Het kabinet ondersteunt de oproep om AI als hulpmiddel in te zetten voor zover dat op verantwoorde wijze en vanzelfsprekend binnen de grenzen van het recht kan geschieden.

## **2.13. Borging vermindering regeldruk (hoofdstuk 15 eindrapport)**

*De adviesgroep pleit voor structurele borging van de regeldrukvermindering, zodat deze inspanningen niet tijdelijk zijn.*

In de eerste reactie op het STOER-advies ben ik ingegaan op de voorstellen van de adviesgroep over de borging vermindering regeldruk. Het eindrapport van de adviesgroep is op deze voorstellen ongewijzigd. Een aanvullende reactie namens het kabinet is op dit hoofdstuk niet noodzakelijk.

## **2.14. Financiële gevolgen**

De voorstellen in deze kamerbrief zijn er vooral op gericht op het versnellen van de woningbouw en om kostenbesparingen voor bouwers en ontwikkelaars te realiseren om zo snellere betaalbare woningen voor de woningzoekende te realiseren. Hiervoor zullen geen aanvullende middelen beschikbaar komen. De nalevingskosten van de verschillende wijzigingen in regelgeving worden in kaart gebracht bij de betreffende wijzigingsbesluiten en wetswijzigingen. De verwachting is dat de uitvoering van de adviezen waarmee het kabinet aan de slag gaat geen budgettaire gevolgen heeft. Mocht blijken dat hier toch kosten voor het Rijk uit voortkomen, dan moeten deze worden gedekt via bestaande middelen op de departementale begroting(en).

## **3. Vervolgstappen**

De kracht van het STOER-rapport zit in de concrete en praktijkgerichte aanbevelingen, maar ook in de breedte ervan: de voorstellen variëren van technische bouweisen tot milieuregels, en van archeologie tot digitale toegankelijkheid van het omgevingsplan. Juist deze verscheidenheid maakt duidelijk dat een integrale aanpak vereist is. De aanbevelingen raken de verschillende departementen, bestuurslagen en sectoren. Deze verscheidenheid vereist niet alleen een beleidsmatige actie, maar ook juist oog voor samenwerking en ondersteuning in de uitvoering. Per individueel advies de impact op de woningbouwopgave duiden doet daarmee geen recht aan het totaal. De kracht van STOER zit juist in de optelling van

<sup>34</sup> Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 96. (Wijziging art. 8:41, tweede lid, Algemene wet bestuursrecht).

verschillende versoepelingen en vereenvoudigingen. Samen moet dit bijdragen aan sneller, goedkoper en meer woningen kunnen bouwen.

Met de STOER-aanpak leggen we de basis voor structurele verbetering in het stelsel, die een volgend kabinet direct verder kan brengen. De urgentie vraagt continuïteit in de uitvoering, juist in het belang van de honderdduizenden woningzoekenden. Daarom zal het kabinet in het kader van Woontop 2025 werken aan een voorstel voor uitwerking en vervolg van het programma STOER. Dit voorstel wordt in nauwe samenspraak met departementen, medeoverheden, marktpartijen en andere betrokken opgesteld.

In dit voorstel wordt inzichtelijk gemaakt welke stappen er per voorstel worden gezet om de woningbouw te versnellen, op welke wijze de benodigde wetswijzigingen worden voorbereid en waar mogelijk gebundeld en hoe de ondersteuning voor medeoverheden, uitvoeringsinstanties en marktpartijen worden vormgegeven. In lijn met het advies zal het kabinet op Europees niveau in gesprek gaan over de vereenvoudiging van de Europese regels. Mocht er naar aanleiding van deze gesprekken meer ruimte in Europese regelgeving komen of wanneer andere ontwikkelingen op Europees niveau daar aanleiding toe geven kunnen adviezen opnieuw worden gezien, zoals bijvoorbeeld de *lex silencio positivo*. Hiermee worden de uitkomsten van het programma STOER geborgd om zo ook tot een integrale versnelling van de woningbouw te komen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
M.C.G. Keijzer

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) van uw Kamer heeft in het kader van haar kennisagenda het rapport Regeldruk bij woningbouw opgesteld<sup>35</sup>. Tijdens het commissiedebat Ruimtelijke Ordening heeft uw Kamer verzocht om een reactie op dit rapport. Met deze brief geef ik daaraan invulling.

Bij vergelijking van het rapport van uw Kamer (februari 2025) met het eindrapport van STOER, zijn zowel overeenkomsten als verschillen zichtbaar in de analyse van knelpunten en de aangedragen oplossingen.

Beide rapporten delen de centrale ambitie om woningbouw in Nederland te versnellen en belemmeringen weg te nemen. Daarbij wordt erkend dat regeldruk slechts één van de oorzaken van vertraging is, naast onder andere capaciteitsgebrek, bestuurlijke traagheid, conflicterende belangen en ruimtelijke concurrentie. Ook onderstrepen beide rapporten dat een zekere mate van complexe regelgeving onvermijdelijk is, vanwege het samenspel van maatschappelijke belangen zoals gezondheid, milieu, veiligheid en leefkwaliteit. Zowel het Kamerstuk als het STOER-rapport pleiten voor meer bestuurlijke prioritering, betere samenwerking tussen overheden en marktpartijen, en een slimmere inzet van bestaande instrumenten onder de Omgevingswet.

Het rapport van de Tweede Kamer benadert de problematiek vooral vanuit de verschillende fases van het bouwproces: locatiekeuze, planontwikkeling en juridische procedures. De nadruk ligt op belemmerende regelgeving, zoals de ladder voor duurzame verstedelijking, sectorale regelgeving (o.a. natuurbescherming en archeologie), en langdurige bezwaar- en beroepsprocedures. De analyse is voornamelijk beschrijvend en procesmatig. Op enkele punten zijn reeds stappen gezet, zoals de voorgenomen afschaffing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor woningbouw via het Besluit versterking regie volkshuisvesting en de aanpassing van beroepsprocedures via het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting.<sup>36</sup>

Het STOER-rapport kiest voor een systemisch perspectief en legt de nadruk op de stapeling en versnippering van regels, normen en ambities op alle niveaus. STOER introduceert het concept van «het drama van goede bedoelingen», waarbij goedbedoelde regels bij elkaar opgesteld averechts uitpakken. De analyse gaat verder dan juridische kaders en omvat ook technische bouweisen, bestuurlijke organisatie, digitalisering, grondbeleid en infrastructuur.

Waar het Kamerstuk zich vooral richt op het aanpassen of schrappen van specifieke regels en het verbeteren van gemeentelijke werkwijzen (procesoptimalisatie binnen het bestaande systeem), bevat STOER een breed scala aan concrete voorstellen voor vereenvoudiging, standaardisering en kostenreductie. Voorbeelden zijn aanpassingen van technische eisen in het Bbl, landelijke soortenmanagementplannen en digitalisering. Deze voorstellen zijn ingrijpender en gericht op een structurele herziening van het stelsel.

Beide rapporten benadrukken het belang van het verminderen van regeldruk om de woningbouw te versnellen. In het vervolg van deze brief komen verschillende thema's uit het rapport van uw Kamer aan de orde.

<sup>35</sup> Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1290.

<sup>36</sup> Kamerstukken II 2024/25, 36 512, nr. 11.

**REACTIE OP DE MOTIE WELZIJN C.S. OVER DE EFFECTEN VAN HET PROGRAMMA STOER**

In reactie op de motie van het lid Welzijn c.s.<sup>37</sup> en in vervolg op de beantwoording van Kamervragen van het lid Welzijn<sup>38</sup> geef ik u hierbij een inhoudelijke terugkoppeling over de verwachte effecten van het programma STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving) uit het adviesrapport. De voorstellen van de adviesgroep STOER zijn gericht op het sneller, meer en goedkoper realiseren van woningbouw. De maatregelen zijn breed van aard en raken aan wetgeving, beleidsregels, processen en informatievoorziening.

De adviesgroep heeft een inschatting gemaakt van de impact indien alle maatregelen uit het adviesrapport volledig zouden worden opgevolgd. Deze inschatting is hieronder weergegeven. Omdat het kabinet niet alle voorstellen overneemt en de overgenomen maatregelen nog verder moeten worden uitgewerkt, kan op dit moment nog geen aanvullend overzicht worden gegeven van de verwachte effecten daarvan. In de verdere uitwerking van het vervolg op STOER zal worden meegenomen welke effecten de overgenomen voorstellen naar verwachting zullen hebben.

Bij de verdere uitwerking van de voorstellen in wet- en regelgeving zullen de uitgangspunten en stappen van het Beleidskompas<sup>39</sup> in acht worden genomen, waaronder een zorgvuldige onderbouwing van verwachte effecten en de gevolgen voor regeldruk. Ook zal – conform artikel 3.1 van de Comptabiliteitswet 2016 – de Tweede Kamer in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de financiële, juridische en beleidsmatige implicaties van concrete beleidsvoornemens.

Tot slot wijs ik erop dat de inzet op vereenvoudiging en verbetering van wetgevingskwaliteit is ingebed in het bredere traject dat recent met de Kamer is gedeeld via de Agenda wetgevingskwaliteit<sup>40</sup>, waarin structurele maatregelen worden aangekondigd voor betere wetgeving, minder complexiteit en meer uitvoerbaarheid, waaronder bij woningbouwregelgeving.

*Effecten maatregelen STOER uit het adviesrapport met door de adviesgroep geschatte effecten*

#### *Snellere woningbouw*

De adviesgroep doet voorstellen om planprocedures, vergunningverlening en bezwaar en beroep aanzienlijk te versnellen. Belangrijke effecten zijn:

- Halvering van de tijdsduur in de planvoorbereidingsfase: van gemiddeld 7 jaar naar circa 3,5 jaar;
- Versnelling bezwaar- en beroepsprocedures, o.a. door beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak in eerste en enige aanleg, structurele voorrang bij bezwaarprocedures, en toepassing van de lex silencio positivo (vergunning automatisch verleend bij overschrijding termijn);
- Snellere besluitvorming bij complexe knelpunten via interventiepunten en escalatiemogelijkheden op lokaal niveau;
- Eenduidige toetsing MER-plicht en archeologie: minder, inzet op bestaande kennis, en beperken van variantenstudies.

<sup>37</sup> Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1249.

<sup>38</sup> Kamerstukken II 2024/25, aanhangsel 2724.

<sup>39</sup> <https://www.kcbr.nl/beleid-en-regelgeving-ontwikkelen/beleidskompas>

<sup>40</sup> Kamerstukken II 2024/25, 36 600 VI, nr. 151.

### *Meer woningbouw*

De adviesgroep doet voorstellen die erbij dragen dat op meer locaties en in grotere aantallen woningen gebouwd kunnen worden. Enkele belangrijke elementen zijn:

- Ruimere toepassing van de mogelijkheden die de milieuregels bieden;
- Uniformering en vereenvoudiging bodembeleid en PFAS-aanpak, waardoor meer locaties beschikbaar komen;
- Aanpak van netcongestie en drinkwatervoorziening, via o.a. inzet van microgrids, prioritering in vergunningverlening, en bestuurlijke afspraken over aansluiting;
- Soortenmanagementplannen voor flora en fauna, waarmee duizenden projecten sneller en vergunningstechnisch eenvoudiger kunnen doorgaan;
- Ruimere benutting van bestaand stedelijk gebied, zoals splitsen, optoppen en transformatie, ondersteund door een gemeentelijk stippenplan en aangepaste parkeernormen.

Hoewel een exacte inschatting van het aantal extra woningen per jaar niet zonder verdere uitwerking mogelijk is, is het oordeel van de adviesgroep en het kabinet dat deze voorstellen in potentie bijdragen aan een structurele toename van het bouwvolume.

### *Goedkopere woningbouw*

De adviesgroep rekent voor dat de voorstellen bij volledige implementatie kunnen leiden tot een gemiddelde kostenbesparing van circa € 30.000 per woning (exclusief btw)<sup>41</sup>. Deze besparing is opgebouwd uit:

- € 10.000 per woning door aanpassing van technische bouwweisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waaronder verlaging van plafond- en deurhoogtes, en verlichting van daglichteisen
- € 20.000 per woning door standaardisatie en het tegengaan van lokale bovenwettelijke kwaliteitseisen, die kostenverhogend werken en schaalvoordelen in de weg staan.

Daarnaast wordt een aanvullende besparing van € 900 tot € 1.200 per woning verwacht op onderzoekskosten, onder meer door het gebruik van open data, standaardwaarden en betere digitale informatievoorziening.

Een meer samenvattend overzicht van de voorgestelde maatregelen en hun verwachte effecten is opgenomen in hoofdstuk 16 van het adviesrapport: Sneller, Meer en Goedkoper – kwantitatieve indicaties.

### **Onderzoek verlofstelsel**

Mede naar aanleiding van het rapport 1e fase van de adviesgroep en de motie Grinwis/Meulenkamp<sup>42</sup> is in opdracht van het Ministerie van VRO onderzoek uitgevoerd naar de voor- en nadelen van de introductie van een verlofstelsel. De adviesgroep had daarin de aanbeveling opgenomen om de rechtbanken in eerste en enige aanleg te laten oordelen over omgevingsvergunningen voor woningbouwprojecten met een mogelijkheid voor de bestuursrechter om prejudiciële vragen te stellen. In het eindrapport is deze aanbeveling niet meer in die vorm opgenomen.

<sup>41</sup> Adviesrapport «STOER – Woningbouw: Sneller, Meer, Goedkoper», juli 2025, hoofdstuk 16.

<sup>42</sup> Kamerstukken II 2024/25, 36 600 XXII, nr. 50.

In het genoemde onderzoek zijn ook andere mogelijkheden om het hoger beroep te beperken, betrokken.<sup>43</sup> Nu in het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is voorzien in beroep in één instantie bij de Afdeling bestuursrechtspraak voor woningbouwprojecten van ten minste één woning, is het op dit moment niet opportuun een verlofstelsel voor woningbouw nader te beschouwen omdat dit geen verdere versnelling in de woningbouwprocedures zal opleveren.

---

<sup>43</sup> Rijkuniversiteit Groningen, Voor- en nadelen van het beperken van het bestuursrechtelijke hoger beroep in omgevingsrechtelijke zaken door invoering van een verlofstelsel, 5 juni 2025, bijlage bij Kamerstukken II 2024/25, 33 118, nr. 297.