



Aan de gemeenteraad

Datum: B&W 25 november 2025

Op 21 juli 2025 stelde T. de Haan (D66) ons schriftelijke vragen met als onderwerp 'Doorbraak in de woningbouw' (25bb005813).

Inleidend wordt gesteld:

"Het woningtekort in Nederland bedraagt bijna 400.000 woningen. Ook in Rotterdam zijn er duizenden huizen extra nodig om alle woningzoekenden een thuis te kunnen bieden. Het leven van veel mensen staat door dit grote tekort stil. Starters wonen noodgedwongen bij hun ouders, koppels stellen het krijgen van kinderen uit en studenten moeten in steden ver bij hun colleges vandaan wonen. Wat D66 betreft is de oplossing helder: we moeten veel meer bouwen.

De ambitie van dit college is stevig: ieder jaar wordt er gestart met de bouw van 3.500 - 4.000 woningen. Uit de Voorjaarsnota 2025 blijkt dat er voldoende projecten in voorbereiding zijn om het collegetarget te kunnen halen. Toch maakt de fractie van D66 zich zorgen. Vandaag, op 21 juli, kwam het nieuws naar buiten dat het bouwproject Coolbase niet doorgaat. De opgelopen vertraging van het project, veroorzaakt door bezwaarprocedures rondom geluidsoverlast en parkeergelegenheid, heeft ertoe geleid dat de financiering van het project niet langer haalbaar is. Hiermee gaan 120 nieuwe woningen voor onze stad verloren.

D66 vindt het teleurstellend dat vertraging door bezwaarprocedures ertoe kan leiden dat woningbouwprojecten niet langer doorgaan. De Raad van State heeft geoordeeld dat de bezwaren rondom de bouw van Coolbase ongegrond waren, waardoor het project misschien nu wel onnodig ten einde is gekomen. Het voorbeeld van Coolbase is niet het enige geval waarin bezwaarprocedures ertoe hebben geleid dat woningbouwprojecten vertraging oplopen en/of niet door kunnen gaan.

Hoewel bewoners het recht hebben om bezwaar te maken tegen bouwprojecten in hun omgeving, is D66 van mening dat deze procedures niet langer moeten kunnen leiden tot het onnodig stoppen van woningbouwprojecten. Bouwwerkzaamheden zouden, ook tijdens een bezwaarprocedure, door moeten gaan.



Dit zorgt voor meer zekerheid voor projectontwikkelaars en vermindert financiële risico's. De Rotterdamse woningbouwopgave wordt zo beschermd tegen langsepende bureaucratische procedures. Mochten de bezwaarmakers tegen een woningbouwproject toch gelijk krijgen, dan zou een speciaal fonds ervoor moeten zorgen dat de financiële schade gedekt wordt.

Met dit plan wil D66 ervoor zorgen dat de woningbouwopgave in onze stad niet langer gegijzeld wordt door vertragende procedures. De inwoners van Rotterdam snakken naar meer woningen. Het is daarom tijd voor doorbraken."

Hieronder volgt onze beantwoording van de vragen:

Vraag 1:

Hoe groot is de financiële schade die woningbouwprojecten elk jaar oplopen door bezwaar- en beroepsprocedures?

Antwoord:

Er is bij de gemeente geen omvang bekend van de financiële schade als gevolg van bezwaar- en beroepsprocedures op woningbouwprojecten. Uit de afstemming die wij als gemeente met marktpartijen en corporaties hebben, blijkt financiële schade voornamelijk te ontstaan als gevolg van: stijgende bouwkosten, fluctuaties in financieringsrente, en afhaken van toekomstige kopers/beleggers bij langdurige stagnatie.

Vraag 2:

Welke effecten hebben bezwaar- en beroepsprocedures tegen woningbouwprojecten op de woningbouwopgave van onze stad?

Antwoord:

De start van de bouw van projecten met bezwaar- of beroepsprocedures wordt vertraagd doordat de meeste corporaties en ontwikkelaars weliswaar mogen starten maar wachten met de start totdat de vergunning onherroepelijk is. In sommige gevallen leidt dit als gevolg van optredende financiële schade tot de herontwikkeling of het stopzetten van projecten.

Vraag 3:

Hoeveel woningen wachten op dit moment op een uitkomst inzake beroeps- en bezwaarprocedures?

Antwoord:

Op basis van een grove telling vanuit de bouwprogrammering zitten er nu ruim 5.000 vergunde woningen in bezwaar- of beroepsprocedures, waaronder diverse flexwoonprojecten, de Lumière-toren, de Codricotoren, het bouwplan nabij ZOHO en RISE.

Vraag 4:

Waar vindt op dit moment de meeste vertraging plaats in het gerechtelijke bezwaar- en beroepsproces? Bij de rechtbanken, of bij de Raad van State?

Antwoord:

In juridische zin kan niet gesteld worden dat er sprake is van vertraging in de afhandeling omdat in de wet geen termijn is opgenomen waarbinnen uitspraak moet worden gedaan. Daarom gaan wij uit van de termijnen die door de gerechtelijke instanties zelf worden vermeld op hun websites:



Raad van State: Voor wat betreft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) wordt aangegeven op de website dat de ABRvS ernaar streeft om omgevingszaken met een woningopgave binnen een jaar af te doen. Gemiddeld is het nu 14 maanden.

Rechtbank: De rechtbank geeft op de website aan dat het tot 1 jaar kan duren voordat een zaak wordt opgepakt.

Voor de bezwaarprocedure geldt:

Bezwaar: De zaken worden met voorrang behandeld. Er wordt gestreefd naar een doorlooptijd van 10 weken.

Vraag 5:

Welke bezwaarprocedures tegen woningbouwprojecten worden behandeld door de Algemene bezwaarschriftencommissie (ABC) van de gemeente Rotterdam? Welke zaken worden behandeld door gerechtelijke instanties? Welke rol speelt de ABC in de vertraging die woningbouwprojecten kunnen oplopen?

Antwoord:

We maken hierin het volgende onderscheid:

- a. Omgevingsvergunningen regulier worden in eerste instantie behandeld in bezwaar en daarna bestaat de mogelijkheid van beroep en hoger beroep.
- b. Omgevingsvergunningen die voorbereid zijn met de UOV (uniforme openbare voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht) komen in eerste aanleg bij de rechtbank terecht en daar staat dan nog hoger beroep tegen open.
- c. Bestemmingsplannen en wijziging omgevingsplannen worden in eerste en enige aanleg behandeld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Als die zaken gecombineerd worden met een omgevingsvergunning (de zgn. coördinatieregeling) worden de beroepen gericht tegen de omgevingsvergunning ook in eerste en enige aanleg behandeld door de ABRvS.

De Algemene bezwaarschriftencommissie behandelt bezwaren op woningbouwprojecten prioritair, conform de afdoening van de motie 'Beperk bezwaarprocedures' (25bb007745).

Vraag 6:

Hoe groot is de kans dat Rotterdam in de komende jaren niet voldoende woningen kan bouwen, door lopende of mogelijk nog komende bezwaar- en/of beroepsprocedures?

Antwoord:

Een groot deel van de projecten komt in aanraking met bezwaar- en beroepsprocedures. Het is onmogelijk om in de toekomst te kijken, maar met de verwachte opgave die vaak ook inzet op verdichting binnen de bestaande woonomgeving, is de verwachting dat ook in de toekomst vaak bezwaar- en beroepsprocedures voor woningbouwplannen moeten worden doorlopen.



Voorts wordt door het raadslid gesteld:

"Op 27 augustus 2024 stelden D66, de VVD, Leefbaar Rotterdam, de PvdA en de ChristenUnie schriftelijke vragen aan het college met betrekking tot professionele bezwaarmakers 24bb005577. Uit de antwoorden op de vragen blijkt dat het merendeel van de bezwaar- en beroepsprocedures ongegrond wordt verklaard, niet-ontvankelijk wordt verklaard of wordt ingetrokken. D66 maakt hieruit op dat de meeste bezwaar- en beroepsprocedures slechts leiden tot onnodige vertraging. Het is onverantwoord dat woningbouwprojecten hierdoor in gevaar komen."

Vraag 7:

Hoe verlopen de gesprekken met het Rijk om misbruik van procesrecht tijdens de bezwaar-, beroeps- en hoger beroepsprocedures tegen te gaan?

Antwoord:

Het Rijk heeft naar aanleiding van de gesprekken de doorlooptijden van grote bouwplannen bij de Raad van State versneld door meer middelen beschikbaar te stellen aan de Raad van State.

Vraag 8:

Wat is de laatste stand van zaken van de pilot via de landelijke versnellingstafel om vertraging in geval van een procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te voorkomen? Welke maatregelen vallen onder deze pilot?

Antwoord:

In deze pilot wordt door experts meegekeken of er vanuit initiatiefnemer of de gemeentelijke organisatie acties kunnen worden ondernomen om ondanks bezwaar toch te versnellen met de bouw. De landelijke versnellingstafel kijkt daarbij onder andere naar het voeren van minnelijk overleg tussen bezwaarmakers en initiatiefnemers, maar heeft ook gesprekken gevoerd met verzekeraars of het risico dat wordt gelopen door de bezwaar- en beroepsprocedures kunnen worden verzekerd, waardoor de bouw wel kan aanvangen. Er lopen op dit moment geen projecten onder deze pilot in Rotterdam.

Vraag 9:

Hoe kijkt het college naar het laten doorgaan van bouwwerkzaamheden ten tijde van een lopende bezwaar- of beroepsprocedure?

Antwoord:

Vanuit de wetgeving mag worden gestart met de bouw zodra de omgevingsvergunning is verleend, de bezwaar- en beroepsprocedures hoeven niet te worden afgewacht. Het is aan de initiatiefnemer of er daadwerkelijk wordt gestart met de bouw. Het college legt geen beperkingen op.

Vraag 10:

Welke andere opties ziet het college om vertraging bij woningbouwprojecten tegen te gaan? Welke acties onderneemt het college op dit moment?

Antwoord:

Het organiseren van goede participatie en informatievoorziening tijdens de planvorming en uitvoering helpt om bezwaren te voorkomen.



Daarnaast hebben we eerder de wetgever benaderd. Dit zag op grote omgevingsvergunningen met woningbouwopgave om die ook in eerste en enige aanleg bij AbRvS af te laten doen.

En dus bezwaar en beroep over te slaan. Dit voorstel is (deels) al in de wet terecht gekomen. Wat in ieder geval helpt is dat bij met name bestemmingsplannen zonder een nader herstelbesluit de beroepsprocedure kan worden afgerond.

Daarnaast wordt in de schriftelijke vragen gesteld:

"D66 pleit voor een speciaal gemeentelijk fonds. Dit fonds moet dienstdoen als risicopremie voor woningbouwprojecten. Bij het starten van een bezwaar- of beroepsprocedure tegen woningbouwprojecten moeten de bouwwerkzaamheden onverminderd doorgaan. De kans is namelijk groot dat het bezwaar ongegrond wordt verklaard. Uiteindelijk kan het zijn dat de bezwaarmakers, na maanden procederen, toch in het gelijk gesteld worden. Hierdoor zou het woningbouwproject onverhoopt niet door kunnen gaan. Het gemeentelijke fonds zorgt in dat geval voor financiële compensatie voor de schade die betrokkenen hebben geleden. Zo kan er toch doorgebouwd worden tijdens bezwaarprocedures en wordt vertraging door bezwaren beroepsprocedures bij woningbouwprojecten zo veel mogelijk tegengegaan."

Vraag 11:

Hoe kijkt het college naar het opzetten van een speciaal fonds, bedoeld om de financiële risico's die kleven aan bezwaar- en beroepsprocedures weg te nemen?

Antwoord:

Uw raad heeft op 13 november 2025 de motie 'Niet lullen maar bouwen' aangenomen waarin verzocht wordt om te onderzoeken of het mogelijk is een 'niet-lullen-maar-bouwen-fonds' op te richten waardoor ook bij bezwaar- en beroepsprocedures het bouwproces kan doorgaan en eventuele financiële tegenvallers kunnen worden opgevangen wanneer de bezwaarmakers in het gelijk worden gesteld. Het college zal dit onderzoeken en in de afdoening van de motie aan u terugkoppelen.

Vraag 12

Is het college het met D66 eens dat het financiële risico van het doorgaan met bouwwerkzaamheden tijdens een bezwaar- of beroepsprocedure laag is, aangezien de meeste zaken in het voordeel van het bouwproject uitvallen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Dit kan niet generiek worden beantwoord, en is afhankelijk van de kwaliteit van de doorlopen procedure, en de aard van bezwaren en beroepen die tegen elk afzonderlijk project zijn ingediend. In algemene zin zien we wel dat de meeste bezwaar- en beroepszaken ongegrond worden verklaard. Wij komen hier verder op terug bij de afdoening van de motie 'Niet lullen maar bouwen'.

Vraag 13

Is het college bereid om een pilot te starten voor het doorzetten van bouwwerkzaamheden van woningbouwprojecten gedurende een bezwaren/ of beroepsprocedure, waarbij de gemeente financiële risico's (gedeeltelijk) op zich neemt? Zo nee, waarom niet?



Antwoord:

Het college zal zoals gevraagd in de motie 'Niet lullen maar bouwen' onderzoeken of een fonds mogelijk is hoe dit gefinancierd kan worden.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



G.J.D. Wigmans

De burgemeester,



C.J. Schouten