

Schriftelijke vragen (artikel 34 RvO)



Datum vraag: 13 januari 2026

Datum antwoord: 24 februari 2026

Aan de voorzitter van de raad

Onderwerp: Bezwaarprocedures bij woningbouw

Het college/de burgemeester wordt verzocht de volgende vraag/vragen schriftelijk te beantwoorden:

1. Bij hoeveel woningbouwprojecten is in de periode 2022–2025 vertraging ontstaan door bezwaarprocedures?
2. Wie dienen deze bezwaren voornamelijk in (*bijvoorbeeld individuele inwoners of (natuur) organisaties*)?
3. Op welke gronden worden de bezwaren ingediend en in hoeverre zijn deze stukken openbaar en beschikbaar voor de raad?
4. Welke acties onderneemt het college om vertraging door bezwaren te beperken en/of te verkorten, en hoe wordt de voortgang hiervan gemonitord?
5. Hoe informeert het college de gemeenteraad over lopende bezwaarprocedures en welk afwegingskader wordt daarbij gehanteerd?

Het Vastgoedjournaal, vaktijdschrift voor de vastgoedmarkt, berekende onlangs op basis van gesprekken met o.a. grote projectontwikkelaars dat regelgeving en procedures de bouw van nieuwbouwwoningen zo lang kunnen vertragen dat een nieuw huis bij oplevering gemiddeld vijftigduizend euro duurder is dan eerder begroot. Het gaat dan om hogere financierings- en plankosten en duurdere bouwmaterialen en arbeid.

6. Deelt het college de analyse dat langdurige regelgeving en bezwaarprocedures direct bijdragen aan forse kostenstijgingen in de woningbouw?
 - a. Zo ja, welke concrete stappen zet het college om deze kostenverhogende vertragingen te beperken?
 - b. Zo nee, waarom niet?

Beter inzicht in lopende bezwaarprocedures kan zowel de gemeenteraad als inwoners duidelijk maken waarom woningbouwprojecten vertraging oplopen. Dit geeft de raad handvatten om het belang van woningzoekenden beter te benadrukken en bespreekbaar te maken in het publieke debat. Daarnaast kan transparantie over uitstel het draagvlak voor huidige en toekomstige bouwprojecten vergroten, bijvoorbeeld wanneer een gebied lang braak ligt zonder dat inwoners weten waarom.

In de Randstad worden hiervoor informatieborden bij bouwprojecten geplaatst die uitleggen dat vertragingen bijvoorbeeld worden veroorzaakt door bezwaarprocedures, netcongestie of stikstofregels.

7. Ziet het college mogelijkheden om vergelijkbare informatieborden te plaatsen bij uitgestelde woningbouwprojecten in Buren, gezien de urgentie voor woningzoekenden?
 - a. Zo ja, welke (op welke termijn) gaat het college deze mogelijkheden inzetten?
 - b. Zo nee, waarom niet?

Helaas zijn er ook partijen die bezwaarprocedures lijken te misbruiken als financieel verdienmodel. Volgens de branchevereniging van projectontwikkelaars worden sommige bezwaren ingezet om vertraging te veroorzaken, bouwkosten op te drijven of projecten stil te leggen. Dit schaadt het

publieke belang en legt onnodige druk op woningzoekenden.

Onze fractie erkent dat bezwaarprocedures belangrijk zijn en voor iedereen toegankelijk moeten blijven. Tegelijkertijd vinden wij dat misbruik door partijen die alleen financieel gewin nastreven, zoveel mogelijk moet worden tegengegaan.

Gezien het bovenstaande stelt onze fractie de volgende vragen:

8. Is het college bekend met signalen van financieel gemotiveerd misbruik van bezwaarprocedures bij woningbouwprojecten in de gemeente Buren?
9. Deelt het college de mening dat dergelijke bezwaarprocedures het woningtekort verergeren en gegronde bezwaren ondermijnen?
 - a. Zo ja, welke maatregelen kan/gaat het college nemen om bezwaren die uitsluitend op financieel gewin gericht zijn zoveel mogelijk te voorkomen of aan te pakken?
 - b. Zo nee, waarom niet?

We weten dat het vraagstuk omtrent bezwaren (en de impact daarvan op de woningbouwprojecten) ook in andere gemeenten speelt:

10. Constateert het college ook dat deze vragen ook in andere gemeenten van de regio Rivierenland spelen, en is zij hierover in gesprek of bereid om hierover in gesprek te gaan?
 - a. Zo ja, welk beeld levert dit op?
 - b. Zo nee, waarom niet?
11. Kan het college toezeggen zich landelijk, al dan niet samen met de regio Rivierenland in te zetten voor (een lobby op) oplossingen gericht op het verminderen van de impact van bezwaarprocedures zodat het recht op wonen meer prioriteit krijgt? En kan zij de raad over deze inzet en lobby informeren?
 - a. Zo ja, op welke wijze gaat het college dit borgen?
 - b. Zo nee, waarom niet?

Het Rijk wil bezwaarprocedures bij woningbouwprojecten van meer dan 12 woningen verkorten via de *Wet versterking regie volkshuisvesting*. De beroepsmogelijkheid bij de rechtbank vervalt, en bezwaarmakers kunnen direct naar de Raad van State, met een uitspraaktermijn van zes maanden. Het doel is vertraging door juridische procedures te verminderen en zo de woningnood sneller aan te pakken.

12. Welke mogelijkheden ziet het college om deze toekomstige landelijke maatregelen te benutten of lokaal te stimuleren, zodat vertragingen bij woningbouwprojecten in Buren worden beperkt, en hoe beoordeelt het college de gevolgen voor inspraak?

Toelichting:

Het college en de gemeenteraad zetten zich in om woningbouwprojecten te versnellen om de woningnood in onze gemeente aan te pakken. Ondanks deze inzet lopen meerdere projecten vertraging op door bezwaarprocedures.

De fractie van Gemeentebelangen hecht waarde aan inspraak en rechtsbescherming. Tegelijkertijd constateren wij dat bezwaarprocedures in toenemende mate leiden tot langdurige vertragingen, waarbij het belang van woningzoekenden onvoldoende wordt meegewogen. Jongeren, gezinnen en ouderen die dringend op zoek zijn naar een passende woning ondervinden hiervan direct de gevolgen.

Gemeentebelangen vindt dat het recht op wonen zwaarder moet wegen en dat de balans tussen inspraak en voortgang van noodzakelijke woningbouw moet worden hersteld. De gemeenteraad heeft momenteel beperkt inzicht in de aard en omvang van bezwaarprocedures bij woningbouwprojecten.

De fractie van Gemeentebelangen stelt daarom de bovenstaande vragen aan het college van B&W:

Naam en ondertekening:

Gerdjan Keller
Gemeentebelangen Buren

De beantwoording van het college:

- 1. Bij hoeveel woningbouwprojecten is in de periode 2022–2025 vertraging ontstaan door bezwaarprocedures?**

Tussen 2022 en 2025 is in zes gevallen beroep ingesteld bij de Raad van State. Het betrof plannen tot ontwikkeling van woningbouw en recreatiewoningen. Bezwaar wordt niet thematisch geregistreerd. Het precieze aantal bezwaren in verband met woningbouwprojecten is niet bekend.

- 2. Wie dienen deze bezwaren voornamelijk in (bijvoorbeeld individuele inwoners of (natuur) organisaties)?**

Zowel omwonenden als (een) maatschappelijke organisatie(s) dienden bezwaar en beroep in.

- 3. Op welke gronden worden de bezwaren ingediend en in hoeverre zijn deze stukken openbaar en beschikbaar voor de raad?**

Voor omwonenden was de aanleiding veelal de vermeende aantasting van hun woongenot. Voor maatschappelijke organisaties de ervaren strijdigheid met hun doelstellingen.

- 4. Welke acties onderneemt het college om vertraging door bezwaren te beperken en/of te verkorten, en hoe wordt de voortgang hiervan gemonitord?**

Bij ruimtelijke initiatieven tot woningbouw wordt nadrukkelijk ingezet op participatie. Daartoe heeft de gemeenteraad in december 2024 de handreiking 'Participatie bij ruimtelijke initiatieven' vastgesteld. Participatie leidt echter niet altijd tot een plan dat door alle betrokkenen gedragen wordt. In voorkomende gevallen vinden bestuurlijke gesprekken plaats om bezwaren te voorkomen. Het verkorten van bezwaarprocedures an sich is niet mogelijk gelet op de wettelijke termijnen.

- 5. Hoe informeert het college de gemeenteraad over lopende bezwaarprocedures en welk afwegingskader wordt daarbij gehanteerd?**

De portefeuillehouder wordt geïnformeerd over lopende bezwaar- en beroepsprocedures. De gemeenteraad wordt tweemaal per jaar op hoofdlijnen geïnformeerd over de voortgang van lopende woningbouwprojecten, waarbij ook wordt aangegeven of beroep is aangetekend.

Het Vastgoedjournaal, vaktijdschrift voor de vastgoedmarkt, berekende onlangs op basis van gesprekken met o.a. grote projectontwikkelaars dat regelgeving en procedures de bouw van nieuwbouwwoningen zo lang kunnen vertragen dat een nieuw huis bij oplevering gemiddeld vijftigduizend euro duurder is dan eerder begroot. Het gaat dan om hogere financierings- en plankosten en duurdere bouwmaterialen en arbeid.

- 6. Deelt het college de analyse dat langdurige regelgeving en bezwaarprocedures direct bijdragen aan forse kostenstijgingen in de woningbouw?**

Ja, het college deelt de opvatting dat regelgeving en bezwaren bijdragen aan kostenstijgingen in de woningbouw.

- a. Zo ja, welke concrete stappen zet het college om deze kostenverhogende vertragingen te beperken?**

b. Zo nee, waarom niet?

Het college zet de stappen genoemd in het antwoord op vraag 4. Verder heeft het college weinig tot geen invloed op de landelijke wet- en regelgeving omtrent rechtsbescherming en termijnen.

Beter inzicht in lopende bezwaarprocedures kan zowel de gemeenteraad als inwoners duidelijk maken waarom woningbouwprojecten vertraging oplopen. Dit geeft de raad handvatten om het belang van woningzoekenden beter te benadrukken en bespreekbaar te maken in het publieke debat.

Daarnaast kan transparantie over uitstel het draagvlak voor huidige en toekomstige bouwprojecten vergroten, bijvoorbeeld wanneer een gebied lang braak ligt zonder dat inwoners weten waarom.

In de Randstad worden hiervoor informatieborden bij bouwprojecten geplaatst die uitleggen dat vertragingen bijvoorbeeld worden veroorzaakt door bezwaarprocedures, netcongestie of stikstofregels.

7. Ziet het college mogelijkheden om vergelijkbare informatieborden te plaatsen bij uitgestelde woningbouwprojecten in Buren, gezien de urgentie voor woningzoekenden?

a. Zo ja, welke (op welke termijn) gaat het college deze mogelijkheden inzetten?

b. Zo nee, waarom niet?

Het college ziet mogelijkheden om via de gemeentelijke website de informatievoorziening over woningbouwprojecten te verbeteren. Daarmee kunnen inwoners beter op de hoogte blijven van de voortgang. Informatieborden op de bouwlocaties kunnen een belangrijke signaalfunctie vervullen maar vallen onder de verantwoordelijkheid van initiatiefnemers.

Helaas zijn er ook partijen die bezwaarprocedures lijken te misbruiken als financieel verdienmodel. Volgens de branchevereniging van projectontwikkelaars worden sommige bezwaren ingezet om vertraging te veroorzaken, bouwkosten op te drijven of projecten stil te leggen. Dit schaadt het publieke belang en legt onnodige druk op woningzoekenden.

Onze fractie erkent dat bezwaarprocedures belangrijk zijn en voor iedereen toegankelijk moeten blijven. Tegelijkertijd vinden wij dat misbruik door partijen die alleen financieel gewin nastreven, zoveel mogelijk moet worden tegengegaan.

Gezien het bovenstaande stelt onze fractie de volgende vragen:

8. Is het college bekend met signalen van financieel gemotiveerd misbruik van bezwaarprocedures bij woningbouwprojecten in de gemeente Buren?

Bij het college zijn geen signalen bekend van financieel gemotiveerd misbruik van procesrecht. Wel merkt het college op dat verwachtingen over de financiële afwikkeling bij inwoners en bedrijven soms ver uiteenlopen.

9. Deelt het college de mening dat dergelijke bezwaarprocedures het woningtekort verergeren en gegronde bezwaren ondermijnen?

a. Zo ja, welke maatregelen kan/gaat het college nemen om bezwaren die uitsluitend op financieel gewin gericht zijn zoveel mogelijk te voorkomen of aan te pakken?

b. Zo nee, waarom niet?

Het college kan in algemene zin geen oordeel vellen over de gegrondheid van bezwaren en beroepen in verband met woningbouwprojecten. De wet kent belanghebbenden bepaalde processuele bevoegdheden toe. Het college heeft geen formele middelen om te voorkomen of belasten dat inwoners gebruikmaken van hun recht op bezwaar en beroep. Wel wordt via participatie getracht bezwaar en beroep zo veel mogelijk te voorkomen.

We weten dat het vraagstuk omtrent bezwaren (en de impact daarvan op de woningbouwprojecten) ook in andere gemeenten speelt:

10. Constateert het college ook dat deze vragen ook in andere gemeenten van de regio Rivierenland spelen, en is zij hierover in gesprek of bereid om hierover in gesprek te gaan?

- a. Zo ja, welk beeld levert dit op?
- b. Zo nee, waarom niet?

Ja, deze problematiek speelt ook in andere gemeenten van de regio Rivierenland. Gezamenlijk wordt daarvoor aandacht gevraagd bij (o.a.) de provincie. De huidige en aankomende regering zetten in op snellere procedures van besluitvorming en rechtsbescherming. Daarvoor is aanpassing van landelijke wet- en regelgeving nodig. Het college heeft daarop geen invloed.

11. Kan het college toezeggen zich landelijk, al dan niet samen met de regio Rivierenland in te zetten voor (een lobby op) oplossingen gericht op het verminderen van de impact van bezwaarprocedures zodat het recht op wonen meer prioriteit krijgt? En kan zij de raad over deze inzet en lobby informeren?

- a. Zo ja, op welke wijze gaat het college dit borgen?
- b. Zo nee, waarom niet?

We vragen hier (via de provincie) zeker aandacht voor en constateren dat de aankomende regering inzet op versnelling van procedures. Over de voortgang van de landelijke plannen zal het college de gemeenteraad informeren.

Het Rijk wil bezwaarprocedures bij woningbouwprojecten van meer dan 12 woningen verkorten via de *Wet versterking regie volkshuisvesting*. De beroepsmogelijkheid bij de rechtbank vervalt, en bezwaarmakers kunnen direct naar de Raad van State, met een uitspraaktermijn van zes maanden. Het doel is vertraging door juridische procedures te verminderen en zo de woningnood sneller aan te pakken.

12. Welke mogelijkheden ziet het college om deze toekomstige landelijke maatregelen te benutten of lokaal te stimuleren, zodat vertragingen bij woningbouwprojecten in Buren worden beperkt, en hoe beoordeelt het college de gevolgen voor inspraak?

Zodra zicht ontstaat op de concrete maatregelen die landelijk geïmplementeerd worden, zal het college onderzoeken op welke wijze deze lokaal het beste benut kunnen worden. Onze inzet blijft erop gericht bezwaar en beroep via participatie te voorkomen, aan de voorkant van de besluitvormingsprocedures.