



Universiteit
Leiden
The Netherlands

De wooncrisis en de risicoverdeling bij bouwen met niet onherroepelijke vergunningen

Barkhuysen, T.

Citation

Barkhuysen, T. (2025). De wooncrisis en de risicoverdeling bij bouwen met niet onherroepelijke vergunningen. *Nederlands Juristenblad*, 100(16), 1209. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4261944>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4261944>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

De wooncrisis en de risicoverdeling bij bouwen met niet onherroepelijke vergunningen

16 Dat er in Nederland sprake is van een groot tekort aan betaalbare woningen zal niemand tegenspreken. De opname in artikel 22 Grondwet van de bevordering van voldoende woongelegenheden als sociaal grondrecht heeft dat helaas niet kunnen verhinderen. Aan dit tekort ligt een complex geheel van deels samenhangende factoren ten grondslag. Daarbij kan – los van de actuele stikstofproblematiek – worden gedacht aan de groeiende bevolking, geringe beschikbaarheid van bouwgrond, het beperkte budget van woningbouwcorporaties, strenge bouwvoorschriften en lange bouwprocedures.

Inzoomend op die lange bouwprocedures valt op dat deze mede het gevolg zijn van *nimby*-gedrag van bewoners die niet willen dat er in hun buurt wordt gebouwd. Veel bouwplannen krijgen zo te maken met stevige oppositie. Daarbij staan voor betrokkenen de nodige procedurele wegen open (zienswijze, bezwaar en beroep (vaak in twee instanties)) die meestal ten volle worden benut. Ook – en dat is opmerkelijk – wanneer de kans dat zij deze met succes bewandelen (heel) klein is. Het spreekt voor zich dat daarmee veel tijd is gemoeid. Berekend is dat de gemiddelde totale procesduur (van het principebesluit om tot woningbouw over te gaan tot de start van de bouw) is opgelopen van 33 maanden in 1970 tot 90 maanden in 2010 (Hobma, *Bestuurskunde* 2022/1).

De afgelopen decennia is veel gedaan om dit soort *nimby*-procedures te ontmoedigen en om in algemene zin processen sneller te laten lopen. Zo is in artikel 8:69a Awb het relativiteitsvereiste opgenomen om te voorkomen dat burgers met een beroep op regels die louter bedoeld zijn om bijvoorbeeld het belang van dieren te beschermen een bouwproject kunnen tegenhouden. Ook is het aantal projecten dat in twee instanties aan de rechter kan worden voorgelegd teruggebracht. De nieuwe Omgevingswet poogt eveneens bij te dragen aan versnelling. En het relatief recente BZK-plan Versnellen processen en procedures woningbouw beoogt het (verder) afschaffen van het beroep in twee instanties, het vergroten van de capaciteit bij de overheid en rechtspraak en het aan strengere doorlooptijden binden van de rechtspraak. Al dan niet anticiperend daarop heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State besloten om zaken over woningbouwprojecten met voorrang te behandelen, hetgeen vruchten afwerpt maar wel kan leiden tot een langere procesduur bij andere zaken (FD 28 april 2025). Ten slotte heeft de Hoge Raad de deur op een kier laten staan voor een procedeeverbod in evident kansloze bouwzaken die louter zijn gericht op vertragen (ECLI:NL:HR:2025:560).

Het is daarom van belang op zoek te gaan naar de diepere oorzaken van de populariteit van *nimby*-procedures, ook in gevallen waarin de kans dat de rechter uiteindelijk een streep door het bouwproject zet (heel) klein is. Daarbij komen we om te beginnen uit bij een standaard-

darrest van de Hoge Raad, het *Schuttersduin*-arrest (ECLI:NL:HR:1994:ZC1358). Daarin maakte de Hoge Raad uit dat een bouwer die met bouwen begint voordat de desbetreffende vergunning onherroepelijk is dat geheel op eigen risico doet. Dat betekent dat bij een gegrond beroep al opgerichte bouwwerken moeten worden gesloopt. Voor deze schade kan niet bij de vergunningverlener worden aangeklopt, ook niet wanneer ten tijde van de verlening geen redelijke grond voor twijfel aan de rechtmatigheid van de vergunning bestond. Daarnaast is het in Nederland zo dat degene die vergeefs opkomt tegen een vergunning slechts een zeer beperkt procesrisico loopt. Op grond van artikel 8:75 Awb kan alleen een relatief bescheiden forfaitaire proceskostenveroordeling volgen bij kennelijk onredelijk gebruik van procesrecht (naast een eveneens bescheiden bedrag aan griffierecht). Dit samengenomen heeft geleid tot een situatie waarin voor bouwprojecten vrijwel alle procesrisico's bij de bouwer liggen. En dat maakt weer dat er – mede onder invloed van risicomijdende financiers – in de praktijk vrijwel altijd pas met bouwen wordt begonnen als de vergunning in hoogste instantie rechtmatig is bevonden. Dat gegeven is een aansporing voor tegenstanders van een project om – ook wanneer dat tegen beter weten in is – alle beschikbare rechtsmiddelen te benutten. Van uitstel kan immers zelfs afstel komen of men kan zich voor een mooi bedrag laten afkopen.

Het is daarom zinvol deze risicoverdeling aan te passen. Daarbij zou om te beginnen de uitkomst van een voorlopige voorzieningprocedure over de vergunning (die ook door de bouwer moet kunnen worden geïnitieerd) bepalend moeten zijn voor de risicoverdeling. Overleeft de vergunning inhoudelijk een schorsingsverzoek in dat verband dan wordt er daarna niet meer op eigen risico van de bouwer gebouwd. Ook zou dan geen sloop meer aan de orde moeten zijn wanneer de vergunning in de bodemprocedure alsnog onderuitgaat. Voor degene die opkomt tegen de vergunning kan hooguit nog recht op schadevergoeding bestaan (vgl. Koeman, *NTB* 1998, p. 137; advies STOER 24 april 2025). Daarnaast zou het procesrisico voor de tegenstanders van de bouw moeten worden vergroot. Dit door te voorzien in een verplichte proceskostenvergoeding als betrokkenen hun beroep doorzetten ondanks het feit dat de vergunning de voorlopige voorzieningprocedure inhoudelijk heeft doorstaan en het beroep ongegrond wordt verklaard. Verder zou deze vergoeding dan fors, maar wel naar rato van de draagkracht van betrokkenen, moeten worden verhoogd.

Een dergelijke risicoherverdeling zou, in combinatie met de andere geschetste maatregelen, de sleutel kunnen zijn voor de broodnodige versnelling van bouwprocedures.

Tom Barkhuysen