Irma van den Berg

Het beleid van de Raad van State om voorrang te geven aan woningbouwprojecten en andere manieren om woningbouwprocedures te versnellen

21

Sinds de zomer van 2024 behandelt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State woningbouwzaken versneld. Wat zijn de voor- en nadelen, is het een goed idee hiermee door te gaan, en welke andere manieren zijn er om woningbouwprocedures sneller te laten verlopen?

Aanleiding: woningtekort

Op het moment dat de Afdeling bestuursrechtspraak begon met het project tot versnelling van procedures in woningbouwzaken, berichtte de NOS dat er in Nederland een woningtekort is van 401.000 woningen. Dat was, voor de derde keer op rij, een stijging ten opzichte van het jaar daarvoor.[1]

Het woningtekort zorgt onder meer voor stijgende huur- en koopprijzen, starters en jonge gezinnen die geen geschikte woningen kunnen vinden of betalen, mensen die ver van werk en voorzieningen wonen, en huurders van wie gemakkelijker misbruik kan worden gemaakt.[2] Er is dus sprake van een belangrijk en urgent maatschappelijk probleem.

Voor dit probleem bestaan vele en complexe oorzaken. Een daarvan is het langdurige proces om tot de bouw van woningen te komen (gemiddeld 10 jaar). De meeste tijd is nodig voor voorbereiding en het doorlopen van procedures. Onder meer bezwaar- en beroepsprocedures van omwonenden en bedrijven verlengen de doorlooptijd van projecten, net als de proceduretijd bij de Raad van State en rechtbanken.[3] Om de ambitie van de rijksoverheid ten aanzien van woningbouw waar te maken (in 2022: 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan tweederde betaalbaar[4]) zullen vele maatregelen moeten worden genomen, door alle betrokken partijen.

In dit artikel gaat het om de maatregel die de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in dit verband heeft getroffen: zij geeft sinds de zomer van 2024 voorrang aan woningbouwzaken op andere rechtszaken in het omgevingsrecht. Het betreft hier zaken over bestemmings- dan wel omgevingsplannen en omgevingsvergunningen die 12 woningen of (soms veel) meer mogelijk maken. Het project houdt niet alleen het sneller plannen van woningbouwzaken in, maar ook het inzetten van een team van gespecialiseerde staatsraden en griffiers voor deze zaken. Planning en behandeling van woningbouwzaken gaan hierdoor sneller.[5]

Het project zou stoppen per 1 juli 2025, maar in een persbericht van 23 mei 2025 liet de Afdeling bestuursrechtspraak weten hiermee in ieder geval tot de zomer van 2026 door te gaan. De bereikte resultaten en het grote maatschappelijke belang van de woningbouwopgave hebben de Afdeling bestuursrechtspraak daartoe doen besluiten.[6]

In dit artikel zullen de voor- en nadelen van het project van de Afdeling bestuursrechtspraak worden besproken, en zullen ook andere initiatieven worden besproken om woningbouwprocedures sneller te laten verlopen.

Voor- en nadelen

Op de website van de Raad van State beschrijft de Afdeling bestuursrechtspraak de resultaten van het project tot nu toe: in het afgelopen jaar zijn 250 woningbouwprojecten met voorrang behandeld, samen goed voor 62.000 woningen. In 200 zaken is al uitspraak gedaan of werd de zaak kort voor de rechtszitting ingetrokken. Dit betrof 46.000 woningen. In 50 zaken die samen ongeveer 16.000 woningen mogelijk maken, is wel een zitting gehouden, maar wordt nog gewerkt aan de uitspraak.[7]

Gebleken is dat de voorrang die aan dit soort projecten wordt gegeven tot snellere uitspraken leidt, in ieder geval voor zaken die in 2024 zijn ingediend. In een flink aantal gevallen duurt de totale procedure, van binnenkomst tot uitspraak, minder dan een jaar. En dat is sneller dan de gemiddelde doorlooptijd in omgevingszaken van ruim 14 maanden.[8] Dat is dus een duidelijk voordeel.

* Mr. I.H. van den Berg is advocaat bij Six advocaten.

1. nos.nl/artikel/2528531-woningtekort-weer-opgelopen-ruim-400-000-huishoudens-zoeken-eigen-plek.
2. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Nationale Woon- en Bouwagenda*, maart 2022, p. 5 en 8-9.
3. *Nationale Woon- en bouwagenda*, p. 17
4. *Nationale Woon- en bouwagenda*, p. 21.
5. Zie het *Jaarverslag 2024* van de Raad van State, p. 52, raadvanstate.nl/jaarverslag2024/.
6. raadvanstate.nl/actueel/nieuws/mei/ook-komend-jaar-voorrang-woningbouwzaken/.
7. raadvanstate.nl/voorrang-woningbouwzaken/.
8. raadvanstate.nl/voorrang-woningbouwzaken/

Met de prioritering van woningbouwzaken wijkt de Afdeling bestuursrechtspraak af van haar gebruikelijke uitgangspunt, namelijk dat zaken op volgorde van binnenkomst worden behandeld. Gelet op het grote maatschappelijke belang van het oplossen van het woningentekort lijkt mij deze keuze begrijpelijk en goed te verklaren. Mijn conclusie is dan ook dat het een goed idee is om dit project langer door te laten gaan.

Maar nadelen zijn er natuurlijk ook. Andere omgevingszaken zullen immers langer moeten wachten. Ook daarbij zitten zaken die een groot maatschappelijk belang vertegenwoordigen. Denk aan zaken over energie, natuurbescherming of handhaving. Rechtszoekenden hebben bovendien, gelet op artikel 6 Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden (EVRM), recht op behandeling van hun zaak binnen een redelijke termijn (in beginsel 4 jaar[9]). Die termijn zal mogelijk vaker worden overschreden – en ook al is dat net niet het geval, dan nog duren procedures toch al erg lang.

Dit brengt ons op de doorlooptijden bij de Afdeling bestuursrechtspraak die – net als bij veel andere gerechtelijke colleges – (te) lang zijn, en oplopen.

Doorlooptijden[10]

Uit het *Jaarverslag 2024* van de Raad van State kan het volgende worden opgemaakt. Het aanbod van nieuwe zaken loopt op. In 2024 werden 11.100 nieuwe zaken bij de Afdeling bestuursrechtspraak aangebracht, en dat is meer dan in 2023. Er werden ook meer zaken afgedaan: 10.500, ruim 1.200 meer dan in 2023. Maar het totale aantal zaken neemt toe, hoewel minder dan in 2023.

De gemiddelde doorlooptijd van een zaak was in 2024 34 weken. Ook dat is een stijging ten opzichte van 2023. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak wordt dit enerzijds veroorzaakt doordat zaken gemiddeld steeds complexer worden en daardoor meer tijd vergen, en anderzijds doordat de directie bestuursrechtspraak te maken heeft met een tekort aan juristen. Omdat ook in 2025 een groot aantal vacatures openstaat, is het niet waarschijnlijk dat de doorlooptijden dit jaar zullen afnemen.

De doorlooptijd van 34 weken is overigens geflatteerd, omdat daarin ook vreemdelingenzaken en voorlopige voorzieningen verdisconteerd zijn, die veel sneller worden afgedaan dan andere zaken. Uit het cijfermatige overzicht in het jaarverslag blijkt dat in omgevingszaken de gemiddelde doorlooptijd 52 weken is.[11]

Remedies van de Afdeling bestuursrechtspraak

De Afdeling bestuursrechtspraak gaat ook in op de vraag hoe de zorg voor oplopende doorlooptijden het hoofd te bieden en wijst daarbij in de eerste plaats op het project om woningbouwzaken voorrang te geven. Daarnaast worden alle interne werkprocessen zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Verder worden procesvertegenwoordigers nadrukkelijk aangesproken op het tijdig aanleveren van nadere stukken en verweerschriften. Hoe eerder immers gronden, argumenten en documenten worden ingebracht, hoe beter een zaak kan worden behandeld.

En dit is niet een vrijblijvend verzoek; het niet tijdig aanleveren van stukken en argumenten kan juridische gevolgen hebben. In dit verband verwijst de Afdeling bestuursrechtspraak in het jaarverslag naar een uitspraak van 28 februari 2024, waarin een paar duidelijke piketpalen worden geslagen.

De zaak die in deze uitspraak aan de orde was, werd op 13 november 2023 op zitting behandeld. Een van appellanten had op 24 en op 27 oktober 2023, dus net vóór de termijn van 10 dagen voor de zitting, een groot aantal stukken ingebracht. Daaronder waren berekeningen, deskundigenrapporten en stukken die al veel eerder beschikbaar waren.

De Afdeling overwoog:

'Zoals volgt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling, kunnen ook na afloop van de beroepstermijn nadere argumenten worden aangevoerd en stukken worden ingediend ter motivering van een eerdere beroepsgrond, tenzij dat in strijd is met een goede procesorde. Bij het indienen van stukken is de termijn van artikel 8:58 Awb van 10 dagen voor de zitting van belang, maar deze termijn is niet bepalend voor de vraag of het overleggen van nadere stukken in strijd is met de goede procesorde. Voor het antwoord op die vraag is namelijk doorslaggevend of een zinvolle bespreking van de stukken op de zitting kan plaatsvinden.
Strijd met de goede procesorde doet zich voor als nadere argumenten, nadere gegevens of nadere stukken zo laat worden ingediend en/of zodanig complex of omvangrijk zijn, dat de andere partijen worden belemmerd om daarop adequaat te reageren, de Afdeling wordt belemmerd in de voorbereiding van de zitting of de goede voortgang van de procedure daardoor op een andere wijze wordt belemmerd.
Daarnaast kunnen ook na afloop van de beroepstermijn (…) nieuwe gronden worden ingediend. Deze mogelijkheid wordt begrensd door de goede procesorde. De goede procesorde laat het indienen van een nieuwe grond niet toe als andere partijen onvoldoende op die beroepsgrond kunnen reageren of de goede voortgang van de procedure daardoor op andere wijze wordt belemmerd.'[12]

Gelet op deze uitspraak is het zaak om argumenten, stukken en gronden tijdig, bij voorkeur gewoon zo snel mogelijk, bij de Afdeling bestuursrechtspraak in te die-

9. Zie bijv. ABRvS 27 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2157, r.o. 12.
10. De informatie uit dit hoofdstuk komt uit het *Jaarverslag 2024*: raadvanstate.nl/jaarverslag2024/bestuursrechter/productie-en-doorlooptijden/.
11. raadvanstate.nl/jaarverslag2024/. Zie ook stibbe.com/nl/publications-and-insights/het-verslag-van-de-afdeling-bestuursrechtspraak-over-2024-in-vogelvlucht.
12. ABRvS 28 februari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:844, r.o. 5. Zie ook ABRvS 5 maart 2025, ECLI:NL:RVS:2025:873.

nen. Een goede en tijdige voorbereiding helpt overigens niet alleen de Afdeling bestuursrechtspraak, maar is voor alle partijen beter.[13]

Een laatste remedie die de Afdeling in het *Jaarverslag* beschrijft, is het verminderen van het aantal voorlopige voorzieningen dat tijdens een bestemmingsplanprocedure succesvol kan worden gevraagd. In een uitspraak van 12 november 2024 oordeelde de Afdeling dat, anders dan voorheen, de enkele stelling dat het voornemen bestaat om te gaan bouwen of een bouwvergunningaanvraag in te dienen geen spoedeisend belang oplevert bij het verzoek om schorsing van het bestemmingsplan. Pas wanneer zich daadwerkelijk spoedeisende omstandigheden voordoen, is het zinvol een verzoek in te dienen.[14] Dit zal het aantal verzoeken om een voorlopige voorziening, en daarmee de werklast van de Afdeling, ongetwijfeld doen afnemen.

Wettelijke remedies

Na eerdere wettelijke maatregelen die kunnen leiden tot versnelling van procedures, zoals het invoeren van de Crisis- en herstelwet en het relativiteitsvereiste van artikel 8:69a Awb, zijn ook in de Omgevingswet versnellingsmaatregelen opgenomen.

In de eerste plaats is in de Omgevingswet de reguliere procedure het uitgangspunt en veel vaker van toepassing dan vóór 1 januari 2024. Dat betekent dat in verreweg de meeste gevallen de beslistermijn op een aanvraag voor een omgevingsvergunning in beginsel (met verlenging) maximaal 14 weken is.[15]

Overigens is de reguliere procedure in mijn ervaring lang niet altijd de meest efficiënte keuze. Tegen een besluit dat na een reguliere procedure is genomen, staat bezwaar, beroep en hoger beroep open. Bezwaarprocedures duren vaak lang, onder meer omdat een hoorzitting moet worden gehouden. Zeker als bezwaren te verwachten zijn, kan het daarom zinvol zijn de uitgebreide (uniforme openbare) voorbereidingsprocedure te volgen. Ook onder de Omgevingswet is het mogelijk om het bevoegd gezag te vragen om de uitgebreide procedure te volgen.[16]

In de tweede plaats bevat de Omgevingswet, net als voorheen de Wet ruimtelijke ordening, de mogelijkheid (en in sommige gevallen de verplichting) van een coördinatieprocedure, waarin een wijziging van het omgevingsplan wordt gecoördineerd met de voor het plan benodigde uitvoeringsbesluiten. Daarbij wordt gebruikgemaakt van afdeling 3.5 van de Awb. Behalve de gelijktijdige voorbereiding (met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) en besluitvorming van zowel de wijziging van het omgevingsplan als de uitvoeringsbesluiten, staat tegen de genomen besluiten uitsluitend beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Dat scheelt aanzienlijk in proceduretijd.[17]

In de derde plaats kent de Omgevingswet de figuur van het projectbesluit, die ook kan worden ingezet om woningbouwprojecten te versnellen. Het rijk, provincies en waterschappen kunnen van dit instrument gebruikmaken, en kunnen gemeenten daarin meenemen (of hen dwingen daarin mee te gaan). Projectbesluiten zijn bedoeld om complexe projecten met een publiek belang mogelijk te maken. Een projectbesluit wijzigt meteen het omgevingsplan en ook hier staat uitsluitend beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Gronden voor een beroep moeten – zoals tot 1 januari 2024 geregeld in de Crisis- en herstelwet – binnen de beroepstermijn worden ingediend, en de Afdeling moet binnen 6 maanden na ontvangst van het verweerschrift uitspraak doen.[18]

Andere remedies (of plannen daarvoor)

De afgelopen tijd zijn er vele andere plannen en remedies bedacht en uitgewerkt om de procedures voor woningbouwprojecten te versnellen. Daarover zijn de nodige onderzoeksrapporten verschenen, veelal in opdracht van de rijksoverheid.

Het staat buiten kijf dat het een groot probleem is dat bezwaar-, beroeps- en hoger beroepsprocedures zo verschrikkelijk lang kunnen duren. Al die tijd is er geen sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning. En dat betekent in het merendeel van de gevallen dat ook de start van de bouw wordt uitgesteld. Een onherroepelijke vergunning is immers vaak een voorwaarde voor financiering: voor de ontwikkelaar, maar ook voor (potentiële) kopers. Starten met bouwen terwijl de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, komt bovendien volgens vaste jurisprudentie voor risico van de vergunninghouder.[19] Daarom wordt de uitvoering van projecten door dergelijke procedures vaak jarenlang vertraagd. En in de tussentijd veranderen de omstandigheden soms ingrijpend, bijvoorbeeld door stijging van de bouwkosten of rentes of wijziging van wetgeving of jurisprudentie.[20] Het is dus van groot belang dat aan oplossingen hiervoor wordt gewerkt.

Recent zijn de ontwikkelingen in een stroomversnelling gekomen. Bij brief van 23 juni 2025 heeft de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VROM) ge-

13. Zie ook A. Collignon, 'Rechtspraak in de knel: bied de helpende hand', *BR* 2022/68. Zie over procedeergedrag in WOZ-zaken Rb. Oost-Brabant 19 november 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:5516.
14. ABRvS 12 november 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4551.
15. Par. 16.5.2 Omgevingswet in combinatie met afd. 4.1 Awb. Als instemming als bedoeld in art. 16.16 Omgevingswet nodig is van een ander bestuursorgaan is de termijn maximaal 18 weken.
16. Art. 16.65 lid 1 onder b Omgevingswet.
17. Afd. 16.2 Omgevingswet. Zie ook de art. 16.86 en 16.87 Omgevingswet.
18. Afd. 5.2 en 16.6 Omgevingswet.
19. HR 29 april 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC1358, o.a. *AB* 1994/530.
20. Zie NEPROM, *Vertraging van woningbouwprojecten door juridische procedures. Van oorzaak naar oplossing*, december 2023, o.m. p. 8: neprom.nl/Downloads/onderzoek-rapporten/Publicatie%20Vertraging%20van%20woningbouwprojecten%20door%20juridische%20procedures..pdf.

reageerd op het Adviesrapport STOER[21] (fase 1) van een externe adviesgroep, met daarin vertegenwoordigers uit de bouwsector, wetenschap en decentrale overheden, die was gevraagd om concrete voorstellen te doen.[22] De voorstellen en de reactie van de minister gaan onder meer over het vereenvoudigen van technische eisen, het niet invoeren van een strengere milieuprestatie-eis, lokale planvorming en grondbeleid, maar ook over het versnellen van bezwaar- en beroepsprocedures.

In dit artikel gaat het om het laatste punt. Hierna benoem en bespreek ik enkele potentiële remedies, met in de noten de rapporten waaraan zij (met name) ontleend zijn of waarin zij worden besproken. De opsomming is bepaald niet limitatief, in alle rapporten worden meer opties benoemd.

- Het invoeren van beroep in één instantie in zaken over omgevingsvergunningen voor woningbouwprojecten;[23]
- Invoering van de mogelijkheid voor de vergunninghouder of een andere derde-belanghebbende om een voorlopige voorziening te vragen op basis van het spoedeisende belang bij start bouw;[24]
- Het invoeren van een voortoets bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan wel een verlofstelsel;[25]
- Het wettelijk vastleggen van een definitie van 'misbruik van procesrecht';[26]
- Het verhogen van griffierechten;[27]
- Een oplossing vinden voor het financiële risico dat initiatiefnemers lopen wanneer zij bouwen in afwachting van een onherroepelijk besluit.[28]

Het invoeren van beroep in één instantie is in een gevorderd stadium: op 3 juli 2025 is de Wet versterking regie volkshuisvesting door de Tweede Kamer aangenomen.[29] Deze wet zorgt onder meer voor een wettelijke grondslag in de Omgevingswet voor het bij algemene maatregel van bestuur (amvb) aanwijzen van categorieën van projecten waarvoor voor een periode van maximaal 10 jaar procedurele versnellingen kunnen gaan gelden. Daaronder valt in ieder geval het beroep in één instantie, bijvoorbeeld voor projecten voor 12 woningen of meer. Ook kunnen in die amvb maatregelen worden opgenomen die we al kennen uit de Crisis- en herstelwet (oud): uitspraak binnen zes maanden, geen pro forma beroep en het versneld behandelen van het beroep.[30]

Naar mijn mening is hiermee een belangrijke stap gezet naar een versnelling van procedures in woningbouwzaken, waarmee een groot algemeen belang is gemoeid. Het niet hoeven doorlopen van een beroepsprocedure bij de rechtbank levert al snel een jaar tot anderhalf jaar versnelling op, en het versneld behandelen van het hoger beroep opnieuw enkele maanden. Daar staat wel tegenover dat het filter van bezwaar en beroep wegvalt, waardoor de Afdeling bestuursrechtspraak (nog) zwaarder wordt belast, waardoor de doorloopsnelheid bij de Afdeling mogelijk wel wat zal afnemen. Wanneer slechts in één instantie beroep kan worden ingesteld, heeft een verlofstelsel – een stelsel waarbij je alleen beroep kunt instellen wanneer je daartoe verlof krijgt – mijns inziens geen toegevoegde waarde (zoals ook Tolsma e.a. concluderen), in ieder geval niet voor de categorieën die zijn aangewezen.

Een andere goede optie lijkt mij wel het invoeren van een voortoets bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze voortoets zou, zoals Sweco opmerkt,[31] betrekking kunnen hebben op relativiteit en passendheid van beroepsgronden binnen de jurisprudentie; denk bijvoorbeeld aan gronden met betrekking tot verandering van uitzicht. Ook procedurele aspecten zoals procesbelang zouden hierin kunnen worden meegenomen. Het beroep zou via de voortoets versneld en zonder zitting kunnen worden afgedaan. De precieze invulling vraagt het nodige, maar het onderzoeken van deze optie lijkt mij de moeite waard.

Met een voortoets wordt meteen iets gedaan aan een ander nijpend probleem, namelijk de (meer of minder evident) kansloze beroepen. Nu is het immers zo dat ook bij dit soort beroepen de (hoger) beroepsprocedure normaal gesproken volledig moet worden doorlopen en dus voor veel vertraging zorgt. Evident kansloze beroepen kunnen in de voortoets worden afgehandeld.

Deze optie lijkt mij meer kansrijk dan het wettelijk vastleggen van een definitie van 'misbruik van procesrecht', en ook meer kansrijk dan het procederen over misbruik van procesrecht in een civiele procedure, zoals recent meerdere malen is gebeurd. In die civiele zaken is door de ontwikkelaar een verzoek gedaan aan de rechter om een partij te bevelen hun bestuursrechtelijke bezwaar- of beroepsprocedure te staken. In één geval is dat gelukt en heeft de kortgedingrechter de betrokken appellant

21. STOER staat voor Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving.
22. Zie voor de brief van de minister en het adviesrapport: open.overheid.nl/documenten/393c84b8-e355-439c-97a7-7257e8aff304/file en volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2025/04/24/adviesrapport-stoer---fase-1.
23. Adviesgroep STOER, 24 april 2025, hoofdstuk 11.
24. Adviesgroep STOER, 24 april 2025, hoofdstuk 11.
25. Sweco, 'Impact bezwaar- en beroepsprocedures op vertraging woningbouw', 14 oktober 2024, p. 4-6: rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/10/14/impact-bezwaar-en-beroepsprocedures-op-vertraging-woningbouw (voortoets) (hierna:Sweco 2024) en H.D. Tolsma, K.J. de Graaf, A.T. Marseille, L.D. Ruigrok & M. Wever (RUG): rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/06/05/rapport-250605-onderzoek-verlofstelsel-rug-5-juni-2025 (verlofstelsel).
26. Sweco 2024 (zie noot 25).
27. Adviesgroep STOER (zie noot 23).
28. Adviesgroep STOER (zie noot 23).
29. Zie tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorsteldetails&qry=wetsvoorstel%3A36512.
30. Zie Ministerie van VROM, *Plan van aanpak. Versnellen processen en procedures woningbouw*: open.overheid.nl/documenten/ronl-560aabebe3f6ed24f6ad93516826d8391106ec7e/pdf, p. 6, 11 en 31-32.
31. Sweco 2024, zie bijv. p. 5.

geboden haar beroep in te trekken, op straffe van een dwangsom. Door de kortgedingrechter werd niet alleen waarde gehecht aan het belang van de ontwikkelaar, maar ook aan het belang van de kopers van de te bouwen woningen, die hun toekomstige woning dreigden mis te lopen, omdat de hypotheekoffertes zouden aflopen. Dit vonnis is door het gerechtshof Amsterdam vernietigd, omdat het beroep niet evident kansloos was, welk oordeel door de Hoge Raad in cassatie in stand is gelaten. De Hoge Raad overwoog dat een beroep op misbruik van recht in beginsel mogelijk is, maar dat het oordeel van het Hof in dit geval niet onbegrijpelijk was. Het belang van de ontwikkelaar weegt volgens de Hoge Raad in dit geval niet zwaarder dan het belang van appellant om haar grondrecht (het door artikel 6 EVRM gewaarborgde recht van toegang tot de rechter) uit te oefenen.[32] Hoewel ik mij goed kan voorstellen dat dit frustrerend is voor de ontwikkelaar en de kopers, is het wat mij betreft niet onverwacht dat de Hoge Raad veel waarde hecht aan het belang van appellant, aangezien toegang tot het recht een fundamenteel recht is.[33]

In dat licht vind ik verhoging van de griffierechten tot een bedrag dat bedrijven en particulieren moet afschrikken van het instellen van beroep ook lastig. Natuurlijk kan dit helpen om zinloze procedures tegen te houden, maar daar staat tegenover dat mensen met weinig geld, die wel goede argumenten hebben, ook worden tegengehouden. Dat lijkt mij niet de bedoeling.

Ten slotte het probleem dat initiatiefnemers niet met bouwen beginnen, ook al hebben ze een bruikbare, maar nog niet onherroepelijke, omgevingsvergunning. Zoals in het begin van dit hoofdstuk al aangegeven, heeft dit te maken met de strenge eisen van financiers en met het feit dat bouwen op basis van een nog niet onherroepelijke vergunning voor risico van vergunninghouder komt. Een van de oplossingen die daarvoor is aangedragen is het vragen van een voorlopige voorziening door de vergunninghouder. Ook is gepleit voor een andere risicoverdeling vanaf het moment dat de vergunninghouder een schorsingsverzoek van de appellanten overleeft. Vanaf dat moment zou, als de vergunning onverhoopt toch zou worden vernietigd, sloop van het reeds gebouwde niet meer aan de orde zijn, maar hooguit een eventuele schadevergoeding voor de appellanten. Ook zou het procesrisico van tegenstanders moeten worden vergroot door een verplichte proceskostenvergoeding, die flink hoog moet zijn, maar wel naar rato van de draagkracht van betrokkenen.[34]

Beide oplossingen hebben als nadeel dat zij niet leiden tot de gewenste situatie, namelijk dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Bij de voorlopige voorziening van de vergunninghouder is bovendien onduidelijk welke voorziening de vergunninghouder kan vragen, nu schorsing van de verleende omgevingsvergunning uiteraard geen soelaas biedt, en het meteen beslissen op het beroep weliswaar een mooi bijkomstig voordeel kan zijn, maar niet het doel van de voorlopige voorziening. Een gewijzigde risicoverdeling is interessant, en zeker ook het verhogen van het procesrisico van appellanten. Maar er blijft hoe dan ook een risico over, dat door eventuele financiers geaccepteerd moet worden. Bij de financiers ligt mijns inziens dus de sleutel voor een oplossing.

Conclusie

De aanleiding voor dit artikel was het beleid van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State om woningbouwzaken met voorrang te behandelen. Gebleken is dat dit beleid zorgt voor een versnelling van procedures in woningbouwzaken. Gelet op het grote maatschappelijke belang van het zo snel mogelijk kunnen starten met de bouw van woningen, lijkt mij de keuze om dit nog een jaar voort te zetten begrijpelijk en goed te beargumenteren – ook al betekent dit dat andere zaken langer moeten wachten.

Daarnaast zijn in dit artikel andere remedies voor het versnellen van woningbouwprocedures besproken. Dit betreft zowel remedies van de Afdeling, als wettelijke remedies, en andere remedies die de afgelopen tijd door verschillende adviseurs en onderzoekers zijn onderzocht. Van de andere remedies verwacht ik dat de mogelijkheid van beroep in één instantie de meeste versnelling zal opleveren. Het invoeren van een voortoets door de Afdeling kan wellicht bijdragen aan een oplossing voor de grote hoeveelheid beroepen, die soms zeer weinig kans van slagen hebben.

32. HR 11 april 2025, ECLI:NL:HR:2025:560.
33. Voor wie meer wil lezen over dit onderwerp: zie I. Wind-Middel & L. van der Laag, 'Bestuursrechtelijke alternatieven voor het civielrechtelijk procedeerverbod', *VGR* 2024/24, p. 83 e.v. en G.A. van der Veen, 'Een procedeerverbod tegen bestuursrechtelijk procederen is nog niet zo makkelijk', *TO* 2024, afl. 1 (Redactioneel).
34. T. Barkhuysen, 'Risicoverdeling bij bouwen met niet onherroepelijke vergunningen', *NJB* 2025/1209.