



# Plan van aanpak pilot 'vertraging voorkomen bij RvS-procedures'

In opdracht van de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw

## Context

Lange wachttijden bij de Raad van State (RvS) zijn een veelvoorkomend knelpunt bij woningbouwprojecten. In de praktijk blijkt dat de doorlooptijd om tot een rechterlijke uitspraak te komen bij de RvS niet zelden 1,5 à 2 jaar bedraagt en daarmee de wettelijke termijn ruimschoots wordt overschreden. In veel woningbouwprojecten wordt deze uitspraak door verantwoordelijken eerst afgewacht, alvorens het ontwikkel- en realisatieproces voort te zetten. Gevolg is dat het project tot stilstand komt en woningzoekenden langer moeten wachten.

De Landelijke Versnellingstafel Woningbouw (LVW) wil de kansen om vertraging bij gerechtelijke procedures te voorkomen of beperken nader laten verkennen. Besloten is deze kansen in beeld te brengen en in de praktijk te verkennen aan de hand van een aantal pilotprojecten waar recent een gerechtelijke procedure is gestart. Deze pilotprojecten worden door regionale versnellingstafels aangedragen. Dit onderzoek richt zich nadrukkelijk niet op de RvS, of kansen die in directe relatie tot het functioneren van de RvS staan. Ook is het niet de bedoeling het gezag of de uitspraken van de RvS te ondermijnen. De verkenning richt zich op versnellingsmogelijkheden binnen de pilotprojecten.

Bij kansen wordt bijvoorbeeld gedacht aan het benaderen van de bezwaarmakers om de bezwaren van tafel te krijgen. Of om de risico's van bijvoorbeeld een voorlopige voorziening in beeld te brengen en toch al te starten met (voorbereidende) werkzaamheden, wanneer het risico van vernietiging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning gering lijkt. Daarmee kan mogelijk worden voorkomen dat een project door stijgende rentes en bouwkosten duurder en soms zelfs financieel onhaalbaar wordt. In die gevallen is het wel zaak dat ook wordt verkend hoe met de financiële risico's bij een onverwachts tegenvallende gerechtelijke uitspraak kan worden omgegaan.

Hamit Karakus en Ellen Masselink fungeren als trekkers van deze pilot namens de LVW.

## Doelstelling

Doelstelling is tijd winnen, zodat ondanks één of enkele bezwaarmaker(s) projecten doorgang kunnen vinden en woningzoekenden worden geholpen. Dat heeft bij succes meerdere effecten: het verlichten van het gerechtelijke apparaat (1), het versnellen van het huisvesten van woningzoekenden (2) het ontmoedigen van misbruik van het recht en maatschappelijke signaal dat procederen door niet-woningzoekenden niet per definitie vertragend werkt (3) en het beperken van de kosten verbonden aan vertraging, zoals rentelasten en stijgende bouwkosten (4). De RvS blijft daarbij buiten schot, deze pilot vraagt geen gerechtelijke capaciteit en is nadrukkelijk ook niet bedoeld om het gezag of de uitspraken van de RvS te ondermijnen.

## Aanpak

De LVW geeft het Expertteam Woningbouw van RVO opdracht deze pilot uit te voeren.

- Daartoe richt het Expertteam Woningbouw een 'commissie' op met een aantal (onder andere juridisch) experts met historie, marktkennis en praktijkervaring in gerechtelijke procedures.
- RVO organiseert een kick-off met Hamit, Ellen, experts en BZK om het Plan van Aanpak en resterende vragen en dilemma's daarbij te bespreken. Na overeenstemming kan het Plan van Aanpak in een schriftelijke ronde voor akkoord worden voorgelegd aan de overige leden van de LVW.
- De regionale versnellingstafels Rotterdam, Haaglanden en Holland-Rijnland hebben hun medewerking toegezegd (onder het voorbehoud dat ook de betreffende gemeenten hun medewerking verlenen) en worden gevraagd pilotprojecten aan te leveren. De versnellingstafel van de Rotterdamse regio wil tevens meedenken over het opzetten van een fonds om de financiële

risico's te dekken. Wanneer gewenst kunnen leden van de LVW ook casuïstiek uit andere woondealregio's aandragen.

- De commissie van experts gaat zich in circa 6 pilotprojecten buigen over kansen om de vertraging als gevolg van de RvS-procedure te voorkomen of beperken. Daartoe wordt voor ieder van deze pilotprojecten een ondersteuningstraject opgezet, waarin experts de gemeente en betrokken (markt)partijen gedurende circa 6 maanden helpen de mogelijkheden om voortgang te blijven boeken in kaart te brengen en hier gevolg aan te geven.
- Daarnaast worden ook bestaande goede voorbeelden geïnventariseerd. Er zijn voorbeelden bekend van gemeenten die ondanks juridische procedures toch omgevingsvergunningen verstrekken nadat de gemeenteraad positief heeft besloten over bestemmings- of omgevingsplanwijziging, zodat voorbereidende werkzaamheden door kunnen gaan. Ook zijn er gemeenten die de aanvraag van een voorlopige voorziening uitlokken, waarop doorgaans snel(ler) een juridische uitspraak volgt. Bij een positieve voorlopige beslissing van de rechtbank, kunnen (voorbereidende) werkzaamheden doorgang vinden.
- Om het leereffect van deze pilot te vergroten worden de geleerde lessen na afloop van de verschillende ondersteuningstrajecten verzameld, gevalideerd en daar waar breder toepasbaar op een nader te bepalen wijze gedeeld.

## Planning

1 maart	Akkoord LVW op voorstel 'pilot beperken vertraging door RvS-procedures'
Q2 2024	Opstartfase: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitwerken PvA door RVO, in afstemming met Hamit en Ellen, experts en BZK</li> <li>• Akkoord LVW op PvA (middels schriftelijke ronde)</li> <li>• Selectie experts en opdrachtverstrekking</li> <li>• Selectie pilotprojecten, in afstemming met RVT's Rotterdam, Haaglanden en Holland Rijnland</li> </ul>
Q3 en Q4 2024	Begeleiding pilotprojecten door experts Expertteam Woningbouw om mogelijkheden om voortgang te blijven boeken in de praktijk te verkennen, inventarisatie van bestaande goede voorbeelden
Q1 2025	Verzamelen en valideren bevindingen, geleerde lessen die breder toepasbaar zijn delen i.s.m. RVT's

## Beoogde aanpak ondersteuningstrajecten

- Regionale versnellingsstafels worden verzocht enkele relevante casussen aan te dragen.
- Uit het totale aantal van de aangedragen casussen, worden door de experts circa zes casussen geselecteerd die representatief zijn voor de veelvoorkomende vertraging door gerechtelijke procedures en in hun ogen de meeste kans bieden om doorbraken te realiseren.
- In (circa) 6 intake-bijeenkomsten met de verschillende pilotprojecten met daarbij experts, gemeente, betrokken (markt)partijen en eventueel vertegenwoordiging van de RVT aanwezig, wordt het project toegelicht en worden de bezwaren besproken. Gezamenlijk wordt bepaald welke oplossingsrichting kansrijk is om nader te verkennen, zijnde 1.) inzet om de bezwaren, eventueel m.b.v. onafhankelijke bemiddeling, alsnog van tafel te krijgen of 2.) mogelijkheden om op basis van een risicoanalyse ondanks de gerechtelijke procedure toch te beginnen met (voorbereidende) werkzaamheden. Relevante informatie wordt voorafgaand aan de intake-bijeenkomst door de gemeente gedeeld met de experts.
- Gemeente en betrokken (markt)partijen gaan met hulp van de experts aan de slag om uitwerking te geven aan één van de mogelijke scenario's. Experts kunnen bijvoorbeeld op basis van een (juridische en financiële) quickscan adviseren t.a.v. de juridische en financiële kansen en risico's bij

het starten met de (voorbereidende) werkzaamheden of manieren om bezwaren eventueel met een planaanpassing alsnog van tafel te krijgen.

- Adviezen en aanbevelingen van de experts zijn in geen geval (juridisch) bindend.
- We plannen 4 tot 6-wekelijks een (digitaal) overleg tussen Ellen, Hamit, experts, BZK en RVO om de voortgang van de ondersteuningstrajecten en bevindingen te bespreken en tijdig bij te sturen waar nodig.

### **Scope pilot**

De pilot richt zich op het beperken van vertraging bij woningbouwprojecten die reeds (korte tijd) voorliggen bij de RvS. Een aantal aanverwante zaken valt niet binnen de scope van deze pilot:

- In deze pilot wordt niet onderzocht hoe participatieprocessen beter kunnen worden ingericht zodat bezwaren aan de voorkant kunnen worden voorkomen.
- De commissie van experts is niet bedoeld om plannen aan de voorkant op basis van jurisprudentie te toetsen op veelvoorkomende onderwerpen voor bezwaar en beroep, als parkeren, verkeershinder, bezonning/schaduwwerking en windhinder, zodat plannen en bijbehorende onderzoeken hierop kunnen worden aangepast alvorens de gemeente deze vaststelt.
- Dit onderzoek richt zich nadrukkelijk niet op de RvS, of kansen die in directe relatie tot het functioneren van de RvS staan. De verkenning richt zich op versnellingsmogelijkheden binnen de pilotprojecten.

### **Projectteam**

LVW: Ellen Masselink en Hamit Karakus

BZK: Martijn van der Linden / Renée van Bommel

RVO: Rosalie Krebber / Ruud Kruij

Expertteam Woningbouw: Danielle Roelands, Peter Overwater, Charlie Martens, Corné Bok, pm