

## Managementsamenvatting (1)

---

In de periode van eind april tot en met juli 2022 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de reputatie van de NEPROM onder haar achterban en strategische relaties. Het doel was inzicht te krijgen in de beelden en verwachtingen die er leven in de omgeving, en visies op te halen waar de NEPROM naar toe moet bewegen om richting te krijgen voor de strategie en communicatiebeleid. De achterban is bevraagd via een online vragenlijst. Hiervoor is een monitor op maat ontwikkeld waarin ook de strategische speerpunten van de NEPROM zijn meegenomen. Voor het onderzoek onder de strategische relaties zijn interviewgesprekken gehouden. Er zijn gesprekken gevoerd met 24 relaties: van ministeries, provincies en gemeenten tot brancheorganisaties en overige relevante partners. De stakeholders zijn geselecteerd en aangedragen door de NEPROM.

*De belangrijkste bevindingen van het onderzoek zijn als volgt:*

- **De NEPROM heeft een uitstekende reputatie en geniet zeer veel draagvlak onder leden.** Leden zien de toegevoegde waarde van de NEPROM voor zichzelf, voor de sector en voor de maatschappij en bevelen het lidmaatschap ook aan anderen aan. Belangrijkste reden hiervoor is de goede vertegenwoordiging van de sectorbelangen, gevolgd door de kennisdeling en -uitwisseling en de netwerkfunctie van de NEPROM. Hoewel de NEPROM volgens leden zeer goed de belangen behartigt, is het voor hen minder zichtbaar welke concrete resultaten worden geboekt. Dit kan de NEPROM meer voor het voetlicht brengen.
- **Kansen liggen in om meer waarde toe te voegen in belangenbehartiging, kennisdeling en verbinding.** Leden zien ruimte voor de NEPROM om nog steviger op te komen voor hun belangen in algemene zin, en op specifieke thema's. Ook de kennisdeling en -uitwisseling en de netwerkfunctie van de NEPROM wordt door leden breed gewaardeerd en hier kan volgens hen nog verder op worden ingezet. Hierdoor kunnen leden nog meer excelleren in hun vak. Daarnaast geven leden aan dat de NEPROM de sector nog meer zou kunnen stimuleren om in te spelen op de maatschappelijke opgaven en verwachten ze dat de NEPROM goed zichtbaar blijft in het maatschappelijke debat en actief werkt aan het verbeteren van de reputatie van de sector.
- **Ook de strategische relaties hebben overwegend een positief beeld van de NEPROM.** De NEPROM wordt gezien als een professionele en deskundige club en fijne samenwerkingspartner met waardevolle kennis en expertise in huis. De NEPROM is bekend en zichtbaar bij de stakeholders en de huidige initiatieven als Actieagenda Wonen en Dag van Projectontwikkelaar worden gewaardeerd. Ook zien ze de NEPROM als een integere organisatie. Sommige stakeholders zouden graag zien dat NEPROM nog meer openheid geeft over de agenda en belangen, dit zou de samenwerking met overheden bevorderen.

## Managementsamenvatting (2)

---

- **Stakeholders vinden dat de NEPROM haar belangenbehartigingsrol uitstekend vervult.** De NEPROM is zichtbaar en goed gepositioneerd aan overlegtafels. NEPROM vertegenwoordigt de grote, meest relevante spelers binnen de sector en is daarmee een sleutelspeler in de transformatie van de sector. Opletpunt volgens stakeholders is dat de NEPROM niet te veel de oren laat hangen naar de conservatieve spelers en dat ze ook de kleinere spelers goed vertegenwoordigt. Rolvervaging- en de toevoeging van corporaties zorgen ervoor dat er een minder duidelijk beeld is van NEPROM's achterban. Stakeholders vragen om meer duidelijkheid en onderscheid met andere brancheverenigingen.
- **De meeste stakeholders zien de NEPROM als een goede verbinder tussen markt en overheid.** Over het algemeen ervaren stakeholders de NEPROM als een fijne samenwerkingspartner. Men vindt dat de goed haar verbindende rol pakt en wensen dat de NEPROM proactief blijft werken aan belangen verbinden en tegenstellingen overbruggen tussen markt en overheid. Tegelijkertijd ervaren enkele stakeholders de NEPROM ook als een vertragende of zelfs belemmerende factor. Meer open zijn over de agenda van de sector, proactief zorgen dat de sector haar rol en verantwoordelijkheid pakt in de maatschappelijke opgaven en zorgen dat gemaakte afspraken opgevolgd worden in de sector, zal de samenwerking tussen markt en overheid verder bevorderen.
- **Stakeholders verwachten meer van NEPROM met oog op maatschappelijke opgaven.** Hoewel het algemene beeld positief is, zien alle stakeholders de stevige uitdagingen waar de sector voor staat en verwachten zij daarin meer van de NEPROM. De meeste stakeholders verwachten een duidelijker richting, stem en stevigere stellingname van de NEPROM. Zij verwachten dat de NEPROM de sector hierbij op sleptouw neemt en ook haar leden meekrijgt in een meer ambitieuze koers.

*Op basis van de bevindingen komen wij tot de volgende aanbevelingen voor de NEPROM:*

1. **Zet het verhaal en visie van NEPROM duidelijk op papier.** Zowel leden als stakeholders verwachten meer duidelijkheid over waar NEPROM wel en niet voor staat. Zeker nu rollen diffuser worden en grenzen vervagen binnen de sector. Een helder verhaal over waar NEPROM voor gaat en staat, wat de rol is binnen de maatschappij en wie NEPROM vertegenwoordigt, helpt om de verwachtingen beter te managen en ook om een helder onderscheid te maken tussen NEPROM en andere brancheorganisaties. De kracht van kennis en het maatschappelijk perspectief kunnen daarin goed gebruikt worden.

## Managementsamenvatting (3)

---

- 2. Ontwikkel samen met de leden een nieuw perspectief met heldere agenda voor de sector.** Een gedragen sector-brede toekomstvisie en gezamenlijke agenda geeft de sector een boost en de NEPROM munitie om zich te positioneren als krachtige belangenbehartiger namens de hele sector. Stakeholders zijn nieuwsgierig naar de visie van de sector en hoe zij gaan bijdragen aan de woningbouwopgave. Dit is bij voorkeur niet louter een verhaal van hoeveel woningen, waar en wanneer er moeten komen, maar een verhaal waarin ook het maatschappelijke perspectief wordt meegenomen. Hoe gaat de sector zorgen voor een toekomstbestendige, duurzame en gezonde leefomgevingen, met oog voor de energietransitie en klimaatverandering. Kortom, deel waar de sector naartoe wil in een toekomstbestendig, oplossingsgericht en gezamenlijk verhaal, waarbij er ook voldoende aandacht is voor de maatschappelijke (meer)waarde. Positioneer de ontwikkelaars daarbij als onderdeel van de oplossing (wat kan er wel en wanneer).
- 3. Pak daarbij een regierol.** Zowel stakeholders als leden zien NEPROM als dé partij in de sector die de *knowhow* en het draagvlak heeft om voortrekkersrol te vervullen bij de grote maatschappelijke opgaven en daarbij een brug te slaan tussen markt en overheid. Zij zien in NEPROM een club die over belangen heen kan kijken, drempels kan beslechten en partijen kan verbinden. Met een rol op de achtergrond gaat dat niet lukken. De NEPROM zal steviger haar rol moet pakken: minder bescheiden en meer richtinggevend.
- 4. Blijf investeren in de relatie met overheids- en samenwerkingspartners en verzilver de samenwerkingskansen.** De NEPROM heeft een goed netwerk en zit aan tafel waar het moet. Er liggen kansen om de samenwerking met stakeholders te versterken en een noodzaak om markt en overheid te verbinden en het netwerk uit te breiden. Dit met het oog om de woningbouwopgave te versnellen met oog voor de andere opgaven in onze maatschappij: van duurzame en betaalbare woningen tot een toekomstbestendige inrichting van leefomgevingen.
- 5. Blijf bouwen aan positieve beeldvorming van de sector via communicatie én beleid.** Hoewel de sectorreputatie de afgelopen jaren is verbeterd, zijn er kansen voor NEPROM om deze nog verder te versterken. Er bestaan nog steeds hardnekkige beelden bij stakeholders over conservatieve krachten met alleen oog van eigen commerciële belang. Er zijn kansen om de “de waarde van de ontwikkelaar” en het vak meer voor het voetlicht brengen. En onder leden best practices nog meer te delen. Ook is het goed om de kwaliteit en integriteit van de NEPROM-leden hierbij te benadrukken en meer te sturen op het maatschappelijk perspectief en/of ESG-factoren in de gedragscode. Overweeg de NEPROM-leden te positioneren als de ‘maatschappelijke ontwikkelaars’.