

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Uitsluitend verzonden via inspraaknotaruimte.nl

Datum 14 december 2025

Ref. 20251214/FM

Betreft Reactie op de Ontwerp-Nota Ruimte

Geachte mevrouw Jansen,

Met dit schrijven delen wij onze zienswijze op de Ontwerp-Nota ruimte.

Inleiding

NEPROM is de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars in Nederland. Samen met onze leden – en in nauwe samenwerking met de overheid en andere partners – werken wij aan het ontwikkelen van de ruimte voor morgen. NEPROM verenigt zelfstandige ontwikkelaars en ontwikkelafdelingen van woningcorporaties, bouwbedrijven en vastgoedbeleggers. NEPROM waardeert dat het Rijk met de Ontwerp-Nota Ruimte op nationaal niveau richting geeft aan de inrichting van Nederland. De nota biedt een integrale visie waarin wonen, werken, mobiliteit, natuur, landbouw, water en energie weer in samenhang worden beschouwd.

Als vertegenwoordiger van de ontwikkelende sector die dagelijks werkt aan project- en gebiedsontwikkeling herkennen wij het belang en noodzaak van deze koers. Nederland heeft dringend behoefte aan duidelijke keuzes, meer ruimtelijke consistentie en regie vanuit de landelijke overheid. Alleen met heldere nationale kaders kan de complexe ruimtelijke puzzel – van klimaatadaptatie tot woningnood – daadwerkelijk worden gelegd.

Wij beschouwen de Ontwerp-Nota Ruimte als een belangrijke stap vooruit. NEPROM steunt de inzet om te bouwen nabij bestaande infrastructuur, rond OV-knooppunten en met zorgvuldige aandacht voor water en bodem. Ook de nadruk op regionale differentiatie en het erkennen van zowel grootschalige (buitenstedelijke) als kleinere woningbouwlocaties zien wij als een goed en realistisch uitgangspunt. De ruimtelijke puzzel kan alleen worden gelegd als we in, bij én buiten de stad ruimte zoeken naar geschikte bouwlocaties.



Het belang van woningbouw en de urgentie

De woningnood in Nederland is structureel en inmiddels maatschappelijk ontwrichtend. Jongeren, starters, gezinnen en ouderen vinden steeds moeilijker een woning die past bij hun levensfase. Tegelijkertijd is de bouwproductie de afgelopen jaren sterk teruggevallen door een combinatie van regulering, stijgende rente, kostenstijgingen, netcongestie, stikstofbeperkingen en langdurige planonzekerheid.

Het is daarom essentieel dat de Nota Ruimte niet alleen richtinggevend is, maar ook leidt tot realiseerbare en financieel houdbare randvoorwaarden voor de uitvoering ervan. De ambitie om tot 2035 ruim één miljoen woningen te realiseren is terecht, maar alleen haalbaar als vooraf duidelijkheid bestaat over regionale prioriteiten, bijbehorende investeringen en goede condities voor de uitvoering ervan. Hier hebben niet alleen decentrale overheden, maar ook marktpartijen behoefte aan.

Woningbouw is meer dan een ruimtelijke opgave. Zij vormt een basisvoorwaarde voor economische groei, arbeidsmobiliteit en sociale stabiliteit. Zonder voldoende woningen stagneert de arbeidsmarkt, nemen wachttijden toe, stijgt de druk op zorg en voorzieningen en wordt het maatschappelijk vertrouwen ondermijnd.

NEPROM roept de rijksoverheid daarom op om wonen weer expliciet als topprioriteit te behandelen, gelijkwaardig aan andere nationale opgaven zoals de landbouw-, klimaat- en energietransitie. De Ontwerp-Nota Ruimte zet hierin een belangrijke stap, maar het vervolg moet vooral gericht zijn op concretisering en realisatiekracht. NEPROM ziet de noodzaak van de koppeling van de buitenstedelijke woningbouwopgave met het thema voedselzekerheid, door middel van een nog op te stellen afwegingskader niet in. Een deugdelijke onderbouwing hiervan ontbreekt in de voorliggende Nota, terwijl dit afwegingskader serieuze risico's met zich meebrengt bij de realisatie van de bouwopgave.

De cruciale randvoorwaarde: infrastructuur en bereikbaarheid

Versnelling van woningbouw is alleen mogelijk wanneer de bijbehorende infrastructuur gelijke tred houdt met de ruimtelijke ambities. In de praktijk ziet NEPROM dat gebiedsontwikkeling en de bouw van woningen, winkels, kantoren en andere functies vastloopt doordat weg- en OV-verbindingen, energie-infrastructuur of netcapaciteit niet tijdig beschikbaar zijn. Dit leidt tot vertraging, hogere kosten en maatschappelijke weerstand.

NEPROM ondersteunt de lijn uit de Ontwerp-Nota Ruimte om woningbouw en mobiliteit integraal te plannen. Tegelijkertijd vragen wij nadrukkelijk aandacht voor de financiering en fasering daarvan. Zonder tijdige én integrale besluitvorming over rijksbijdragen, mobiliteit en netverzwaringen kan de bouw niet starten.

Wij verzoeken het Rijk concreet om:

- de aanwijzing van grootschalige woningbouwlocaties direct te verbinden aan financiële afspraken over bereikbaarheid en infrastructuur.
- binnen het Mobiliteitsfonds structureel middelen te reserveren voor deze koppeling.
- een versnelfonds voor energie- en warmte-infrastructuur te creëren, zodat nieuwe woongebieden tijdig kunnen worden aangesloten.

Realiseerbaarheid en investeringsruimte

De ruimtelijke keuzes in de Ontwerp-Nota Ruimte zijn ambitieus, maar op projectniveau groeit de spanning tussen publieke ambities en economische realiteit. Ontwikkellende partijen zijn



bereid te investeren, maar de stapeling van hoge grondprijzen, stijgende bouwkosten, stikstof- en natuureisen, klimaatadaptatieverplichtingen en onzekerheid over huur- en prijsregulering maakt veel projecten financieel kwetsbaar.

NEPROM pleit daarom voor:

- gebiedsgerichte financiële instrumenten, zoals een Nationaal Investeringsfonds Ruimte en Wonen, om onrendabele toppen bij binnenstedelijke en klimaatadaptieve ontwikkelingen integraal te dekken;
- structurele monitoring van realiseerbaarheid en investeringsruimte binnen provinciale omgevingsagenda's;
- langjarige zekerheid over regelgeving en fiscale kaders, zodat marktpartijen duurzame investeringsbeslissingen kunnen nemen.
- het integraal overnemen van de voorstellen van de adviesgroep STOER en opschaling van industriële woningbouwproductie te verankeren;
- De maatschappelijke opgaven vragen om samenwerking en balans, niet om verdere stapeling van verplichtingen. Alleen een gezonde publiek-private verhouding maakt het mogelijk om ambities daadwerkelijk te realiseren.

Uitvoering en doorwerking

De Ontwerp-Nota Ruimte is een visie; het succes ervan staat of valt met de doorwerking naar provincies en gemeenten. NEPROM ziet risico's in tempo en consistentie. Wanneer provincies hun omgevingsverordeningen niet tijdig aanpassen of een andere koers varen en gemeenten geen duidelijke ontwikkelkaders vaststellen, verliest de nota haar sturende kracht.

Wij achten het noodzakelijk dat het Rijk:

- heldere uitvoeringsafspraken maakt met provincies over planning, prioritering en monitoring;
- zorgt voor een uniforme toepassing van de uitgangspunten voor het rekening houden met water en bodem, zodat projecten niet per regio verschillend worden beoordeeld;
- vergunningprocedures en MER-verplichtingen stroomlijnt via gebiedsgerichte en programmatische aanpakken;

NEPROM wil daarnaast nadrukkelijk wijzen op het belang van effectieve samenwerking tussen gemeenten in het ruimtelijk domein. In de praktijk ervaren wij dat gemeenten, ondanks gedeelde regionale opgaven, elkaar niet zelden beconcurreren of tegenwerken bij woningbouwprogrammering, bedrijventerreinen, infrastructuur en voorzieningen. Deze fragmentatie belemmert tempo, vergroot planonzekerheid en leidt tot suboptimale ruimtelijke keuzes op regionaal niveau. Juist bij opgaven die de schaal van individuele gemeenten overstijgen, is samenhangende regionale sturing essentieel.

NEPROM verzoekt het Rijk om:

- samenwerking tussen gemeenten actief te stimuleren en te faciliteren, bijvoorbeeld via financiële prikkels, gezamenlijke programmering en gedeelde uitvoeringsagenda's;
- waar passend een duidelijke regierol te beleggen bij woningmarktregio's of provincies;
- rijksbijdragen en programma's nadrukkelijk te koppelen aan concrete afspraken met decentrale overheden.



VISTA-strategie: verdeling van middelen en capaciteit

NEPROM onderschrijft het uitgangspunt van de VISTA-strategie, waarin differentiatie naar type gebied en ontwikkelopgave centraal staat. Tegelijkertijd maken wij ons zorgen over de beschikbaarheid en verdeling van middelen en uitvoeringscapaciteit over de vijf ruimtelijk-economische strategieën die samen VISTA vormen.

De gekozen benamingen en kleurcoderingen in de Ontwerp-Nota Ruimte wekken de suggestie dat de nadruk in beleid, capaciteit en middelen sterk komt te liggen op het type Initiëren, terwijl gebieden die onder *Accommoderen* vallen mogelijk onvoldoende aandacht en investeringsruimte krijgen.

Juist deze accommoderende gebieden leveren echter een substantiële en vaak directe bijdrage aan de woningbouwopgave, economische continuïteit en maatschappelijke voorzieningen. NEPROM hecht er daarom aan dat het Rijk expliciet verduidelijkt dat middelen, capaciteit en bestuurlijke aandacht evenwichtig worden verdeeld over alle vijf VISTA-strategieën, en dat geen impliciete hiërarchie ontstaat die de uitvoerbaarheid ondermijnt.

Economische ontwikkeling en werkgelegenheid

In de Ontwerp-Nota Ruimte wordt in een aantal gebieden ingezet op economische ontwikkeling en nieuwe werkgelegenheid als drager voor ruimtelijke groei. NEPROM onderschrijft het belang van een evenwichtige verhouding tussen wonen en werken, maar wijst op een potentiële kwetsbaarheid in deze benadering.

De ervaring leert dat het stimuleren van economische ontwikkeling via ruimtelijk beleid in het verleden regelmatig heeft geleid tot overschatting van maakbaarheid. In de praktijk kiezen mensen veelal voor woonlocaties waar werkgelegenheid reeds aanwezig is. Pogingen om via ruimtelijke programmering nieuwe economische zwaartepunten te creëren, brengen het risico met zich mee dat woningbouw en infrastructuur vooruitlopen op economische dynamiek die achterblijft.

NEPROM vraagt daarom expliciet hoe het Rijk denkt economische activiteiten daadwerkelijk aan te jagen in de aangewezen gebieden. Zonder concrete economische instrumenten – zoals investeringsprogramma's, vestigingsbeleid, fiscale prikkels of de inzet van rijksdiensten – bestaat het risico dat deze strategie kwetsbaar is in de uitvoering

Het nu al vastleggen van alle bestaande ruimte voor bedrijven acht NEPROM niet toekomstbestendig, gegeven het feit dat er een groot verschil zit tussen de aard van de huidige werkgelegenheid op bedrijventerreinen en de werkgelegenheid in de toekomst. Naast het gegeven dat de milieuzonering op veel plekken in het land weinig flexibiliteit biedt voor multifunctionele ontwikkeling, is NEPROM benieuwd waarom niet gekozen is voor het borgen van arbeidsplaatsen in plaats van fysieke ruimte voor bedrijven.

Politieke context en bestuurlijke urgentie

De inspraaktermijn van de Ontwerp-Nota Ruimte valt samen met een cruciale fase van politieke formatie en de lancering van het Rapport Wennink¹. Juist dit is het moment om toekomstbestendige keuzes te maken voor investeringen die bepalend zijn voor de economische en ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de komende decennia. Zo groeit onze

¹ [rapport_wennink_12december2025.pdf](#)



afhankelijkheid van andere landen als er in Nederland geen locaties meer zijn waar -voor de bouw- cruciale grondstoffen zoals zand, grind en klei meer gewint kunnen worden. Hier zou in de Nota Ruimte ook aandacht voor moeten zijn,

NEPROM roept de formerende partijen tevens op om de Nota Ruimte expliciet te verankeren in het nieuwe regeerakkoord en te voorzien van adequate budgettaire dekking. Structurele investeringen in infrastructuur, energievoorziening, waterveiligheid en woningbouw zijn onmisbaar om de ambities van de nota te realiseren.

Slotwoord

De Ontwerp-Nota Ruimte biedt een stevig fundament voor een toekomstbestendig Nederland. De integrale benadering – waarin wonen, werken, bereikbaarheid en rekening houden met water en bodem samenkomen – is noodzakelijk en verdient steun. Tegelijkertijd benadrukt NEPROM dat realisatiekracht, investeringsruimte, evenwichtige prioritering en bestuurlijke samenwerking doorslaggevend zijn om deze visie daadwerkelijk te verwezenlijken.

De ontwikkelende sector staat klaar om te investeren en te realiseren, mits de randvoorwaarden op orde zijn. Samen kunnen we ervoor zorgen dat de Nota Ruimte niet slechts een beleidsdocument blijft, maar uitgroeit tot een praktisch uitvoerbare routekaart naar voldoende, toekomstbestendige woningen voor iedereen die daar behoefte aan heeft.

NEPROM gaat hierover graag verder in gesprek met de rijksoverheid.

Met vriendelijke groet,

Fahid Minhas
Directeur