

Samen werken aan de ruimte van morgen

Inzichten vanuit de deelnemers van
de Dag van de Projectontwikkeling



NEPROM is de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars in Nederland. NEPROM werkt met haar leden, en in nauwe samenwerking met de overheid en andere partners, aan het ontwikkelen van de ruimte voor morgen.

De grote opgave

Nederland staat voor een grote woningbouwopgave. Versnellen lukt alleen door samen te werken en te leren van de praktijk. Tijdens de Dag van de Projectontwikkeling 2026 deelden ontwikkelaars, overheden en andere professionals uit de praktijk hun inzichten over wat nodig is om de woningbouw te versnellen. De vele aanbevelingen zijn gebundeld in de thema's in deze uitgave en bieden concrete handvatten om samen sneller, slimmer en effectiever te bouwen aan de ruimte voor morgen.

De aanbevelingen zijn zoveel mogelijk letterlijk overgenomen zoals ze ingediend zijn. Zo doen we recht aan de verschillende inzichten uit de praktijk en aan de ruim 10.000 jaar aan gezamenlijke werkervaring die tijdens de Dag van de Projectontwikkeling samenkwam. De aanbevelingen weerspiegelen daarmee vanuit verschillende perspectieven wat er in de praktijk leeft en vertegenwoordigen niet per definitie het standpunt van NEPROM.

NEPROM gaat graag met de minister in gesprek om de genoemde thema's handen en voeten te geven, zodat de woningbouwproductie daadwerkelijk kan opschalen.

Ronald Huikeshoven
Voorzitter NEPROM

Fahid Minhas
Directeur NEPROM

1.

Minder regels, snellere procedures en meer uniformiteit

Als sprake is van een wooncrisis, vraagt dat om duidelijke keuzes, regie en een consistente koers.



Terugkerende boodschappen

- Beperk bezwaar- en beroepsprocedures.
- Koppel een maximale termijn aan vergunningverlening.
- Zorg voor één landelijke werkwijze en ontwikkelproces met vaste termijnen.
- Uniformeer en standaardiseer het voorproces van project- en gebiedsontwikkeling.
- Schrap stapelende ambities en extra eisen.

Veelgenoemde voorbeelden

- Eén beroepsronde in plaats van meerdere.
- Landelijke parkeernormen.
- Geen bovenwettelijke duurzaamheidseisen.
- Uniforme vergunningverlening voor industriële woningbouw.
- Meer capaciteit bij Raad van State en vergunningverleners.

“Iedere gemeente volgt een ander ontwikkelproces. We beginnen telkens opnieuw.”

Tips

- Herdefinieer het begrip belanghebbende.
- Beperk bezwaarprocedures voor mensen die verder wonen dan 100 meter van een nieuwbouwplan.
- Top down benadering van waar plannen aan moeten voldoen (BBL), maatwerk daar waar het moet. Geen hobbyisme van lokale overheden.
- Zorg ervoor dat de typegoedkeuring van fabriekswoningen landelijk de standaard wordt en door alle gemeentes wordt omarmd bij het afgeven van een omgevingsvergunning. Op die manier kunnen we echt snelheid gaan maken.
- Houd je aan de koers i.p.v. uitstapjes maken. Lees: de parkeernorm of willekeurige andere nice-to-have een spaak in de wielen te laten steken.
- Wat was de eerste stap om te versnellen? Omarm de Digitalisering. Maak alle regelgeving toetsbaar.
- Er zijn veiligheidsregio's die een eigen koers varen rondom bouwregelgeving. Ze stellen zwaardere eisen. Dit werkt kostenverhogend en vertraagt enorm.
- Bevries alle regelgeving waar de markt nu aan gewend is en verbied andere overheden strengere en/of andere regels te stellen.
- De regels van ProRail staan regelmatig haaks op bouwen langs het spoor. Concreet: ProRail stelt te veel nadere eisen.
- Lees het essay van Adriaan Geuze over het verraad van de Babyboomers. Verhelderend hoe Nederland van een doe-natie veranderde in een regelnatie.
- Er zijn in Nederland woning-

1. Minder regels, snellere procedures en meer uniformiteit



bouwfabrieken volledig gecertificeerd, voor zowel ontwerp, fabricage en assemblage. Hiermee zouden gemeenten in één dag een vergunning moeten kunnen afgeven. Echter lukt dit bij geen enkele gemeente. Als

tip zouden we de minister willen vragen om het gesprek hierover aan te gaan met gemeenten.

- Iedere gemeente in Nederland volgt een ander ontwikkelproces met andere lokale manieren,

beleid en allerlei regels. Ieder project begint met praten om te ontdekken hoe deze gemeente het weer bedacht heeft en/of we dezelfde definitie van een woord gebruiken. Afhankelijk van de ervaring aan tafel leidt dat tot meer of minder ongelukken. Mijn tip: zorg dat iedere gemeente in Nederland hetzelfde ontwikkelproces volgt. Leg dat op. Deze ene regel extra zorgt voor tig regels minder op gemeentelijk niveau. We gaan dan sneller leren en ontwikkelen met elkaar en niet steeds op nul beginnen.

- Procedures verminderen door bouwprocedures te versimpelen (vergunningsvrij bouwen, gemeenten stimuleren om uitwerkingsbevoegdheid van B&W binnen omgevingsplannen optimaal te benutten).
- Maak tijdelijke wijzigingen in bestemmingsplannen weer mogelijk, zodat meer flexibiliteit ontstaat om bijvoorbeeld een leegstaand kantoor te vullen met tijdelijke huisvesting.
- Verzin geen nieuwe dingen. Er is al heel veel kennis/voorbeelden/voorlopers. Organiseer dat zij die kennis tot zich krijgen en

ermee leren werken.

- Geef de omgevingsvergunning weer een vaste doorlooptijd, maximaal 1x naar welstand, gemeente geeft 1x randvoorwaarden, ontwikkelaar ontwikkelt plan.
- Leg een verbod op bovenwettelijke eisen aan woningbouw vast.
- Veel bouwplannen komen niet tot uitvoering als gevolg van oneigenlijke bezwaarprocedures van een enkeling. Zet een landelijke taskforce op die op basis van een crisiswet met een toolbox zorgt dat kant-en-klare bouwplannen binnen een half jaar kunnen worden gestart.
- Heel goed om een plan en regelgeving te maken en daaraan vast te houden, maar niet meer dan dat. Echter moeten we ook duurzamer bouwen dan we nu doen. Leg de lat qua regelgeving dus op een niveau waarop we onze nationale duurzaamheidsdoelen halen. Door landelijk één lijn te trekken hiervoor ontstaat schaal en wordt het betaalbaar. Allereerst: zorg dat de diverse overheden (gemeente/Rijk/provincie) elkaar niet in de weg zitten, door

1. Minder regels, snellere procedures en meer uniformiteit



eensluitend Rijksbeleid. Geen bovenwettelijke stapelingen door strenger lokaal beleid. Tot die tijd: geef de gemeentes de opdracht dat hun projectleiders belangenafwegingen kunnen maken t.a.v. gemeentelijk beleid (mandaat /lef /leiderschap).

Geen doorgeefluiken, maar partners in de ontwikkeling.

- Schrap opstapelende ambities die de haalbaarheid onder druk zetten.
- Haal die lokale koppen van

landelijke regels en beschouw de crisis ook als een echte crisis en handel daarnaar.

- Vereenvoudig het systeem in plaats van nieuwe eisen toe te voegen: voer een “één erbij, één eraf”-principe in voor woningbouwbeleid.
- Provincies werken vaak ontzettend belemmerend bij RO- en woningbouwprojecten. Hier mag meer regie op komen.
- Breng de werkwijze en beleidsvorming voor (gebieds)ontwikkeling bij gemeenten in heel Nederland met elkaar in lijn. Zodat ontwikkelaars en andere marktpartijen weten waar ze aan toe zijn en op een vergelijkbare wijze kunnen samenwerken.
- Belast grondtransacties met bouwrijpe grond niet in het hoge BTW-tarief, maar eveneens in de overdrachtsbelasting of het lage BTW tarief. Dit komt niet alleen de betaalbaarheid van woningen ten goede, maar zorgt er eveneens voor dat vervallen ongebruikte panden eerder gesloopt worden en daarmee terreinen eerder vooruitlopend op een ontwikkeling bouwrijp

gemaakt kunnen worden (waar nu om fiscale redenen meer gewacht wordt), wat de uiteindelijke realisatieperiode van een nieuwbouwproject verkort.

- Om de huisvestingsproblematiek voor studenten en jongeren op te lossen is specifieke nationale wetgeving noodzakelijk met een holistische aanpak van zowel fiscale regelgeving, als huur- en bouwregelgeving. De projecten zijn onder de huidige wetgeving en stapelingen van lokale wensen en eisen veelal onhaalbaar. Daardoor kan de kracht van institutioneel kapitaal niet worden benut en corporaties met structurele verliezen achterblijven. De regels voor de WWS punten en servicekosten berekeningen moet worden herzien om onzelfstandige woonruimte, gemeenschappelijke ruimten en actief community management beter te belonen. Aanpassingen kun je vervolgens inzetten als incentives tegen vereenzaming, tegen verspilling van energie, materialen en kapitaal. De nationale regelgeving moet tevens worden ingezet om de verdergaande rechtsongelijkheid tegen te gaan die nu is ontstaan door een kakofonie aan lokale



verordeningen, convenanten en privaatrechtelijke uitgifte voorwaarden. Ook een betere rechtsgelijkheid zal bijdragen aan de noodzakelijke verbetering van het Nederlandse investeringsklimaat.

- Aanpassen van de grondexploitatie regelgeving, zodat de rensom onder andere over een langere termijn gaat en mogelijke 'afwenteling' hierin uitgerend wordt. Klimaatadaptatie en sociale doelen worden dan logischer vroeg meegenomen in een

ontwikkelplan. (Bijvoorbeeld als een 20-jarige kasstroom berekening inclusief MKBA). Nu kan dat niet omdat circa 5 wetsartikelen voorschrijven hoe je de GREX moet uitrekenen.

- Het is een complex werkveld met veel verschillende belangen en meningen. Het zou vooral fijn zijn als u een helder ""speelveld"" creëert met duidelijke spelregels voor iedereen en voor een lange(re) termijn, beginnende bij ruimtelijke ordening en beleid omtrent bijvoorbeeld volkshuisvesting en verduurzaming van de sector. Dus in die zin om naar uw gezinsvakantie te verwijzen: creëer helder beleid en houdt u zich daaraan. U zult zien dat het dan een stuk makkelijker zal worden voor de (semi)private sector en overheden.

- Schrappen van de te lange inspraakprocedures!
- Bezwaarmakers tegen woningbouwplannen zouden bij bezwaar maken om het bezwaar maken de rekening gepresenteerd moeten krijgen als blijkt dat hun (zoveelste) bezwaar niet gehonoreerd wordt en alleen maar bedoeld was om de boel te vertragen.
- Vooral vasthouden aan uw eigen boodschap "gebiedsontwikkeling in niet ingewikkeld, wij maken het met elkaar heel ingewikkeld"



2.

Sterkere regie vanuit het Rijk

**Behandel de woningcrisis
als een echte crisis.**



Terugkerende boodschappen

- Behandel de woningcrisis als een echte crisis.
- Bepaal één nationale koers.
- Organiseer lokaal meer regie richting gemeenten en provincies, zodat landelijke ambities ook gerealiseerd worden.
- Halveer het aantal beleidsmakers en verdubbel het aantal uitvoerders.

Veelgenoemde voorbeelden

- Crisisaanpak vergelijkbaar met defensie.
- Centrale monitoring van voortgang.
- Onafhankelijke procesversnellers.
- Doorbraaklocaties versnellen met rijksregie.



***Simpliciteit en duidelijkheid.
Dat is wat we nodig hebben.***



Tips

- Bij een crisis hoort meer regie vanuit het ministerie. Dat houdt in dat de landelijke overheid voldoende instrumenten moet hebben om regionale overheden (gemeentes en provincie) te dwingen om gebieden tot ontwikkeling te brengen. Dat kan ook inhouden dat er kennis en capaciteit moet worden ingevlogen door Den Haag.
- Het woord wooncrisis laten staan en de aanpak daarop aanpassen. Die mag met militaire noodzaak wat mij betreft. De wooncrisis staat niet op zichzelf maar heeft directe invloed op andere grote problemen zoals immigratie. Het is dus met recht een crisis die een bijbehorende aanpak rechtvaardigt. En het belangrijkste wat aangepakt moet worden is het ontwikkelproces, die is veel te divers en ingewikkeld geworden waardoor een project zelden nog haalbaar is.
- Veel minder macht en invloed door de provincies en meer sturen vanuit het Rijk en de gemeente. Dit zal veel projecten versnellen.
- Er zijn veel te veel mensen die beleid maken, op de uitvoering komen we handjes tekort.
- Uw ervaring vanuit defensie inbrengen om alle partijen mee te krijgen in een crisisaanpak en de daarvoor benodigde houding/mindset voor het oplossen van het woningtekort.
- Verplicht gemeenten en provincies het landelijk beleid (sociaal-midden-vrij) te volgen.
- Regeer met een stevige ruggengraat.
- Afschaffing College Sanering. Zorginstellingen met verouderd vastgoed kunnen hierdoor een ontwikkelpartner kiezen in plaats van alleen maar huidig bezit/

2. Sterkere regie vanuit het Rijk



grond verkopen. Daarmee krijg je win/win: grondwaarde wordt geoptimaliseerd dus meeste waarde voor de maatschappelijke instelling en de ontwikkelaar kan expertise inbrengen en risico's minimaliseren.

- Zorg voor uitgelijnde regels in lijn met de EU en beperk lokale eisen. Anders maken we geen snelheid.
- Als we de gewenste bouwproductie willen halen, zal iedereen die hieraan werkt hier ook op

aangesproken/afgerekend moeten worden. Dat is nu zeker nog niet het geval. Naar analogie van uw vakantie verhaal.

- De term crisis laten staan en kiezen we voor een bijpassende aanpak!
- Wilt u uw uitleg over een crisis en nee zeggen tegen extra en aanvullende eisen ook duidelijk maken bij gemeentelijke ambtenaren?
- Zorg dat nieuwe gemeenteraadsleden weten waar ze wel en niet over gaan en dat de urgentie van het woningtekort regel 1 is van ieder nieuw gemeentelijk beleidsstuk in ons vakgebied.
- Zorg dat uw visie bij de gemeenten terecht komt, ook bij diegene die wel de ambities stapelen maar veelal onvoldoende capaciteit organiseren om het realisme te managen. Te weinig samen aan de opgave werken. Anderhalf jaar werken aan een kaderstellende notitie is meer regel dan uitzondering.
- U gaf een duidelijke kijk op "NEE" zeggen tegen alles wat extra is. Wat daarin ingewikkeld

is, is dat er weliswaar landelijk beleid is, maar dat Provinciale Verordeningen en beleidsvisies van gemeenten ook ergens hun stempel op drukken. Er is geen sprake van 1 overheid. Hoe maakt u duidelijk dat gemeenten en colleges en raadsleden hier van doordrongen raken en dat veel extra wensen en ambities vaak niet tot de kortste en snelste route leiden. Het gaat dus ook om duidelijkheid scheppen vanuit het Rijk naar andere overheden.

- Let op dat in RO crisismaatregelen een levensduur hebben die veel langer is dan de crisis. Voor de lange termijn kunnen we niet toe met beperkte eisen. Wat wel kan, is crisismaatregelen ook van tijdelijke aard maken. Tijdelijk wonen en demontabele gebouwen werken daarvoor.
- Zou u ervoor willen zorgen dat uw collega minister van financiën Eelco Heinen gelden uit het Affordable Housing Plan van European Investment Bank (EIB) op de Nederlandse woningmarkt toestaat. Deze gelden hebben we nodig om te versnellen en te innoveren en worden nu tegengehouden.

2. Sterkere regie vanuit het Rijk



- Maak landelijk beleid voor parkeernormen.
- Onderzoek serieus wat de rol van de Rijksoverheid kan zijn voor mogelijk woningbouw (40.000 woningen) op het Tata Steel terrein in IJmuiden. In afweging met de Europese alternatieven voor staal in relatie tot de 2 mrd subsidie voor groen(er) staal en de ontwikkeling van een nieuw woonomgeving in de Randstad in combinatie met werkgelegenheid voor de regio.
- Haal het wensdenken/plannen uit de woondeals, dan weten we hoe groot het probleem echt is.
- Stel vanuit het rijk onafhankelijke procesversnellers aan die toezien op de naleving van de landelijke wetgeving (en dus geen lokale aanvullende eisen) en die werken aan het vertrouwen tussen publiek en privaat.

- Maak van woningbouw een "lange termijn infrastructuur-opgave": Werk met: meerjarige woningbouwdeals (10–15 jaar); stabiele programmering; vaste investeringsagenda's en minder koerswijzigingen per kabinetsperiode.
- Versterk uitvoeringskracht bij gemeenten: Zonder sterke gemeentelijke uitvoeringsorganisaties blijft elk woningbouwplan vastlopen. Investeer niet alleen in woningen, maar óók in: publieke uitvoeringskracht, gebiedsregie, planeconomie, vergunningverlening en projectmanagement.
- Geef ruimte voor anticyclisch bouwen: partijen willen juist doorbouwen in slechte tijden, maar het systeem ondersteunt dat onvoldoende. De overheid zou risico's deels moeten opvangen, continuïteit organiseren en investeren wanneer de markt terugvalt. Denk aan: garantstellingen, revolverende fondsen, publieke voorinvesteringen, grondbeleid, tijdelijke afnamegaranties of stabiele corporatie-investeringen. Kortom: organiseer één nationale koers met lokale uitvoerbaarheid. De sector vraagt niet in de eerste plaats om méér beleid, maar om stabielere beleid, snellere besluitvorming en een overheid die langdurig richting geeft en uitvoeringskracht organiseert.
- De wil en inzet zijn er, maar het draagvlak moet vanuit de achterban komen. Politiek en ambtelijk. De handreikingen vanuit de branche liggen er, nu het draagvlak nog.
- Halveer het aantal ambtenaren bij gemeenten die nieuwe regels bedenken.
- Lobby voor een landelijke boodschap rond de woningcrisis, in stijl van de energietransitie. Doel: bewustwording over woningcrisis, hoe we deze landelijk aanpakken, samen met wie en waarom zo. Dit gaat de doorbraakprojecten (en raakprojecten die randvoorwaardelijk hiervoor zijn) zo helpen. Bestuurlijk draagvlak hiervoor verzandt te vaak door lokale weerstand (ontbreken landelijk narratief over nut en noodzaak: waarom). En het onderwerp niet kan stranden/ vertragen door lokale politieke ontwikkelingen. Dus: communiceer ook landelijk

2. Sterkere regie vanuit het Rijk



over de woning crisis en aanpak!
We gaan het samen aanpakken
en anders doen dan we gewend
zijn om snelheid te maken. We
maken hierbij keuzes voor ge-
schikte plekken (uitleg over niet
bouwen in natuur, kiezen voor
verdichting waar kan> door-

braaklocaties). Gevolgen: meer
woningen > anders omgaan met
mobiliteit en we kunnen 1 meter
maar een keer uitgeven. Dit gaat
de doorbraaklocaties waar het
moeizaam loopt echt helpen.

- Om echt te versnellen zou mijn

tip zijn om hiervoor een uitvoeringsorganisatie op te zetten die boven de partijen staat en niet vanuit een bepaald belang in de uitvoering betrokken is. Met als enige taak het versnellen van woningbouw! Cruciaal is het mandaat van zo'n organisatie om succesvol te zijn. EY-P heeft dit ook succesvol gedaan voor flexwoningen toen mensen vanuit Oekraïne door de oorlog naar Nederland kwamen.

- Geef de burgemeester of de gedeputeerde het mandaat om te besluiten over de prioriteit van leefruimte voor mens of dier. Nu besluit een gemeente over een Woonbestemming en de Provincie over een Omgevingsvergunning Flora & Fauna. Deze functiescheiding is begrijpelijk, maar hierdoor wordt de integrale afweging tussen beide belangen (woonruimte voor de mens en leefruimte voor het dier) onvoldoende gemaakt. Idealiter maken we woonomgevingen voor de mens waar dieren ook kunnen leven, maar daar waar dat niet kan, moet een keuze worden gemaakt. Om tijd te winnen is het van belang dat de plaats waar dit besluit wordt genomen helder is en de afstand

van deze persoon (dit ambt) tot de praktijk kort is. Ook zou de bezwaar- of beroepsmogelijkheid op dit sluit enkelvoudig moeten zijn. Een keer naar een rechter om het besluit te toetsen en dan klaar.

- Consistent beleid en procedures per provincie doorvoeren. Als overheid een handreiking geven over hoe een probleem (zoals bijvoorbeeld netcongestie) met een project op te lossen in plaats van enkel handhaven en sturen op de regels. Pak de regie en bied oplossingen.
- Simpliciteit en duidelijkheid. Dat is wat we nodig hebben.
- Zet in op versnelling van gebiedsontwikkeling, met name op de doorbraaklocaties.
- Doorstroming is de magische formule om de verstopte woningmarkt open te breken. De minister kan doorstroming stimuleren door projecten die door programmering en objectief bewezen meer bijdragen aan doorstroming 1) voorrang te laten geven in vergunningen, 2) meer start bouw subsidie geven dan andere projecten, 3)

2. Sterkere regie vanuit het Rijk



belonen met prijs ‘beste doorstroomproject’”.

- Steek in op uitbreiden in plaats van inbreiden. Dus met alleen binnenstedelijk bouwen.
- Als de minister vanwege ‘nood’ en crisis’ 50% van de nieuwbouw uit de fabriek wil halen, ontstaat er een mismatch tussen vraag en aanbod. Nederland zit helemaal niet te wachten op nog eens

500.000 (50% van 1M) grondgebonden woningen. Als we echt de stedelijke economie willen versterken en tegemoet komen aan de toekomstige woonvraag zal veel meer gebouwd moeten worden in de steden en van hoge kwaliteit. Grotere appartementen voor ouderen, kleine appartementen voor starten, zorgwoningen dicht bij voorzieningen, etc.

3.

Verbeter het investerings- en financierings- klimaat

Meer woningen bouwen vraagt om
projecten die financieel haalbaar zijn.



Terugkerende boodschappen

- Maak woningbouw financieel aantrekkelijker voor alle partijen.
- Geef corporaties meer middelen.
- Herstel het vertrouwen van investeerders.
- Verlaag belastingen en financiële drempels.
- Zet revolverende fondsen en garanties in.

Veelgenoemde voorbeelden

- Verlagen van de overdrachtsbelasting.
- Werkbaar maken van de Wet betaalbare huur.
- Toegang creëren tot Europese investeringsmiddelen.



***Zonder investeringsruimte
komen woningen niet van
het papier.***



Tips

- Stop met het afknijpen van ondernemers die de woningmarkt vlot kunnen trekken zoals particuliere beleggers en ontwikkelaars die op risico willen investeren. De bureaucratie en verstikkende regelgeving rijst de pan uit. De overheid moet hierdoor meer controle uitvoeren en dat leidt tot hoge kosten en soms zelfs tot angst om nog te ondernemen.
- Zorg voor de terugkeer van Nederlandse en buitenlandse beleggers door forse verbeteringen van de Wet betaalbare huur en fiscale versoepeling. Zonder beleggers geen huurwoningen.
- Maak meer geld beschikbaar voor betaalbaar bouwen en stel woningcorporaties in positie om voor een redelijke prijs de sociale huurwoningen af te nemen in projecten. Zo wordt sociaal geëxploiteerd door de partij die dat hoort te doen en wordt tegelijkertijd de markt in staat gesteld om een betaalbaar woonprogramma te realiseren. Dat versnelt de woningbouw. Als er niet genoeg middelen bijkomen, is vasthouden aan 2/3e betaalbaar ook niet realistisch.
- Borg en versterk het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK). Het recent gestarte NFBK vergroot aantoonbaar de toegankelijkheid van nieuwbouw koopwoningen voor midden-



3. Verbeter het investerings- en financieringsklimaat



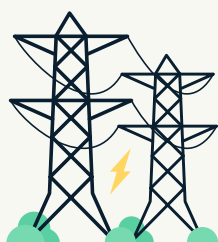
inkomens via het bewezen instrument KoopStart. Met de huidige 100 miljoen worden circa 2.400 woningen gerealiseerd. Omdat het fonds revolverend is, maar pas op termijn middelen terugvloeien, is structurele versterking essentieel: Verbeter beleidsmatige randvoorwaarden.

Trek de maximale verkoopprijs gelijk met de betaalbaarheids-grens, breid de koperskorting uit en koppel deze automatisch aan indexatie. Het fondskapitaal moet vergoot worden met minimaal 400 miljoen in deze kabinetsperiode (minimaal 12.000 extra woningen).

4.

Randvoorwaarden op orde

Woningbouw loopt steeds vaker vast op stikstof, netcongestie, drinkwater en infrastructuur.



Terugkerende boodschappen

- Los het stikstofprobleem op.
- Maak de aanpak van netcongestie topprioriteit en maak hier structurele middelen voor beschikbaar.
- Investeer in energie-, water- en mobiliteitsinfrastructuur.
- Kijk vooruit naar toekomstige knelpunten, zoals een tekort aan drinkwater.

Veelgenoemde voorbeelden

- Vergunningsverlening voor netverzwaring met een crisiswet versnellen.
- De realisatie van energiehubs en warmtenetten stimuleren.
- Watercongestie voorkomen.
- Investeren in OV en bereikbaarheid.

Straks ligt de woningbouw stil omdat woningen niet meer aangesloten kunnen worden op het stroomnet.

Tips

- Vanuit de (lokale) overheid moet er budget komen voor collectieve warmtenetten en energiehubs op wijkniveau. Dergelijke kosten kunnen niet gedragen worden door gebiedsontwikkelingen.
- Maak werk van stikstof en netcongestie.
- Maak landbouwgrond vrij voor woningbouw. De vrijkomen- de stikstofruimte en gronden kunnen ingezet worden voor woningbouw.
- Onderschat de Netcongestie niet! Straks ligt de woningbouw stil omdat we geen woningen meer kunnen aansluiten.
- De echte crisis is de klimaatcrisis. En de bouwsector draagt daar ook aan bij. Stuur op de CO₂-uit- stoot om de klimaatdoelstellin- gen van Parijs nog maar een klein beetje in beeld te houden.
- Maak werk van LOW-tech bou- wen, minder installaties in wo- ningen, oplossing voor netcon- gestie, gebruiksvriendelijker voor de gebruiker, lagere bouwkos- ten, lagere onderhoudskosten, sneller bouwen, minder verbruik en in combinatie met een Bioba- sed constructie ook een oplos- sing voor CO₂-verlaging.
- Maak één onderlegger van NL waarop kansrijke gebieden voor woningbouw helder worden waarbij de minste belemmerin- gen zijn op stikstof, spuitzones, energie en drinkwatervoorzie- ning. Als deze gebieden helder zijn, zorg dat de randvoorwaar- den (mobiliteit en voorzieningen) een hefboom worden voor de ontwikkeling.
- Kom met een oplossing voor het stikstof-dossier.
- Investeer in OV om daarmee woningbouw een zet te geven, evenals autoluwe en beweeg-

vriendelijke wijken. Van grote verbindingen (Vlietlijn, Merwedelijn, IJmeerlijn, Lelylijn) tot aan bushaltes op lokaal niveau.

- Laten we voorkomen dat er watercongestie gaat ontstaan. Ook dit zien we aankomen. Zet hergebruik regenwater landelijk op de agenda zodat er bewustwording ontstaat. Concrete oplossing is opvang van regenwater deze bufferen in een (woning)wijk en hergebruiken voor doorspoelen van het toilet en het gebruik van de wasmachine. En tevens de nieuwbouw water bespaarklaar maken door simpelweg alvast een dubbel leidingstelsel in de woning aan te leggen zodat als het bestaande bouw is geworden, het watertekort enorm is, en de buurt zelf wil investeren in een waterbuffer de woningen alleen maar omgeschakeld hoeven te worden.
- Regel dat netcongestie alvast tijdelijk wordt opgelost door een verbod/afschaling op piekuren voor bepaalde (groot) verbruikers c.q. investeer voor een selecte groep grootverbruikers in grootschalige batterijcapaciteit t.b.v. de piekuren. Dit kan worden hergebruikt op andere

plaatsen als de energietransitie verder is gebracht.

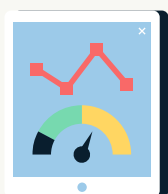
- Ga naar Brussel om woningbouw in Nederland te laten gelden als dwingende reden van groot openbaar belang om een ontheffing Wet natuurbescherming te kunnen verkrijgen. Er is immers sprake van woningnood/crisis.



5.

Slimmer en innovatiever bouwen

**Innovatie moet een versneller worden
in plaats van een experiment.**



Terugkerende boodschappen

- Omarm digitalisering en AI.
- Maak regelgeving digitaal toetsbaar.
- Stimuleer industrieel en conceptueel bouwen.
- Werk met typegoedkeuringen en standaardisatie.

Veelgenoemde voorbeelden

- Digitalisering als versneller van vergunningsverlening.
- AI-oplossingen om bouwplannen te toetsen.
- Fabriekswoningen sneller vergunningvrij maken.
- Biobased en low-tech bouwen stimuleren.

***De eerste stap om te versnellen?
Omarm digitalisering.***

Tips

- Maak inzichtelijk waar de net-congestie echt zit (op postcode niveau) en maak inzichtelijk hoe lang de oplossingstermijn (verzwaring) duurt.
- Open zo snel mogelijk het circular Bio-based building materials lab in Zoetermeer. Met biobased materialen wordt niet alleen heel mooi gebouwd, het scheelt ook nog een heel behoorlijke voet-afdruk op ons milieu.
- Probeer de wooncrisis meer op te lossen met innovaties, zoals AI etc.
- Standaardiseer bepaalde type woningen zodat deze zonder vergunning kunnen worden gebouwd.
- Industrieel bouwen is niet de oplossing voor alles, het moet vooral een middel zijn, geen doel op zich?



5. Slimmer en innovatiever bouwen



6.

Gebieds- ontwikkeling draait om meer dan woningen

Succes wordt niet alleen bepaald door
aantallen woningen, maar ook door
kwaliteit van leven.



Terugkerende boodschappen

- Bouw leefbare wijken en complete steden. Dat is meer dan woningproductie alleen.
- Neem woonwensen van alle woningzoekenden serieus.
- Zorg voor sociale kwaliteit.
- Denk integraal over wonen, zorg, mobiliteit en voorzieningen.

Veelgenoemde voorbeelden

- De resultaten uit het woonwensenonderzoek moeten beter benut worden.
- Doorstroming op woningmarkt moet weer centraal staan.
- Sociale impact van maatregelen beter meenemen.

Het gaat niet alleen om aantallen woningen, maar om gezonde en leefbare gebieden.

Tips

- Bouw samenlevingen en niet alleen woningen en zet kwaliteit van de leefomgeving voorop.
- Het gaat niet alleen om aantallen woningen, maar om het maken van gezonde en leefbare gebieden/wijken.
- Neem integrale veiligheid en leefbaarheid mee in de processen van gebiedsontwikkeling.
- Elke gebiedsontwikkeling zou moeten starten met een sessie over inrichting van de samenwerking, verdiepen in elkaars ambitie, een gedeelde bedoeling kiezen en een sociaal ontwerp. De versnelling moet niet alleen zitten in aantallen woningen, ook in leefkwaliteit.
- De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling is een belangrijk begin voor versnelling van de woningbouwopgave. Woonwensen en financierbaarheid van/door eindgebruikers is daarbij echter cruciaal. Eigenlijk zouden ook consumentenorganisaties (of onderzoeksbureaus) en banken betrokken moeten worden in een veel bredere discussie.
- De sessie over het WoON onderzoek maakt helder dat er in de Nota Ruimte te weinig rekening wordt gehouden met de woonwensen in de programmering. Concrete tip aan de minister: neem dit onderzoek serieus en op in nota Ruimte.
- In de kennissessie woonwensen werd duidelijk dat er met de daar verworven inzichten veel te weinig gedaan wordt. Het zou goed zijn om de resultaten van dat onderzoek mee te nemen in het woon- en RO-beleid.
- Denk vanuit doelgroepen in plaats van betaalbaarheidsgrensen. Dan kunnen we ook sociale doelstellingen meenemen in de ontwikkeling van Nederland.

6 ■ Gebiedsontwikkeling draait om meer dan woningen



De eenzijdige focus op financieringscategorie (betaalbaar) zorgt dat we problemen voor de toekomst ontwikkelen. Kijk naar de naoorlogse wijken. Voorlopers van fabriekswoningen met veel sociale problemen. Laten we die fout alsjeblieft niet nog een keer maken. En vervang het woord 'crisis' en 'nood'. Zie het als een oplossing van het systeem en neem daar 10 jaar de tijd voor. Zorg er vooral voor dat gemeentes (door wetgeving) geen aanvullende eisen kunnen stellen voor het bouwen meer

dan het BBL. Uiteraard mag er wel op woonkwaliteit, sociale waarden, etc worden gestuurd. Maar niet nog meer betaalbaar, nog meer duurzaamheid, etc. En neem mee dat de oplossing voor de woningmarkt geheel anders is dan voor defensie met 1 financieringsbron. Het is een veelkoppig monster met heel veel regulering op alle vlakken. Schaf dat af en maak mogelijk dat er weer een nette boterham kan worden verdiend. Dan komen die woningen vanzelf.

7.

Samenwerking, leiderschap en uitvoeringskracht

Versnelling ontstaat door vertrouwen,
samenwerking en leiderschap.

Terugkerende boodschappen

- Verbeter de samenwerking tussen markt en overheid.
- Investeer in strategisch leiderschap bij gebiedsontwikkeling.
- Organiseer betere samenwerking tussen publieke en private partijen.
- Luister naar professionals en deskundigen uit de praktijk.
- Zet in op Publiek-Private Samenwerking in Gebiedsontwikkeling



Veelgenoemde voorbeelden

- Meer publiek-private samenwerking.
- Minister vaker het werkveld in.
- Integrale projectstarts.
- Minder tenderen, meer partnerselecties.

***Niemand heeft de oplossing
alleen. Bundel kennis, kunde en
middelen.***

Tips

- Loop een dagje mee bij de verschillende partijen. Bijvoorbeeld bij een woningcorporatie (één dag bij een grote, één dag bij een kleine), bij een gemeente (één dag bij een grote, één dag bij een kleine), een dag bij een projectontwikkelaar, een dag bij een aannemer. Pas dan zie je waar het in de praktijk knelt.
- Ga het werkveld in en wordt enthousiast van al de mooie ontwikkelingen die er in Nederland gaande zijn. Luister naar de problematiek zoals stikstof, procedures, programmering, netcongestie of de stapeling van eisen.
- Wees onder het mom van “de aanval is de beste verdediging”, pro-actief en durf te pionieren. Schep voorwaarden en luister goed naar de kennis en kunde van de partijen die uitvoering geven aan onder andere de woningbouwopgave. Bedenk het niet voor hen maar laat het door hen bedenken en aantonen.
- Altijd samen met alle stakeholders een project starten door integraal samen te kijken naar alles wat er omheen speelt en dan samen een richting bepalen. Dit zal voor meer kwaliteit en snelheid zorgen! Conceptontwikkeling is essentieel in het proces!
- Ieder jaar tijdens de Provada in juni staan alle vastgoedpartijen drie dagen met elkaar op een beurs in de RAI (duizenden professionals komen daar samen). Genoeg kennis en ervaring om echt elkaar op te zoeken en samen oplossingen te verzinnen. De beurs is van dinsdag tot en met donderdag. Zet op vrijdag uw ministerkamer open van 9u-12u. En nodig de partijen uit om hun oplossingen te pitchen die echt concreet zijn! En doe er dan ook direct iets mee.
- Maak treintjes van goed ge-



specialiseerde en op elkaar ingespeelde teams die langs de verschillende locaties trekken en elkaar opvolgen. Maak daarvoor een planning op niveau van Nederland. Laat het werken als een medaillewaardige estafette. Van team planvorming die geïndustrialiseerde woningbouw mogelijk maakt tot bouwrijp

maken, (ondergrondse) infra, tot keuze van de juiste bouwsystemen tot assemblage op locatie, oplevering en overdracht aan de gebruikers. Denk bij dat laatste aan oplevert teams die woonrijp maken, aansluitingen op nuts en in een sneltreinvaart de openbare ruimte aanleggen en dan weer door naar de volgende locatie.

Samenwerking markt, overheid overstijgend. Laat mensen vanuit deze bedrijven solliciteren voor deze teams. Laat het een voorrecht zijn om aan die teams deel te nemen. Maak het de trots van de bedrijven en overheden die deze mensen leveren.

- Stimuleer publiek/private samenwerkingen (PPS).
 - We hebben meer strategische leiders nodig die duurzaam gebiedsprocessen, met alle tussentijdse problemen tot een goed einde kunnen brengen. Maar in de praktijk worden mensen niet vrijgemaakt om een stevige opleiding te volgen. Tijdgebrek/ geen prioriteit. Echter dan lopen meer projecten vast wat weer voor vertraging zorgt en om interventieteams. Strategisch leiderschap is een vak. Zorg voor goede randvoorwaarden zodat professionals de juiste opleidingen gaan volgen.
 - De behoefte aan lef om even stil te zijn en staan bij de complexiteit van de woningcrisis is om van daaruit een duidelijk en concrete procesaanpak met het doel voor ogen vraagt om systeemdenken. Ga daarmee in gesprek
- Doe iets aan de gevolgen van Didam. Zorg dat we makkelijker verder kunnen met een coalitie of the willing. Dit kan door concreet op te nemen dat een partij door zelf risico en inzet te plegen niet gelijk te stellen aan diverse anderen die deze stap niet nemen. Hiermee leg je duidelijk vast dat er geen sprake is van gelijkheid. Dan kunnen gemeenten makkelijker de keuze maken om een partij te nemen die echt wil.
 - Centraal sturen op voortgang. Communiceer dit: zet de focus van alle betrokken op het helpen van de stuurgroep en draait de interne focus om naar een externe focus en samen oplossen.
 - Zet het besluitvormingsproces centraal.
 - Niemand heeft de wijsheid/ oplossing in pacht. Middelen, kennis en kunde bundelen is de sleutel.
 - Verspil geen tijd en capaciteit met tenderen. Focus op partnerselecties.



