NEPROM

Tweede Kamer der Staten Generaal
t.a.v. de Vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Per mail: cie.vro@tweedekamer.nl

Datum 20 november 2026

Ref. 20261117/NZ

Betreft Position Paper NEPROM – parlementaire behandeling Nota Ruimte

Geachte commissieleden,

Inleiding

Met de definitieve Nota Ruimte neemt het Rijk opnieuw nadrukkelijk verantwoordelijkheid voor de inrichting van Nederland. Dat is een belangrijke ontwikkeling. De druk op de ruimte is groot, terwijl de behoefte aan woningen onverminderd urgent is. Woningbouw vraagt om samenhangende keuzes over verstedelijking, economische ontwikkeling, water, energie, natuur en bereikbaarheid. Zulke keuzes kunnen niet uitsluitend aan afzonderlijke gemeenten of projecten worden overgelaten.
NEPROM waardeert dat de nota nieuwe nationale grootschalige woningbouwlocaties aanwijst, aandacht heeft voor regionale ontwikkeling en meer mogelijkheden biedt voor uitbreiding bij bestaande steden en dorpen. Ook de aangescherpte aandacht voor water en bodem is begrijpelijk vanuit de noodzaak om toekomstbestendige woongebieden te realiseren.
Tegelijkertijd worden de gevolgen van die ruimtelijke keuzes voor de praktijk pas zichtbaar wanneer zij worden vertaald in locaties die tijdig, financieel verantwoord en met voldoende voorzieningen kunnen worden ontwikkeld.
Dat vraagt om meer dan een ruimtelijke koers. Voor een voortvarende woningbouwproductie moeten overheden helder maken waar ontwikkeling mogelijk is, welke voorwaarden daaraan worden gesteld en wie zorgt voor de noodzakelijke publieke investeringen. De aangekondigde Uitvoeringsstrategie biedt daarvoor een kans. NEPROM vraagt de Kamer bij de verdere behandeling van de Nota Ruimte vooral op de volgende vijf punten aan te dringen.

1. Bied ruimte aan woningbouw op verschillende schaalniveaus

Het is positief dat woningbouw bij nationale grootschalige woningbouwlocaties als zwaarwegend nationaal belang wordt aangemerkt. Zulke locaties zijn nodig voor de woningbouwopgave en kunnen, bij goede programmering, bijdragen aan de ontwikkeling van complete nieuwe wijken. Maar de woningbouwproductie is niet alleen afhankelijk van grootschalige locaties. Binnenstedelijke verdichting, transformatie, regionale woningbouwlocaties en uitbreidingen aan de randen van steden en dorpen hebben ieder hun eigen betekenis. Juist een combinatie van

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag
T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl

deze vormen maakt de bouwopgave minder kwetsbaar voor vertraging op afzonderlijke grote locaties.
De verruiming van het zogenoemde 'straatje erbij' van maximaal 100 naar maximaal 200 woningen is daarom een welkome aanpassing. Bij passende kernen kan een bescheiden uitbreiding helpen om de woningvoorraad te vernieuwen, voorzieningen in stand te houden en doorstroming te bevorderen. Dat vraagt vanzelfsprekend om zorgvuldige landschappelijke inpassing en aansluiting op de lokale behoefte. De verruiming heeft echter pas betekenis als provinciaal en gemeentelijk beleid daadwerkelijk ruimte biedt voor dergelijke ontwikkelingen, en niet alsnog generiek afsluit wat het Rijk mogelijk wil maken.
Ook buiten de nationale grootschalige locaties verdient de woningbouwopgave dus een herkenbare plaats in de ruimtelijke belangenafweging. Het gaat niet om automatische voorrang voor ieder woningbouwplan, maar om een navolgbare afweging waarin het belang van woningbouw serieus wordt gewogen en ontwikkelingsmogelijkheden niet bij voorbaat worden uitgesloten.

> **Verzoek aan de Tweede Kamer.** Vraag de minister hoe het nationale belang van woningbouw ook buiten de grootschalige locaties doorwerkt in de ruimtelijke besluitvorming en op welke wijze de verruiming van het 'straatje erbij' daadwerkelijk ruimte krijgt in provinciaal en gemeentelijk beleid.

2. Geef water en bodem richting, met duidelijke en uitvoerbare kaders

In de definitieve Nota Ruimte is 'water en bodem sturend' steviger verankerd als richtinggevend principe. NEPROM onderschrijft dat bij locatiekeuzes en gebiedsontwikkeling rekening moet worden gehouden met waterveiligheid, bodemdaling, beschikbaarheid van zoetwater en de gevolgen van klimaatverandering. De kwaliteit en houdbaarheid van nieuwe woongebieden vragen om deze afwegingen. Vroegtijdig inzicht in de water- en bodemcondities kan bovendien voorkomen dat pas laat in een project ingrijpende aanpassingen nodig blijken.
Wel moet duidelijk worden wat het principe bij concrete ontwikkelingen betekent. Het maakt verschil of een locatie vanwege wezenlijke risico's ongeschikt is, of dat met ontwerpkeuzes, inrichting en technische maatregelen verantwoord kan worden gebouwd. Een algemene verwijzing naar water en bodem mag niet in de plaats komen van een gebiedsspecifieke en deugdelijk onderbouwde beoordeling. Zonder heldere kaders dreigt bovendien een stapeling van uiteenlopende provinciale, gemeentelijke en waterschapseisen, die kosten verhoogt en onzekerheid creëert.
Voor bestaande plannen is een zorgvuldige overgang naar nieuwe uitgangspunten van groot belang. Bij langdurige gebiedsontwikkelingen zijn vaak al afspraken gemaakt en investeringen gedaan. Nieuwe inzichten moeten serieus worden genomen, maar vragen om een proportionele beoordeling van de gevolgen voor lopende projecten. Duidelijkheid aan de voorkant is beter dan steeds nieuwe voorwaarden tijdens de planvorming.

Verzoek aan de Tweede Kamer. Vraag de minister hoe 'water en bodem sturend' wordt vertaald in eenduidige, onderbouwde afwegingskaders, met ruimte voor gebiedsgerichte oplossingen en een zorgvuldige omgang met lopende gebiedsontwikkelingen.

3. Zorg dat bereikbaarheid en energievoorziening gelijke tred houden met de woningbouw

De aanwijzing van woningbouwlocaties moet samengaan met een realistisch perspectief op de voorzieningen die voor de ontwikkeling noodzakelijk zijn. Bereikbaarheid, elektriciteit, drinkwater en warmte zijn niet slechts vraagstukken die na de ruimtelijke locatiekeuze kunnen worden opgelost. Zij bepalen mede of en in welk tempo een gebied kan worden ontwikkeld en hoe aantrekkelijk en leefbaar het straks zal zijn.
Met name de spanning tussen nieuwe woningbouwlocaties en de beschikbare investeringsruimte voor mobiliteit verdient aandacht. Het Rijk erkent dat nieuwe woongebieden extra druk op bestaande netwerken leggen en dat investeringen in nieuwe infrastructuur onder druk staan door de grote instandhoudingsopgave. Dat is een reëel dilemma, maar het mag er niet toe leiden dat woningbouwlocaties worden geprogrammeerd terwijl onduidelijk blijft wanneer een adequate ontsluiting kan worden gerealiseerd. Ook een zwaardere benutting van bestaande infrastructuur vergt een expliciete afweging van de gevolgen voor bereikbaarheid en leefbaarheid.
Voor het energiesysteem geldt een vergelijkbare opgave. Netcongestie kan de oplevering van woningen vertragen, ook wanneer de planologische besluitvorming al vergevorderd is. Ruimtelijke planning, netuitbreiding en de ontwikkeling van energie- en warmtevoorzieningen moeten daarom tijdig op elkaar worden afgestemd. Publieke en private partijen hebben behoefte aan een gedeeld tijdpad, inzicht in knelpunten en duidelijkheid over de benodigde investeringsbesluiten.

Verzoek aan de Tweede Kamer. Vraag de minister per nationale grootschalige woningbouwlocatie duidelijk te maken welke mobiliteits- en energievoorzieningen noodzakelijk zijn, welk tijdpad daarvoor geldt, welke investeringen zijn gedekt en welke knelpunten nog moeten worden opgelost.

4. Verbind de ruimtelijke ambities aan financiële uitvoerbaarheid

De bouw van woningen vergt langjarige investeringen, vaak in gebieden waar grondverwerving, sanering, openbare ruimte, klimaatadaptatie en infrastructuur aanzienlijke kosten met zich meebrengen. Bij binnenstedelijke projecten en complexe gebiedstransformaties kunnen die kosten hoog oplopen. Daarbij komen publieke eisen ten aanzien van betaalbaarheid en kwaliteit. Het is essentieel dat de optelsom van ambities en voorwaarden financieel uitvoerbaar blijft; anders schuiven projecten op of vallen zij stil.
De aangekondigde Uitvoeringsstrategie moet daarom niet uitsluitend een overzicht geven van bestaande programma's en budgetten, maar ook zichtbaar maken welke investeringsopgave uit de ruimtelijke keuzes voortvloeit. Waar zitten de onrendabele toppen, welke publieke

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag
T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl

voorzieningen vereisen aanvullende financiering en wanneer moeten keuzes over dekking worden gemaakt? Voor projecten met lange doorlooptijden zijn stabiele kaders en voorspelbaarheid van publieke bijdragen onmisbaar. Dat is geen pleidooi om alle risico's bij het Rijk neer te leggen, maar om de publieke en private verantwoordelijkheden helder te verdelen. NEPROM heeft eerder aandacht gevraagd voor een sterkere verbinding met het Mobiliteitsfonds, de financiering van energie- en warmte-infrastructuur en gebiedsgerichte middelen voor onrendabele toppen. Die vragen blijven actueel nu de Nota Ruimte richting geeft aan de ontwikkeling van nieuwe locaties, terwijl de verdere investeringsafspraken nog moeten worden uitgewerkt.

> **Verzoek aan de Tweede Kamer.** Vraag de minister in de Uitvoeringsstrategie de financiële uitvoerbaarheid van de ruimtelijke keuzes inzichtelijk te maken, inclusief de resterende investeringsbehoefte, de verdeling van verantwoordelijkheden en de aanpak van financieringstekorten.

5. Maak nationale regie merkbaar in de besluitvorming en uitvoering

Een nationale ruimtelijke visie heeft alleen betekenis wanneer zij tijdig en samenhangend doorwerkt in besluiten van Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. Juist op dat punt ervaren ontwikkelaars dat plannen kunnen vastlopen: de ene overheid stimuleert woningbouw, terwijl andere overheden aanvullende eisen stellen of noodzakelijke besluiten en investeringen uitblijven. Een gezamenlijke ruimtelijke koers moet daarom ook leiden tot een gezamenlijke uitvoeringspraktijk.
Dat vereist duidelijke afspraken over de verantwoordelijkheid voor locatieontwikkeling, infrastructuur, regionale programmering en de toepassing van ruimtelijke randvoorwaarden. Voorkomen moet worden dat elk bestuursniveau de nationale ambities opnieuw vertaalt in eigen aanvullende voorschriften, zonder rekening te houden met de financiële en praktische gevolgen. Ook het belang van lopende projecten vraagt aandacht: veranderingen in beleid behoren niet zonder zorgvuldige afweging bestaande afspraken en investeringen te doorkruisen. Bij de opstelling van de Uitvoeringsstrategie moeten ontwikkelende marktpartijen daadwerkelijk worden betrokken. Zij kunnen vroegtijdig inzicht geven in grondposities, bouwbaarheid, investeringsrisico's en de haalbaarheid van fasering. Daardoor kan de strategie aansluiten op de omstandigheden waaronder woningbouw tot stand komt. Regionale samenwerking is belangrijk, maar uiteindelijk moeten afspraken ook leiden tot tijdige besluiten.

> **Verzoek aan de Tweede Kamer.** Vraag de minister hoe de Uitvoeringsstrategie zorgt voor heldere verantwoordelijkheden, voorspelbare en samenhangende besluitvorming tussen overheden, bescherming van lopende projecten en structurele betrokkenheid van ontwikkelende marktpartijen.

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag
T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl

NEPROM

Tot slot

NEPROM ziet de Nota Ruimte als een belangrijke stap naar een samenhangender nationaal ruimtelijk beleid. De aanwijzing van woningbouwlocaties, de ruimte voor kleinere uitbreidingen en de grotere aandacht voor de samenhang met water, bodem en infrastructuur bieden aanknopingspunten voor de komende jaren. Tegelijkertijd zullen de ruimtelijke ambities pas overtuigen wanneer ook de consequenties voor de uitvoering worden onderkend en bestuurlijk worden gedragen.
De behandeling in de Tweede Kamer is daarom een goed moment om niet alleen te spreken over de verdeling van ruimte, maar ook over de voorwaarden waaronder de gekozen ontwikkelingsrichting kan worden gerealiseerd. De Uitvoeringsstrategie van voorjaar 2027 moet daarin een verbindende rol spelen: met concrete keuzes, investeringsafspraken en voldoende duidelijkheid voor overheden en marktpartijen om langjarig aan woningbouw te kunnen werken.

Met vriendelijke groet,



Nicolette Zandvliet
senior jurist

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag

T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl