NEPROM

Aan: Politieke partijen die deelnemen aan de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2026

Datum 18 juli 2025

Betreft Woningbouwopgave in uw verkiezingsprogramma

Geachte heer, mevrouw,

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.

Met de gemeenteraadsverkiezingen van 2026 in het vooruitzicht, willen wij graag uw aandacht vragen voor een onderwerp dat van groot belang is voor de toekomst van uw gemeente en haar inwoners: de woningbouwopgave. De druk op de woningmarkt is onverminderd groot. De vraag naar woningen in alle prijssegmenten stijgt, terwijl de bouw ervan op veel plekken moeizaam op gang komt. Dit heeft directe gevolgen voor de leefbaarheid, sociale samenhang en economische stabiliteit van lokale gemeenschappen.

Het is van essentieel belang dat uw verkiezingsprogramma concrete maatregelen bevat die bijdragen aan het versnellen en verduurzamen van de woningbouw. Er is een dringende behoefte aan nieuwe woningen die niet alleen passen bij de portemonnee van woningzoekenden, maar ook voldoen aan de eisen van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. We brengen in deze brief een zestal aanbevelingen onder de aandacht die volgens ons cruciaal zijn voor het realiseren van deze doelstellingen en hopelijk aandacht krijgen in uw verkiezingsprogramma voor de komende gemeenteraadsverkiezingen.

1. Versnellen van processen en vergunningprocedures

De vergunningsprocedures voor woningbouwprojecten zijn vaak tijdrovend en complex. Het is van groot belang dat er wordt ingezet op het vereenvoudigen en versnellen van deze procedures, zonder concessies te doen aan de noodzakelijke zorgvuldigheid. Het creëren van een flexibele en efficiënte structuur voor vergunningverlening kan veel vertragingen voorkomen. Dat vraagt om voldoende ambtelijke capaciteit en korte doorlooptijden bij gemeenten.

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag

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

Ook in de aanloopfase valt winst te behalen. Door nieuw beleid alleen van toepassing te verklaren op nieuwe plannen wordt voorkomen dat veel werk opnieuw gedaan moet worden en er vertraging ontstaat in de planvorming van lopende projecten. Daarnaast pleiten wij voor de invoering van Parallel plannen[1]: het gelijktijdig doorlopen van stappen als het opstellen van uitgangspunten, ontwerp, onderzoeken, participatie en juridische vastlegging. Deze werkwijze verkort de doorlooptijd aanzienlijk. Verder kunt woningbouw versnellen door gebruik te maken van de ruimte die de Omgevingswet nu al biedt. Wanneer een woningbouwactiviteit past binnen het omgevingsplan, is geen aparte planologische procedure meer nodig. In dat geval is de activiteit ruimtelijk toegestaan en kan – afhankelijk van de verdere regels in het omgevingsplan of het Besluit bouwwerken leefomgeving – het bouwen starten met een omgevingsvergunning voor bouwen, of zelfs geheel vergunningvrij. De gemeenteraad bepaalt in het omgevingsplan of voor een woningbouwactiviteit een omgevingsvergunning vereist is, of dat bouwen vergunningvrij is toegestaan.

2. Stimuleren van woningbouw op braakliggende terreinen

Veel gemeenten hebben ongebruikte of onderbenutte terreinen die zich uitstekend lenen voor woningbouw en/of binnenstedelijke verdichting. In sommige gevallen hebben marktpartijen hier ook posities en kunnen ze snel aan de slag om woningbouw te realiseren. Het stimuleren van herbestemming van dergelijke terreinen kan bijdragen aan het versnellen van de woningbouw. Dit vereist samenwerking tussen de gemeente, ontwikkelaars en andere betrokkenen om zo snel mogelijk tot concrete plannen te komen. Vaak kiezen gemeenten ervoor om uitgebreide aanbestedingsprocedures of tenders te organiseren om locaties op de markt te brengen. Dit is erg tijdrovend en brengt veel kosten met zich mee aan zowel de markt- als overheidskant.

3. Samenwerking met woningcorporaties en private partijen

Een gezamenlijke inspanning van gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en andere betrokkenen is essentieel. Geef ruimte aan initiatieven van zowel publieke als private partijen om het woningaanbod sneller en doelgerichter te vergroten. NEPROM pleit voor meer samenwerking tussen markt en overheid gebaseerd op partnerselectie[2]. Dat voorkomt frustratie, hoge kosten en lange doorlooptijden én bespaart achteraf juridische kosten bij onderhandelingen tussen gemeenten en marktpartijen als de marktomstandigheden wijzigen.

[1] Presentatie parallel plannen | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland
[2] Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019.pdf

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

NEPROM heeft samen met Aedes, de koepel van woningbouwcorporaties, de zogenaamde Leidende principes voor samenwerking[3] opgesteld. We roepen gemeenten op om zich hierbij aan te sluiten, zodat ontwikkelingen snel en transparant van de grond kunnen komen.

4. Inzetten op duurzame en toekomstbestendige woningbouw

Toekomstbestendigheid is essentieel. Dankzij het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) behoort de Nederlandse woningvoorraad tot de beste ter wereld. Toch stellen sommige gemeenten aanvullende, experimentele eisen aan duurzaamheid en materiaalgebruik.

Hoewel goedbedoeld, werken zulke eisen vaak kostenverhogend en vertragend, en remmen zij de noodzakelijke opschaling en industrialisatie van de bouwproductie. Als uw gemeente kiest voor aanvullende eisen, vragen wij u om dit te compenseren met realistische grondprijzen, passend bij de hogere bouwkosten.

5. Betaalbaarheid en doorstroming

Zorg voor een evenwichtig woningaanbod in alle prijscategorieën: van sociale huur en betaalbare koop tot woningen in het hogere segment. De landelijke afspraak[4] is dat nieuwbouwprogrammering op regionaal niveau 30% sociaal, 37% middenhuur/-koop en 33% vrije sector omvat.

Lokale afwijkingen van deze verhoudingen of aanvullende eisen aan exploitatie, instandhouding of prijsstelling zijn door de hoge bouw- en loonkosten, de gestegen inflatie en de lange looptijd van projecten vaak niet haalbaar. Dat leidt er in de praktijk uiteindelijk toe dat complete bouwplannen niet kunnen worden gerealiseerd. Indien uw gemeente wél aanvullende eisen stelt op het gebied van programmering of prijssegmenten, is het noodzakelijk dat hiervoor vooraf financiële middelen beschikbaar worden gesteld. U loopt daarmee ook het risico dat projecten niet meer in aanmerking komen voor Rijkssubsidies die bedoeld zijn om woningbouw te bevorderen.

6. Van parkeernormen naar mobiliteitsnormen

Mobiliteit is onlosmakelijk verbonden met woningbouw. Een leefbare stad die niet bereikbaar is, is geen aantrekkelijke stad. Een stad waarin de auto domineert is dat evenmin. Een prettige, groene en toegankelijke openbare ruimte draagt bij aan het welbevinden van uw inwoners.

---

3 Leidende-principes-voor-samenwerking- Aedes NEPROM pdf.pdf
4 Afspraken Woontop 2024 | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland

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

Wij pleiten voor flexibele, gebiedsgerichte mobiliteitsnormen. Op locaties met goed openbaar vervoer en fietsinfrastructuur kan de parkeernorm omlaag, terwijl ruimte voor fietsparkeren omhoog kan. Geef het college van B&W de bevoegdheid om hiervan af te wijken, zodat maatwerk mogelijk blijft.

Tot slot

Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om een leefomgeving te creëren waarin iedereen prettig kan wonen, werken en leven. Het versnellen van de woningbouw en het creëren van de juiste randvoorwaarden is essentieel om deze doelstelling te bereiken.

NEPROM roept u op om bovengenoemde punten op te nemen in uw verkiezingsprogramma's en zo een bijdrage te leveren aan een toekomstbestendige woningmarkt in uw gemeente. Wij wensen u daarbij veel wijsheid. Mocht u nog vragen hebben, schroom dan niet met ondergetekende contact op te nemen.

Met vriendelijke groet,



Fahid Minhas

Directeur

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag

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