

Position paper

Datum 28 mei 2026

Pagina's 1 van 2

Bouwregelgeving en versnelling woningbouw

Nederland staat voor een brede en urgente woningbouwopgave. Marktpartijen, woningcorporaties en overheid delen daarbij hetzelfde doel: snel meer (betaalbare) woningen realiseren. De vraag is vooral h oe we dat effectief en verantwoord organiseren. Daar komt bouwregelgeving om de hoek kijken.

De kern: integraal kijken en handelen

De huidige praktijk laat zien dat woningbouw vaak wordt benaderd vanuit afzonderlijke dossiers: ruimtelijke ordening, stikstof, netcongestie, infrastructuur en betaalbaarheid. Juist dat geeft belemmering. Versnelling vraagt om een integrale benadering, waarbij deze thema's in samenhang worden gewogen en aangepakt.

Los van de integrale benadering, zijn vier stappen noodzakelijk voor versnelling:

- 'Bouwen wat je kunt bouwen', in alle segmenten, met name in buitenstedelijke gebieden. Daar is ruimte om sneller te ontwikkelen  n om kwaliteit toe te voegen. Dit vergroot de doorstroming
- Verhoog de plancapaciteit en verkort ruimtelijke procedures, bijvoorbeeld naar voorbeeld van de 'Vughtse methode'.
- Bied duidelijkheid over randvoorwaarden, zoals over stikstof en netcongestie.
- Stimuleer industriële en modulaire bouw, zodat betaalbaarheid en snelheid hand in hand gaan.

Regelgeving: niet zozeer minder, maar samenhangender

De dialoog over bouwregelgeving richt zich vaak op het verminderen van regels. Dat is wenselijk, maar alleen onvoldoende om versnelling in de woningbouw te krijgen. In de praktijk zien we dat belemmeringen niet zozeer voortkomen uit regelgeving, maar juist uit tegenstrijdigheid tussen beleidslagen.

Het Rijk zet in op het schrappen van bovenwettelijke eisen, getuige ook het coalitieakkoord. Maar gemeenten hanteren via anterieure overeenkomsten regelmatig weer aanvullende eisen. Bijvoorbeeld op duurzaamheid of woninggrootte. Een gemeenteraad geeft bijvoorbeeld kaders mee om verder te gaan dan de BENG-normen. Een andere raad wil met dezelfde betaalbaarheidsgrens het aantal vierkante meters woonoppervlak groter hebben. Voor die laatste bestaat weliswaar geen wettelijke regel, maar wordt gestapeld bovenop andere regels. Dergelijke lokale aanscherpingen ondermijnen juist de gewenste versnelling, maken woningen duurder en staan opschaling van modulaire en industriële bouw in de weg. Dit vraagt niet primair om nieuwe of zelfs minder regels, maar om consistentie en afstemming tussen bestuurslagen.

Er is behoefte aan een oplossing voor dergelijke verschillende uitgangspunten over bovenwettelijke eisen. Vaak wordt het credo gehanteerd om dan het ministerie te bellen. In de praktijk wordt doorverwezen naar regionale en landelijke versnellingstafels. Dat neemt juist weer tijd in beslag. De gedachte is daarom om een 'Rijdende Arbitrage' in te richten: een laagdrempelige, gezaghebbende Rijksambtenaar die snel duidelijkheid geeft over wat bovenwettelijk is en wat niet. De middelen die recent door het kabinet al beschikbaar zijn gesteld voor extra capaciteit bij overheden zijn daarin waardevol. Geef deze professionals ook de bevoegdheid om te bemiddelen en knopen door te hakken.

Samengevat

De woningbouwopgave vraagt om gezamenlijke verantwoordelijkheid. Niet door ieder vanuit zijn eigen regelgevend domein te optimaliseren, maar door integraal te sturen op resultaat. Onze oproep is daarom: zorg voor samenhang, organiseer samenwerking tussen overheidslagen en geef ruimte aan uitvoerbaarheid. Wij hebben de overtuiging dat dan de woningmarkt daadwerkelijk in beweging komt.

Maarten van Duijn
Koninklijke Heijmans N.V.
Directievoorzitter Vastgoed
mduijn@heijmans.nl

'Vughtse methode'

Gelukkig zijn er ook voorbeelden waar het wél goed gaat. Dat versnelling mogelijk is binnen het huidige stelsel, blijkt uit de zogeheten '[Vughtse methode](#)'. Door intensieve samenwerking tussen ontwikkelaar en gemeente Vught, kan sneller worden gebouwd. De sleutel ligt hier niet in deregulering, maar in vertrouwen en samenwerking. Het is bijna gek dat deze mogelijkheid al twee jaar bestaat vanuit het Rijk, maar nu pas voor het eerst wordt toegepast in een gemeente.

De Omgevingswet maakt het sinds twee jaar mogelijk om woningbouw zonder omgevingsvergunning toe te staan als het plan past binnen het omgevingsplan. Als een woningbouwplan binnen die kaders past, is geen aparte omgevingsvergunning meer nodig. Dat scheelt tijd, administratie én voorkomt stapeling van juridische procedures.

Hier geeft de regelgeving dus al ruimte. Onze oproep is om ook voor andere gemeenten en ontwikkelaars de doorzettingsmacht en samenwerking te organiseren.