



Innovatie en Opschaling Woningbouw



Samenvatting

Veel mensen hebben moeite om een passend en betaalbaar huis te vinden. Daarom is het kabinet vastbesloten om de woningproductie aanzienlijk te verhogen. Het doel is om 100.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren, waarvan twee derde betaalbaar is voor de midden- en lagere inkomens. Samen zien we gelukkig ook veel kansen om deze ambitie waar te maken en woningen snel, duurzaam en betaalbaar te realiseren. Maar dat vraagt wel om een andere manier van werken in de gehele ontwerp-, ontwikkel- en bouwketen, inclusief de bij woningbouw betrokken overheden. We moeten de transitie maken van traditionele, projectmatige bouw naar een innovatief, conceptueel en digitaal ontwikkel- en bouwproces met industriële productie. Alleen dan kunnen we tijdig voldoende woningen bouwen en tegelijkertijd te voldoen aan de eisen die gesteld worden, nu en in de nabije toekomst.

Het ministerie start met het programma 'Innovatie en Opschaling Woningbouw'

Daarom start het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een programma 'Innovatie en Opschaling Woningbouw'. Dit programma geeft invulling aan het regeerprogramma op het gebied van innovatie voor de woningbouw. Het is essentieel om bestaande innovaties, zoals industrieel bouwen en digitalisering, sneller op te schalen en te implementeren in de dagelijkse praktijk zodat de voordelen hiervan ten volle benut kunnen worden. Door deze innovatieve technieken in te zetten, kan de woningbouw sneller, efficiënter en duurzamer plaatsvinden. Daarnaast moeten er nieuwe innovaties worden ontwikkeld die de huidige belemmeringen voor woningbouw aanpakken, zoals netbewust bouwen, geluidsoverlast en andere obstakels die de ontwikkeling en realisatie van nieuwe woningen vertragen. Dit gebeurt via verschillende pilots, onderzoek en actiegerichte planontwikkeling met vernieuwende crossovers binnen (grootschalige) gebiedsontwikkeling. Innovatie gaat echter niet alleen over techniek en processen. De manier waarop gewerkt wordt in de gehele ontwikkel- en bouwketen behoort dan ook uitdrukkelijk tot de scope van dit programma.

Als het gaat om woningbouw, is het goed te beseffen dat er niet alleen huizen worden gebouwd, maar dat het ook gaat om het creëren van veerkrachtige wijken en buurten, waar mensen nu en voor langere tijd passend en gezond in kunnen wonen. Het programma richt zich dan ook nadrukkelijk op de vraag hoe het bouwen van woningen tevens kan bijdragen aan verschillende maatschappelijke opgaven zoals bevorderen gezondheid, werken, klimaatadaptatie, duurzaamheid en de energietransitie.

Het doel van het programma

Het doel van het programma is om doorbraken te realiseren door kansrijke initiatieven en innovaties schaalbaar te maken om sneller, meer, betere en betaalbare woningen te kunnen realiseren, zowel via nieuwbouw en (grootschalige) gebiedsontwikkeling als via het beter benutten van bestaande gebouwen en omgeving.

Het programma zorgt voor opschaling door verder te werken aan bestaande initiatieven, deze te actualiseren en te verbinden met andere initiatieven of nog niet betrokken partijen. Dit willen we juist ook doen als het gaat om initiatieven waarbij de bouwsector, de overheid of maatschappelijke organisatie de trekker is. Tegelijkertijd ondersteunt het programma ook nieuwe initiatieven en moet het gaan zorgen voor een samenhangend ecosysteem in de woningbouw dat experimenten effectief faciliteert en bij succes laat opschalen, en nieuwe oplossingen snel helpt verkennen. Het identificeren van kansrijke initiatieven en opschalen van beproefde methoden staat hierbij centraal.

Vier programmalijnen

Binnen het programma ‘innovatie en opschaling woningbouw’ werken de markt, kennisinstellingen en overheden samen via vier inhoudelijke programmalijnen.

Programmalijn 1: Conceptuele en Industriële woningbouw. De acties binnen deze programmalijn moeten ertoe leiden dat de industriële woningbouw opgeschaald wordt naar 50% van de woningbouw in 2030. Deze programmalijn is een actualisatie en aanscherping van onder meer de acties van het programma ‘conceptuele bouw en industriële productie’ uit 2021.

Programmalijn 2: Versnellen digitalisering in de woningbouw. Deze programmalijn zorgt voor een verdieping en nadere uitwerking van het bestuursakkoord digitale gebouwde omgeving 2027. Het gaat daarbij onder meer om digitalisering voor de industriële woningbouw, datadelen bij digitale gebiedsontwikkeling en digitale vergunningverlening.

Programmalijn 3: Open innovatie. Deze programmalijn is gericht op het omgaan met of wegnemen van belemmeringen in de woningbouw. Deze lijn legt de verbinding met een aantal bestaande innovatieprogramma’s zoals het Nationaal Groeifonds Programma Toekomstbestendige Leefomgeving en Schoon en Emissieloos Bouwen, en draagt met kennis en innovatieve oplossingen bij aan de versnellen van de woningbouw.

Programmalijn 4: Maatschappelijke innovatie. Deze lijn zet versnelling van maatschappelijke impact van woningbouw centraal en gebruikt hiervoor de bestaande netwerken en instrumenten van gebiedsontwikkeling en woningbouwrealisatie. In samenwerking met stakeholders uit gebiedsontwikkeling worden innovaties uit voorgaande programmalijnen opgeschaald en verbonden met lokale maatschappelijke vraagstukken. Een sterke focus op kwaliteit in woningbouwprocessen leidt tot een snellere acceptatie door bewoners, omwonenden en lokale overheden doordat goed ontworpen en geïntegreerde plan- en bouwprocessen vanaf de start zorgen voor efficiënte planning en minder correcties tijdens de bouw.

Programmalijnen 1, 2 en 4 focussen zich op de opschaling van bestaande innovaties om sneller meer woningen te kunnen realiseren en ruimtelijke kwaliteit toe te voegen aan (grootschalige) gebiedsontwikkeling. Programmalijn 3 is met name bedoeld voor innovatieve ideeën die nog verder onderzocht en getest moeten worden voordat ze bruikbaar zijn in de praktijk. Per programmalijn wordt in het eerste kwartaal van 2025 een werkprogramma uitgewerkt.

Versnellers

Voor een vliegende start zet het programma vanuit deze lijnen in op een aantal Versnellers die op korte termijn impact hebben. De Versnellers zijn concrete innovaties uit één of meerdere programmalijnen die nu al opgeschaald kunnen worden om voor versnelling en meer kwaliteit te zorgen. Over de uitvoering zijn tijdens de Woontop met verschillende partners afspraken gemaakt. Het gaat onder meer over:

1. Industriële bouwstromen
2. Type- en systeemgoedkeuring
3. Datagedreven gebiedsontwikkeling en digitalisering van de vergunningsverlening
4. Netbewust bouwen
5. Opschaling Waterrijk wonen
6. City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling
7. Aanpak ‘SamenSlim’

In de loop van het programma kunnen (combinaties van) innovaties aangemerkt worden als Versneller. Zo kan er over de programmalijnen heen gewerkt worden aan opschaling.

Afspraken Woontop

Op de Woontop is de volgende afspraak gemaakt:

Met innovatieve werkwijzen gaan we woningen sneller realiseren. Gemiddeld duurt de realisatie van een woning in Nederland momenteel ongeveer 10 jaar. Door deze maatregelen kunnen we de doorlooptijd enkele jaren inkorten:

- We gaan zo veel mogelijk woningen realiseren via de methode van parallel plannen. Door in het planontwikkelingsproces fases gelijktijdig te doen in plaats van na elkaar, kan de ontwikkeltijd fors worden ingekort, van gemiddeld zes naar soms zelfs twee jaar. Parallel plannen wordt als standaardvoorwaarde opgenomen in subsidies die door het Rijk worden ingezet ten behoeve van gebiedsontwikkeling, zoals Gebiedsbudget en Woningbouwimpuls. Het instrumentarium ter ondersteuning van parallel plannen wordt op regionaal niveau doorontwikkeld, zoals gerichte inzet van data, het automatiseren van plannings en het herdefiniëren van afspraken en risicoverdeling, doorontwikkeling van het instrumentarium en standaardisatie van documenten.
- We bevorderen digitalisering en datagedreven werken in de bouw, bijvoorbeeld bij vergunningverlening en gebiedsontwikkeling. Als alle partijen in een woningbouwproject dezelfde data gebruiken, zorgt dit voor efficiëntere processen, minder fouten en daardoor lagere kosten. Met het uitvoeren van de afspraken in het Bestuursakkoord Digitale Gebouwde Omgeving 2027 wordt een landelijke aanpak voor datagedreven werken uitgerold.
- Om vergunningverlening voor woningbouw te versnellen gaan we meer werken met typegoedkeuringen en systeemgoedkeuringen. Tot nu toe hebben zes bedrijven die modulaire – kant en klare-woningen bouwen een typegoedkeuring gekregen. Met deze goedkeuring hoeven de woningen niet meer in elk project te worden getoetst aan de wettelijke vereisten. De vergunningverlening verloopt sneller en gemeenten hebben minder capaciteit nodig. Zo kan nieuwbouw sneller en goedkoper worden gerealiseerd. Deze aanpak gaan we opschalen. Industriële bouwers en toeleveranciers gaan hun bouwsystemen laten goedkeuren via de Erkende Kwaliteits Verklaring (EKV). VNG, Aedes, Neprom en Bouwend Nederland verbinden zich aan een intensief communicatietraject om hun achterban te informeren over de versnellingsmogelijkheden die typegoedkeuring biedt en het belang van deze aanpak voor de sector.
- Met industriële bouwstromen kunnen we 40% sneller woningen bouwen. Ook is het goedkoper en duurzamer. In bestaande bouwstromen wordt al industrieel gebouwd en conceptueel ontwikkeld. Dit gaan we opschalen en optimaliseren zodat er continuïteit en voorspelbaarheid ontstaat voor de bouwsector. Dit is belangrijk voor bijvoorbeeld bouwers met een eigen fabriek die ze optimaal willen benutten. We starten met het koppelen van bouwstromen aan de woondeals in de MRA en Limburg en zo mogelijk enkele andere regio's. De resultaten benutten we voor het opschalen van industrieel en conceptueel bouwen in andere woondealregio's. We streven ernaar dat de helft van de nieuwbouwwoningen in 2030 industrieel gebouwd en conceptueel ontwikkeld wordt.
- We zetten in op het realiseren van circulaire woningen waar het kan en betaalbaar is.

Deze initiatieven starten we in samenhang met het **programma Innovatie en Opschaling Woningbouw**.

Het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw gaat van start!

In dit programma komt ondernemerschap, denkracht en ambitie samen.

De afgelopen jaren is reeds veel geïnvesteerd in de ontwikkeling van kansrijke initiatieven. Initiatieven die moeten bijdragen aan een duurzamere keten, inspelen op arbeidsmarkt tekorten en tegelijk de noodzaak tot leefbare buurten en meer betaalbare woningen.

Om deze innovaties zich te laten doorontwikkelen tot een nieuw normaal is meer nodig. We brengen ze samen in een coördinerend programma om de effectiviteit van lopende initiatieven te vergroten. Tegelijk ontwikkelt het programma zich tot een broedplaats voor nieuwe kansrijke innovaties. Samen met de vele partners in de keten zal het programma Innovatie en Opschaling werken aan het operationaliseren van diverse initiatieven. In 2025 wordt een begin gemaakt met 4 programmaliijnen en daarbinnen 6 versnellers. Deze publicatie is een eerste toelichting.

Het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw is opgesteld door: het ministerie van VRO, de bestuurlijk aanjager innovatie, TKI Bouw en Techniek en De Bouwcampus.

Het programma heeft de steun van VNG, Aedes, Interprovinciaal Overleg (IPO), ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Bouwend Nederland, NEPROM, DigiGo, Modulair Nederland, WoningbouwersNL, College van Rijksbouwmeesters en Rijksadviseurs (CRa), Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB), Federatie Ruimtelijke Kwaliteit (FRK), Branchevereniging Nederlandse Architecten (BNA), Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), Bouwlab R&Do, Agenda Stad en vele anderen.

Graag nodigen wij jullie uit om bij te dragen, nieuwe innovaties aan te dragen en meer.

Alles voor snel, meer, betaalbaar, duurzaam, gezond en veerkrachtig wonen.

Namens het team,

Nicole Maarsen



Figuur 1 Weergave Programma Innovatie en Opschaling woningbouw

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Het doel van het programma	2
Vier programmalijnen	3
Versnellers	3
Afspraken Woontop	4
Voorwoord	5
Inleiding	8
Aanleiding	8
Analyse	8
Positionering	9
Leeswijzer	10
Programmalijn 1: Conceptueel en Industrieel bouwen	11
Opgave	11
Scope	11
Aanpak	11
Programmalijn 2: Digitalisering	13
Opgave	13
Scope	13
Aanpak	13
Verhogen van digitaal kennisniveau stakeholders	14
Programmalijn 3: Open innovatie	15
Opgave	15
Scope	15
Aanpak	16
Programmalijn 4: Maatschappelijke innovatie	18
Opgave	18
Scope	18
Overzicht Versnellers	20
Versneller 1 Industriële bouwstromen	21
Concrete afspraken voor de Woontop 11 december	21
Aanpak in 2025 – Realisatie en versnelling	21
Perspectief 2026–2029 – Landelijke uitrol en opschaling	21
Versneller 2 Type- en systeemgoedkeuring (i.c.m. versnellen vergunningen)	22
Afspraken voor de Woontop 11 december	22
Aanpak in 2025 – Realisatie en versnelling	22
Perspectief 2026–2029 – Landelijke uitrol en opschaling	22
Afspraken voor de Woontop 11 december	24
Aanpak in 2025 – Realisatie en versnelling	24
Perspectief 2026–2029 Landelijke uitrol en opschaling	24

Versneller 4 Netbewust bouwen	25
<u>Aanleiding / doel</u>	25
<u>Wat wil je met deze afspraak bereiken</u>	25
<u>Wat is de afspraak op 11 december, en de mijlpalen erna</u>	25
Versneller 6 City Deal Toekomstbestendige gebiedsontwikkeling	28
<u>Snel, schoon én betaalbaar bouwen in lijn met de EU taxonomy</u>	28
<u>Met wie (welke stakeholders) maak je de afspraak</u>	29
Versneller 7 Aanpak 'SamenSlim'	30
<u>Afspraken voor de Woontop 11 december</u>	30
<u>Aanpak in 2025 – Realisatie en versnelling</u>	30
<u>Perspectief 2026–2029 Landelijke uitrol en opschaling</u>	31
Governance, financiële middelen, verantwoording en evaluatie	32
<u>Bestuurlijke borging programma binnen VRO</u>	32
<u>Programma</u>	32
<u>Verbinding met het ecosysteem</u>	32
<u>Financiële middelen</u>	33
<u>Verantwoording en evaluatie</u>	33
Ecosysteem	34V

Inleiding

Aanleiding

Veel mensen hebben moeite om een passend en betaalbaar huis te vinden. We bouwen jaarlijks te weinig woningen en de ontwikkel- en bouwtijd van deze woningen is veel te lang. Daarnaast weten we dat de woningbehoefte de komende jaren verder toeneemt en dat vergrijzing de druk op de arbeidsmarkt verder zal verhogen.

Daarom is het kabinet vastbesloten om minimaal 100.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren, waarvan twee derde betaalbaar is voor de midden- en lagere inkomens. Dit zijn nieuwbouwwoningen en extra woningen in bestaande gebouwen.

Het programma innovatie en opschaling woningbouw moet ervoor zorgen dat de mogelijkheden van innovatieve, conceptuele en industriële bouw om de woningbouw sneller, betaalbaarder, duurzamer en klimaatadaptief te maken, beter worden benut. Dit betekent dat bewezen kansrijke initiatieven landelijk worden opgeschaald en worden verheven tot de norm en dat nieuwe innovaties ondersteund worden, zodat de ontwikkel- en bouwtijd wordt verkort en belemmeringen voor het realiseren van nieuwe woningen wordt opgelost.

Als het gaat om woningbouw, is het goed te beseffen dat er niet alleen huizen worden gebouwd, maar dat het ook gaat om het creëren van veerkrachtige wijken en buurten, waar mensen nu en voor langere tijd passend en gezond in wonen. Het programma richt zich dan ook nadrukkelijk op de vraag hoe het bouwen van woningen tevens kan bijdragen aan verschillende maatschappelijke opgaven zoals bevorderen gezondheid, werken, klimaatadaptatie, duurzaamheid en de energietransitie.

Moties

Het programma is ook een vervolg op en actualisatie van het eerdere programma conceptueel bouwen en industriële productie (2021)¹. Daarmee wordt met dit programma ook invulling gegeven aan de motie Grinwis c.s.². De acties in dit programma moeten ertoe leiden dat 50% van de nieuwbouwwoningen industrieel gebouwd wordt door belemmeringen weg te nemen en regelgeving, procedures en eisen aan te passen. Dit programma zal verder in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening worden aangestuurd door een taskforce van betrokken partijen en professionals. Daarmee geeft het invulling aan motie Grinwis c.s.³.

Analyse

Transitie

Om sneller meer woningen te realiseren, moeten we gebruik maken van alle kennis en ervaringen in de sector. In de woningbouw moeten we de transitie maken van traditionele, projectmatige bouw naar een innovatief, conceptueel en digitaal ontwikkel- en bouwproces met industriële productie. Alleen dan kunnen we tijdig voldoende woningen bouwen en tegelijkertijd voldoen aan de eisen die gesteld worden, nu en in de nabije toekomst. Gelukkig zijn er in Nederland veel kansrijke innovaties en initiatieven om deze ambitie waar te maken. Maar het benutten van deze kansen vraagt om een andere manier van (samen) werken in de gehele ontwerp-, ontwikkel- en bouwketen, inclusief de betrokken overheden. Dit vraagt om een gedragsgerichte en systeemtransitie.

¹ Bijlage bij Kamerstukken II, Vergaderjaar 2020-2021, 32 847, nr. 754.

² Kamerstukken II, Vergaderjaar 2022-2023, 32 847, nr. 1030.

³ Kamerstukken II, Vergaderjaar 2024-2025, 32 847, nr. 51.

De behoefte van mensen is om te wonen in een passende en betaalbare woning binnen een gezonde en veilige leefomgeving. De belangrijkste uitdagingen voor de woningbouw zijn dan ook het snel bouwen van voldoende, betaalbare, kwalitatief goede en duurzame woningen met een goede inpassing in de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit is daarom een belangrijke voorwaarde. Daarnaast is de krapte op de arbeidsmarkt de komende jaren een steeds groter probleem. De woningbouw heeft ook effect op de klimaattransitie, de energietransitie en de materiaaltransitie.

Enquete industriële bouw (Marjet Rutten en Roland Berger, nov 2024)

“Na de groeispurt in 2023, waarbij het marktaandeel van industriële bouw steeg van 12% naar 21%, bleef de verwachte groei in 2024 uit. Het aandeel industriële bouw bleef gelijk, maar het aantal woningen dat uit de fabriek rolde in 2024 nam in absolute zin af ten opzichte van 2023. Dat kwam ook door de lagere totale productie van woningen. Werden er in 2023 nog 73.000 woningen gereedgemeld, in 2024 blijven we waarschijnlijk steken op 65.000. Voor 2025 wordt wel weer een groei verwacht van de industriële bouw in absolute zin. Maar helemaal vanzelfsprekend is dat nog niet.”

Conceptueel en industrieel bouwen en digitalisering zijn innovaties die het stadium van ontwikkelen, testen en operationaliseren voorbij zijn. Er zijn al meer dan 50 woningbouwfabrieken in Nederland die samen goed zijn voor een productiecapaciteit van meer dan 50.000 woningen. Ook digitale oplossingen zijn er genoeg, maar om gebruik te kunnen maken van de voordelen van deze innovaties moet er een transitie in de bouwsector plaatsvinden, alsmede bij de woningbouw betrokken overheden. Conceptueel ontwikkelen in combinatie met industrieel bouwen en digitaal samenwerken moet de norm worden. De programmalijnen Conceptueel en Industrieel bouwen en Digitalisering richten zich dan ook op de opschaling van deze innovaties.

Het programma moet zorgen voor een samenhangend ecosysteem in de woningbouw dat experimenten effectief faciliteert en bij succes laat opschalen, en nieuwe oplossingen snel helpt verkennen. Door open innovatie is het mogelijk de innovatiekracht in Nederland ten volle te benutten. Het wegnemen van belemmeringen om met kansrijke innovaties een doorlooptijdversnelling van de woningbouw te realiseren is daarbij het doel. Naast het opschalen en innovaties voor de nieuwbouw moeten de kansen in de bestaande bebouwing en omgeving ook benut worden. Maatschappelijke innovaties zullen daar een belangrijke bijdrage bij leveren. Verschillende maatschappelijke innovaties moeten versneld betaalbare en leefbare woningen en veerkrachtige wijken realiseren voor verschillende doelgroepen. Hierbij functioneert de versnelling en opschaling van de woningbouw als katalysator voor aanverwante maatschappelijke opgaven zoals bevorderen gezondheid, wonen en werken, veiligheid en de energietransitie.

Positionering

Het programma innovatie en opschaling woningbouw geeft invulling aan de wensen uit het Regeerprogramma⁴ ten aanzien van innovatie in de woningbouw en richt zich in eerste instantie op het opschalen van conceptueel en industrieel bouwen en digitalisering en daarnaast op open en maatschappelijke innovaties. Het programma fungeert als een broedplaats voor innovaties in de woningbouw en is per definitie adaptief. Het speelt in op de zich continu ontwikkelende behoeften rondom de woningbouwopgave. Het is mogelijk dat het programma in een later stadium wordt uitgebreid met nieuwe programmalijnen, actielijnen of acties.

⁴ Regeerprogramma 13 september 2024. Uitwerking van het hoofdlijnenakkoord door het kabinet.

Het programma moet de bestaande initiatieven op het gebied van woningbouw samenbrengen en is een aanvulling op andere programma's die gaan over innovatie in de bouwsector, gebiedsontwikkeling en het trajecten die gericht zijn op het wegnemen van belemmeringen die ook relevant zijn voor de woningbouw. Er wordt gezocht naar een constructieve samenwerking binnen het bestaande ecosysteem om de woningbouw te versnellen en de gezamenlijke opgaven te behalen (zie hoofdstuk Ecosysteem). Het identificeren van kansrijke initiatieven en opschalen van beproefde methoden staat hierbij centraal.

Dit programma is op hoofdlijnen uitgewerkt ten behoeve van de Woontop, zodat alle betrokken partijen de mogelijkheid hebben om zich hier gezamenlijk achter te scharen. Er zal in samenwerking met deze partijen nog een verdere uitwerking en afstemming van de diverse programmalijnen en Versnellers volgen aan de hand van de afspraken op de Woontop. Deze uitwerking zal einde Q1 2025 gereed zijn.

Leeswijzer

In de eerste vier hoofdstukken zijn de huidige programmalijnen op hoofdlijn uitgewerkt. De volgende zes hoofdstukken gaan over de meest kansrijke Versnellers voor de woningbouw. Deze Versnellers zijn opschaalbare innovaties uit de verschillende de programmalijnen, waarover concrete uitvoeringsafspraken zijn gemaakt met betrokken partijen. Vervolgens zijn de afspraken van de Woontop die relevant zijn voor dit programma genoemd. Ten slotte zijn de governance, financiële middelen, evaluatie en verantwoording en het ecosysteem uitgewerkt.



Fotografie: Plegt-Vos

Programmaliijn 1: Conceptueel en Industrieel bouwen

Gericht op het verhogen van de arbeidsproductiviteit, versnellen van de ontwikkel- en bouwtijd en verlaging van de bouw- en ontwikkelkosten door industrialisatie van de woningbouw

Opgave

Om aan de woningbouwopgave te voldoen moeten we meer conceptueel ontwikkelen en industrieel bouwen. Per 2030 zal de helft van de nieuwbouwwoningen industrieel gebouwd moeten zijn. Met industrieel bouwen wordt bedoeld dat handmatige arbeid vervangen is door geautomatiseerde en gerobotiseerde inzet. Daarmee worden schaarse arbeidskrachten bespaard. Deze industrialisering gebeurt typisch in woningbouw fabrieken. De verschillende woningbouw fabrieken in Nederland bouwen momenteel in verschillende mate geïndustrialiseerde concepten. De definitie die voorlopig gehanteerd wordt voor de monitoring van industriële bouw ziet op het resultaat: afgebouwd op de bouwplaats binnen 50 dagen en wind- en waterdicht binnen 10 dagen. Industriële bouw maakt gebruik van de uitgangspunten van conceptueel bouwen en ontwikkelen, digitalisering en automatisering van het bouw- en ontwikkelproces en kan daarmee ten opzichte van traditioneel bouwen:

- de bouw- en ontwikkeltijd met ten minste 40% verkorten⁵,
- de kosten met 8%⁶ tot 22% verlagen⁷,
- tot 35% van de arbeidskrachten besparen⁸,
- de kwaliteit van de woning verhogen,
- de uitstoot van emissies (o.a. stikstof en CO₂) in totaal en op de bouwplaats verlagen,
- de werkomstandigheden voor de werknemers in de bouw verbeteren⁹.

Scope

Het programma en daarmee ook de programmaliijn Conceptueel en Industrieel bouwen beperkt zich tot de woningbouw en het toevoegen van woningen door het beter benutten van bestaande gebouwen en omgeving. Het programma gaat dus niet over de overige bouwsectoren. Naast nieuwbouw gaat het ook om het beter benutten van de bestaande gebouwen door middel van optoppen, transformeren, splitsen en wonen op het erf. Industrialisatie gaat dus ook over transformatie en renovatie. Deze programmaliijn bevat zaken die primair gericht zijn op het vergroten van het aandeel industrieel gebouwde woningen en de verdere automatisering van de woningbouw. Acties die primair betrekking hebben op het versnellen van het proces waarbij digitalisering een rol speelt of acties die gericht zijn op het wegnemen van of omgaan met belemmeringen vallen onder de overige programmaliijnen. Deze programmaliijn heeft veel verbanden met de overige programmaliijnen. Programmaliijn Conceptueel en Industrieel Bouwen is een actualisatie en aanscherping van onder meer de acties van het programma 'conceptuele bouw en industriële productie' uit 2021.

Aanpak

Actielijn 1. Proces

Als je doet wat je deed, krijg je wat je kreeg. Het traditionele proces zorgt ervoor dat we op een traditionele manier blijven bouwen. De traditionele bouw is projectmatig georganiseerd. Om gebruik te maken van de voordelen van industriële woningbouw moet het proces van ontwikkelen en bouwen anders georganiseerd worden. Industriële woningbouw maakt gebruik van woonconcepten.

5 IGG Bouweconomie (2023). Kosten in beeld: Traditioneel versus conceptueel bouwen.

6 EIB (2023). Industrieel bouwen en de bouwmarkt.

7 IGG Bouweconomie (2023). Kosten in beeld: Traditioneel versus conceptueel bouwen.

8 EIB (2023). Industrieel bouwen en de bouwmarkt.

9 Bijlage bij Kamerstukken II, Vergaderjaar 2020-2021, 32 847, nr. 754.

Conceptueel ontwikkelen en bouwen is het werken vanuit herhaalbare, opschaalbare, innovatieve, integrale en flexibele bouwoplossingen. Fabrieken zijn kapitaalintensief en vragen daarom in tegenstelling tot de traditionele bouw om continuïteit in de fabrieksflow. Iets wat haaks staat op hoe het huidige proces van vraag en aanbod nu is gerealiseerd.

Hierdoor bereiken de fabrieken niet de 85% dekking op hun productievolume en kunnen ze 'lagere prijzen' ook niet gestand doen. Het bereiken van 50.000 industrieel geproduceerde woningen vraagt om het verbreden van de toepassing van industrieel bouwen. Daarvoor is voorspelbaarheid en continuïteit van de vraag noodzakelijk.

De belangrijke acties:

- Doorontwikkeling naar grootschalige industriële bouwstromen gekoppeld aan de afspraken uit de woondeals.
- Schetsen en implementeren ideaal ontwikkel- en bouwproces inclusief de rol van ontwerpers, met als uitgangspunt parallel plannen en op basis van de mogelijkheden van digitalisering.
- Stimuleren meer uniform uitvragen bij opdrachtgevers.

Duidelijke horizon 2030-2050 – een visie op het ontwikkelperspectief van de sector ten behoeve van de investeringsbesluiten van de partijen in de sector.

- Het organiseren van een Coalition of the Willing, zodat het belang van de partijen die meewerken aan de transitie gedefragmenteerd en geborgd is.

Actielijn 2. Product

Naast het omvormen van het ontwikkel en bouwproces waarbij vooral de vraagkant zich moet aanpassen, moeten ook de bouwers gestimuleerd worden om woningen te fabriceren die kwalitatief goed zijn, goed opgenomen kunnen worden in de omgeving, die passend zijn voor de bewoners, die waarde in de brede zin van het woord toevoegen, die minder gebruik maken van energie en materiaal en die lang meegaan. En dat alles schoner, sneller, veiliger en met minder arbeid.

De belangrijkste acties:

- Stedenbouwkundige plannen en ruimtelijke kaders voor industriële concepten verder ontwikkelen.
- Ruimtelijke kaders voor industrieel ontwikkelen en bouwen; het maken van stedenbouwkundige plannen en ruimtelijke kaders, toegespitst op industriële concepten.
- Versnellen d.m.v. Type en Systeemcertificering van producten en processen; breed geaccepteerd krijgen voor zowel grondgebonden als gestapelde woningbouw.
- Ontwikkelen van nieuwe Product-Markt-Combinaties (PMC's) (waaronder; ouderenhuisvesting, mantelzorgwoning, et cetera).
- Ontwikkelen componentenboulevard.

Verder zijn kennisdeling en communicatie belangrijke elementen om de transitie van traditioneel bouwen naar conceptueel, modulair, fabrieksmatig en industrieel te laten slagen. Ontwerpers spelen hier een belangrijke rol bij. Hiertoe behoren acties zoals het opzetten van monitoring, het uitzetten van prijsvragen, het verhogen van het kennisniveau bij alle stakeholders. Het beeld van industrialisatie en de toepassingen ervan moet nog verbeterd en vooral verbreed en verbeeld.

Programmaliijn 2: Digitalisering

Gericht op versnelling van de woningbouw door digitale samenwerking

Opgave

Met de oplevering van digitaal stelsel gebouwde omgeving (DSGO)¹⁰ in juni 2024 zijn belangrijke stappen gezet, en met het Bestuursakkoord Digitale Gebouwde Omgeving 2027 (hierna: Bestuursakkoord)¹¹ hebben partijen hun commitment getoond. Nu moet het DSGO door de sector in gebruik worden genomen om de vruchten van grootschalige digitale samenwerking te kunnen oogsten. Hiervoor is een uitwerking en aanvulling van de beleidsmaatregelen uit het Bestuursakkoord nodig.

Om optimaal gebruik te kunnen maken van de datagedreven revolutie, moet dit gestructureerd en doordacht plaatsvinden. De ontwerp-, bouw, en technieksector (OBT-sector) is opgebouwd uit meer dan 100.000 bedrijven, groot en klein, met elk een eigen belang. Dit maakt het lastig om overkoepelende afspraken te maken en af te dwingen. Een afsprakenstelsel voor federatief datadelen¹² is vrijwillig, een no-regret maatregel maar wel een die leidt tot een kantelpunt om de sector te veroveren. Een sleutelstuk om de effectiviteit in de bouw te verhogen is het hebben van de juiste informatie op het juiste moment.

Scope

Programmaliijn 2 richt zich op het meer gebruik maken van de digitale mogelijkheden bij woningbouw en gebiedsontwikkeling en op het versnellen van digitale samenwerking in de OBT-sector als randvoorwaarde voor het versnellen van de woningbouw. Daarvoor wordt er aangesloten op bestaande initiatieven in de sector zoals het Bestuursakkoord, en de samenwerking en commitment van VRO verder onderstreept. De doelen en beleidsmaatregelen van het Bestuursakkoord vormen het kader voor de acties in programmaliijn 2. De doelen zijn de bouw efficiënter te maken: het moet leiden tot minder faalkosten, grotere arbeidsproductiviteit en minder uitstoot, maar ook tot meer snelheid. De beleidsmaatregelen zijn samenwerkingsafspraken over de stappen die organisaties moeten nemen om digitale samenwerking in te bedden in hun werkprocessen. Twee van deze beleidsmaatregelen (zie beleidsmaatregelen 9 en 13 van het Bestuursakkoord) richten zich ook specifiek op het versnellen van de (woning)bouw. Daarnaast is er op initiatief van dit programma een maatregel 22 in aantocht die zich hier ook op richt. De drie maatregelen zijn ook direct gelinkt aan de Versnellers innovatie die tijdens de Woontop worden gepresenteerd: industriële bouwstromen, datagedreven gebiedsontwikkeling en digitale vergunningverlening. Projecten en acties die direct aan deze maatregelen bijdragen en helpen om datadeel oplossingen te standaardiseren en op te schalen maken deel uit van deze programmaliijn.

Aanpak

De stichting digiGO is nauw betrokken bij programmaliijn 2. Zij is vanuit haar rol als regisseur van digitale samenwerking in de sector en penvoerder van het bestuursakkoord een logische partner. Drie beleidsmaatregelen uit het Bestuursakkoord richten zich expliciet op het versnellen van de woningbouw. Bouwcampus en TKI Bouw en Techniek worden vanuit het programma innovatie en opschaling woningbouw onderdeel van de eerder gevormde kernteams van alle drie de beleidsmaatregelen van het bestuursakkoord. Naast digitale samenwerking en gegevensuitwisseling is het vooral belangrijk dat de toepassing van digitale technieken en datagedreven werken verder wordt gestimuleerd, ook bij de bij woningbouw betrokken overheden. Daarop zijn de acties die geïnitieerd worden vanuit dit programma gericht.

¹⁰ [Wat is het digitaal stelsel? - digiGO](#)

¹¹ [Wat is het Bestuursakkoord Digitale Gebouwde Omgeving '27? - digiGO](#)

¹² [Data bij de bron Data bij de bron - Digitale Overheid](#)

Per maatregel ziet de inzet en rolverdeling er als volgt uit:

- Beleidsmaatregel 9: Datagedreven gebiedsontwikkeling met toegankelijke omgevingsdata: De doorlooptijd van woningbouwprojecten tot de start van de bouw is gemiddeld 8 jaar. Gemeenten, ontwikkelaars en corporaties werken samen om deze tijd drastisch te verkorten en de integrale kwaliteit van gebiedsontwikkelingen te verbeteren. Digitale technologie en het delen van informatie volgens DSGVO-afspraken spelen hierbij een belangrijke rol.
- Beleidsmaatregel 13: Digitale vergunningverlening met automatische BIM (Bouwwerkinformatiemodel): Door de (pre) vergunningsaanvraag voor een groot bouwproject digitaal in te dienen met een BIM-model van het ontwerp dat via een DSGVO-datadienst gedeeld wordt, kunnen beoordelaars (deels) geautomatiseerd toetsen of het ontwerp voldoet aan de vergunningseisen door het model in te lezen in een geautomatiseerde vergunningchecker. Hierdoor kan de doorlooptijd van een vergunningsaanvraag sterk verkort worden en zijn we beter in staat de bouw en onderhoudsopgaves te realiseren.
- Beleidsmaatregel 22 (nieuw): Data delen voor het industrieel bouwproces: het industrieel bouwproces kent een grote mate van nauwkeurigheid. Grote spelers in de markt hebben daarom vaak de hele keten in eigen handen: van ontwerp tot fabriceren en daarna bouwen, en kunnen daarom in interne systemen data delen. Maar de opschaling van het industrieel bouwproces naar 50.000 woningen per jaar en het toelaten van MKB-ondernemers in het systeem vraagt om afspraken over data delen in het industrieel bouwketen.

Het ministerie van VRO heeft een unieke positie om de beleidsmaatregelen te versnellen en/of mogelijk te maken. Verbinden van de beleidsmaatregelen aan het beleid van het ministerie wordt daarom een belangrijke pijler van dit programma. Het gaat daarbij onder andere om:

- Machine leesbaarheid van wetgeving als randvoorwaarde voor digitale vergunningverlening
- Interoperabiliteit van datastelsels
- Wijzigingen wetgeving om 3D-modellen te erkennen

Verhogen van digitaal kennisniveau stakeholders

Parametrische modellen en algoritmes gaan een impactvolle rol spelen binnen de industriële bouwketen, maar ook bij woningbouw- en gebiedsontwikkeling. Digitalisering zal de kern vormen van alles wat men met elkaar realiseert. Op dit moment is het kennisniveau over de mogelijkheden van digitalisering bij ketenpartners beperkt. Hierdoor wordt de potentie van digitalisering onderbenut en onderbelicht. Het is noodzakelijk om dit kennisniveau te vergroten. Een initiatief hiervoor is het digiVaardig programma van digiGO. Voor veel betrokken ketenpartijen staat digitalisering nog niet genoeg op de interne agenda. Programmalijn 2 sluit aan bij de doelen van programma digiVaardig en zal de verbinding leggen met woningbouwproductie en industrieel bouwen.

Programmaliijn 3: Open innovatie

Gericht op het omgaan met of wegnemen van belemmeringen voor woningbouw

Opgave

Om de woningbouwopgave aan te pakken streeft het kabinet naar het toevoegen van 100.000 woningen per jaar aan de woningvoorraad, waarbij tegen 2030 de helft industrieel wordt gebouwd voor snellere, betaalbare en duurzame productie. De bouw van nieuwe woningen, het toevoegen van woningen in bestaande bouw en andere ruimtelijke opgaven kunnen gevolgen ondervinden van factoren als netbewust bouwen, geluidsbelasting, drinkwaterbeschikbaarheid, stikstof, water- en bodem, wet- en regelgeving en knelpunten rond infrastructuur. De belemmeringen voortkomend uit deze woningbouwvoorwaarden vragen om stimulering van innovatie, aanpassingen van regelgeving, en prioritering van functies bij schaarste.

De complexiteit en integraliteit van deze opgaves vraagt om samenwerking tussen partijen. Individuele organisaties hebben stukjes van de benodigde kennis- en innovatie, die alleen door samenwerking kunnen leiden tot schaalbare en breed toegepaste oplossingen met significante doorlooptijdverkorting als resultaat. Deze programmaliijn richt zich op het geven van vorm en inhoud aan deze samenwerkingen rondom kennis- en innovatie.

Scope

Programmaliijn 3, open innovatie, heeft tot doel te komen tot kennis en innovaties die leiden tot doorlooptijdverkorting in de geïntegreerde keten, van ontwikkeling tot en met (her)gebruik. Het maakt een snellere, meer betaalbare en duurzamere woningbouw op industriële schaal mede mogelijk.

Daarbij richt deze programmaliijn zich op kennis en innovatie gericht op het om kunnen gaan met belemmeringen rondom gezondheid en veiligheid (geluid, luchtkwaliteit, waterveiligheid, externe veiligheid), natuur- en milieuregels (stikstof, flora en fauna) en voorzieningen (netbewust bouwen, drinkwater). De programmaliijn kijkt daarbij naar zowel kennis en innovaties voor nieuwbouw als het toevoegen van woningen in bestaande gebouwen.

Volgend uit de hier boven geschetste opgaves zullen vier actielijnen worden gevolgd:

Actielijn 1 Ontwikkelen incentives voor versnelling: door innovaties o.a. tegengestelde belangen gebouweigenaar en ontwikkelaar versus gemeente, juridische en financiële belemmeringen, bijvoorbeeld bij transformaties van bestaande bouw, wegnemen en kansen voor parallel plannen benutten.

Actielijn 2 Inpassing in omgeving: door innovaties aansluitingen op nutsnetwerken, data en infra versnellen. Voorbeelden van belemmeringen zijn netbewust bouwen en drinkwaterbeschikbaarheid.

Actielijn 3 Ontwerpen en ontwikkelen voor productie: door innovaties versneld toetsen en voldoen aan randvoorwaarden vanuit milieu en leefbaarheid. Voorbeelden van belemmeringen zijn waterkwaliteit en versnellen vergunningverlening. Stimuleren van innovaties die op grotere schaal het beter benutten bestaande bouw mogelijk maken.

Actielijn 4 Reduceren impact bouwuitvoering: door innovaties reduceren bouwoverlast en intensiteit bouwverkeer. Voorbeelden van belemmeringen zijn geldigheid bouwdeelcertificeringen, emissies bouw materieel en bereikbaarheid.

Deze programmaliijn zorgt ervoor dat markt, kennisinstellingen en overheden samenwerken aan schaalbare innovaties. De te ontwikkelen innovaties kunnen de vorm krijgen van nieuwe technieken, processen, nieuwe businessmodellen en innovatieve samenwerkings- en besluitvormen. Het gaat daarbij dus expliciet niet alleen om technische innovaties. De te ontwikkelen innovaties moeten tussen 2 en 6 jaar leiden tot significante impact voor de opgave.

Voorbeelden van belemmeringen waaraan binnen programmaliijn 3 kan worden gewerkt zijn:

Netbewust bouwen: Het tekort aan transportcapaciteit op het elektriciteitsnet vormt een toenemende belemmering voor de voortgang van (ver)bouwprojecten en de ontwikkeling van nieuwe woonwijken. De Versneller Netbewust bouwen die tijdens de Woontop is gepresenteerd heeft deze belemmering als focus, en voorziet in de oprichting van een Community of Practice om kennis en handvatten te bundelen en te delen naar andere regio's. Terwijl succesvolle aanpakken op deze manier worden doorontwikkeld, wordt een innovatie-aanpak gestart die erop gericht is om korte termijn de kansen in de bestaande gebouwde omgeving beter te benutten zodat er snel ruimte vrijkomt op het net, op middellange termijn de toolbox voor 'netbewust bouwen' significant uit te breiden en op langere termijn systeeminnovaties te ontwikkelen voor een compleet nieuwe aanpak van netbewuste gebiedsontwikkeling.

Bestaande bouw: het toevoegen van nieuwe woningen vanuit de bestaande woningbouwvoorraad loopt tegen wet- en regelgeving, juridische en financiële belemmeringen aan. Dit terwijl het beter benutten van bestaande bouw betaalbaarder, sneller en duurzamer is vanuit de al aanwezige maatschappelijke infrastructuur. Huidige initiatieven vinden nu veelal versnipperd plaats. Door in te zetten op meer kennisdeling en de ontwikkeling van schaalbare innovaties voor het op grote schaal transformeren, splitsen, aanplakken en optoppen kan het aantal woningen aanzienlijk worden vergroot. Potentiële oplossingsrichtingen zijn de inzet van geïndustrialiseerde licht gewicht biobased oplossingen en betere wet- en regelgeving voor optoppen en het stimuleren van de ontwikkeling van meer integrale oplossingen voor aanpassing van bestaande bouw. Maar ook de inzet van innovatieve digitale technologie zoals parametrisch en generatief ontwerp en artificiële intelligentie, draagt bij aan doorlooptijdverkorting. Deze innovaties maken het namelijk mogelijk om in korte tijd kansrijke locaties en oplossingen te identificeren, analyseren en genereren. Tot slot kan deze programmaliijn ondersteunen bij het bieden van experimenteerruimte om innovaties in praktijk te testen.

Aanpak

De programmaliijn zal in de vorm van een open innovatieprogramma worden uitgevoerd, waarbij meerjarig het volgende proces wordt doorlopen:

1. Gedurende het programma ophalen van belemmeringen voor woningbouw waarvoor innovatie nodig is (kennisvraag). Vanuit de programmaliijn zal in een continu proces belemmeringen op worden gehaald die vragen om kennisdeling en innovatie. Denk hierbij aan inzichten vanuit andere programmaliijnen, lopende woondeals, ervaringen met parallel plannen en door te leren systematisch gaan toepassen van reeds ontwikkelde innovaties.
2. Analyseren welke belemmeringen door middel van innovatie moeten worden wegnomen en nog niet ontwikkeld worden in bestaande programma's (kennisdeling). Denk hierbij aan programma's als Toekomstbestendige Leefomgeving, de Nationale Aanpak Biobased Bouwen, City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling en Schoon- en Emissieloos Bouwen. Voor de bestaande bouw sluit de programmaliijn goed aan bij het meerjarig missiegedreven innovatieprogramma levensduurverlenging gebouwde omgeving van TKI Bouw en Techniek. Een middel dat vanuit de programmaliijn ingezet wordt is het inrichten van een aantal Communities of Practices voor het beter delen van kennis tussen partijen. De eerste Community of Practice zal tijdens de Woontop als Versneller worden aangekondigd en is gericht op netbewust bouwen voor nieuwbouw.

3. Via inzet van bestaand en nieuw instrumentarium benodigde open innovatie stimuleren (kennisontwikkeling). Om te komen tot de benodigde kennisontwikkeling en schaalbare innovaties zullen partijen worden gestimuleerd samen te werken aan innovatiebelemmeringen. Daarbij maken we waar mogelijk gebruik van bestaande regelingen zoals de MOOI en de DEI+ en platformen zoals TKI Bouw en Techniek en TKI Urban Energy. Daarnaast zal ook gericht in worden gezet op startups en scaleups, in de vorm van een acceleratieprogramma. Daarbij willen we het lopende start en scale up programma van Toekomstbestendige leefomgeving waarin op dit moment meer dan 30 partijen deelnemen, voortzetten binnen programma lijn 3 specifiek voor woningbouwinnovaties.
4. Borgen dat innovaties die ontwikkeld worden daadwerkelijk schaalbaar zijn. Dit wordt gedaan door vanuit programmaliijn 3 onderzoek te doen naar benodigde voorwaarden voor opschaling, bijvoorbeeld via 'productdenken' ipv 'projectdenken' en standaardisatie van product, proces, waardeketen en informatiestromen. De uitkomsten van deze onderzoeken zullen ingebracht worden in het programma 'innovatie en opschaling woningbouw'.

De opzet maakt de programmaliijn adaptief: het speelt in op de zich continu ontwikkelende behoeften rondom de woningbouwopgave en geeft ruimte voor wisselende samenstellingen van bedrijven, overheden en kennisinstellingen gedurende de looptijd van het programma. In de programmaliijn zal niet alleen gezamenlijk geleerd en ontwikkeld worden, de nadruk ligt op het versneld ontwikkelen, testen en opschalen van innovaties in een (combinatie van) digitale, lab en fysieke omgevingen.



Fotografie: Atto Harsta, Kodumaja, fabriek in Tartu, Estland

Programmaliijn 4: Maatschappelijke innovatie

Gericht op prettige, veilige en gezonde woningen en leefomgevingen

Opgave

Nederland staat voor een grote verbouwing. Veel (nieuwe) woningen zijn nodig en tegelijkertijd staat de leefbaarheid onder druk in veel wijken. Wij zien kansen om deze woningen snel, duurzaam en betaalbaar te realiseren. Daarvoor is anders denken en doen een noodzaak. Dat betekent dat we deze 100.000 woningen per jaar ook als katalysator gaan gebruiken om de oplossingen uit programmaliijnen 1 t/m 3 in de praktijk op te schalen in de woondeals en de grootschalige woningbouwlocaties (NOVEX) op een manier die past in de lokale gebiedsontwikkeling. Hierbij is het van belang dat de verschillende innovaties optellen naar een goed uitvoerbare praktijk die op snelle en betaalbare wijze prettige woningen realiseert voor verschillende doelgroepen. Dit betekent het leggen van verbindingen met opdrachtgevers, medeoverheden en financiers. Hier kijken we ook naar cross-overs met andere beleidsdomeinen op basis van nieuwe vormen van bekostiging. Zo maken we optimaal gebruik van de investeringen in woningbouw om synergie te creëren met andere maatschappelijke opgaven zoals het bevorderen van de gezondheid, het combineren van wonen en werken, klimaatadaptatie voor toekomstige generaties en een lage energierekening voor burgers. Daarom zet programmaliijn 4 in op de versnelde bouw van woningen, integrale gebiedsontwikkeling waarbij kwaliteit en kwantiteit hand in hand gaan, samenwerking op gebiedsniveau waarbij wordt gekeken welke innovaties kunnen worden toegepast en het realiseren van maximale waarde om meer investeringsruimte te creëren voor maatschappelijke opgaven: werk met werk maken!

Scope

Deze programmaliijn verbindt de praktijk van woningrealisatie met de overige programmaliijnen. Tegelijkertijd zal de praktijk uit de woondeals en grootschalige woningbouwlocaties (NOVEX) ook weer input vormen voor deze programmaliijnen. Dat betekent dat alle stakeholders die zich willen inzetten voor het halen van 100.000 woningen per jaar betrokken worden, met name de opdrachtgevers, medeoverheden en financiers. Naast nieuwbouw gaat het hier ook om beter benutten. Primair is deze programmaliijn gericht op het opschalen van succesvolle innovaties en interventies uit de overige programmaliijnen, evenals het goed maatschappelijk inpassen hiervan in lopende gebiedsontwikkelingen. Dit is met name opportuun door de bestaande contacten met netwerken zoals NPLV, Agenda Stad (City Deals), Mooi Nederland en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB).

Daarnaast liggen er kansen om samen op te trekken met de industriële bouwstromen uit programmaliijn 1. Het langjarige karakter van bouwstromen en de betrekking van gemeenten als stakeholder betekent dat deze zich goed lenen voor een blik op sociale innovatie, maatschappelijke inpassing en gebiedsontwikkeling. Eveneens ligt hier een gedeeld belang voor communicatie van innovatieve mogelijkheden en oplossingen naar gebiedsontwikkelaars, naast eventuele gedeelde human capital vraagstukken. Ook bestaat bij beide lijnen de wens om de zachte plancapaciteit bij gemeenten hard te maken. Rijpe innovaties uit programmaliijn 3 kunnen eveneens in deze samenwerking opgeschaald worden. Een ander aandachtspunt is de uitvoerbaarheid voor medeoverheden in plancapaciteit en realisatie. Daarnaast biedt lijn 4 een blik van de uitvoerings- en maatschappelijke praktijk aan de overige programmaliijnen, waardoor in een vroeg stadium desgewenst wordt meegedacht over maatschappelijke acceptatie en haalbaarheid van innovaties in de realisatie. De insteek is dat dit uitsluitend additioneel is; verdere uitwerking vindt plaats in nauw overleg met programmaliijnen 1 t/m 3 om dubbel werk te voorkomen aan en aansluiting te houden met de (grootschalige) woningbouwlocaties waar het ministerie VRO bij betrokken is.

1. *Versneller City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling*

Elke gemeenten die instapt in de City Deal brengt een substantiële gebiedsontwikkeling met ambitie in,

goed voor vele tienduizenden woningen. Dit maakt de acties en mogelijkheden van deze Versneller erg concreet. Deze deal dient tevens als voorbeeldfunctie voor andere regio's die later kunnen aansluiten of profiteren van de geleerde lessen doordat ook de provincies zijn aangesloten. Door deze publiek-private City Deal op te nemen in het ecosysteem van het langjarige programma Innovatie en Opschaling Woningbouw versterken wij het lerend vermogen van de diverse Versnellers en plaatsen we deze ook in Europees perspectief (EU Green Deal, EU Taxonomy, EU Urban Agenda).¹³

- Actielijn 1 Gezamenlijke taal woningbouwrealisatie en gebiedsontwikkeling: In nauwe samenwerking tussen gemeenten en de bouwsector wordt een gezamenlijke taal ontwikkeld voor toekomstbestendige gebiedsontwikkeling en de recent opgerichte expertpoule ingezet om uniformiteit in beleid, vraag, aanbod en uitvoering te borgen. Zo worden vraag en aanbod versneld bij elkaar gebracht. Deze uniformiteit is een cruciale basis voor opschaling en daarmee het betaalbaarder maken van de woningbouw.
- Actielijn 2 Opschalen en verbinden van innovaties met woningbouwrealisatie en gebiedsontwikkeling: Deze City Deal organiseert directe actie om bouwmethodes en gebiedsontwikkeling te verduurzamen; en de bouwproductie te versnellen door gebruik van bijv. woningconcepten en industriële bouw, evenals goed uitvoerbare implementatie van procesinnovaties zoals digitale vergunningverlening. Gemeenten worden hierbij ondersteund om gebiedsontwikkeling waar opportuun te verbinden met zowel industriële bouwstromen en andere innovaties als lokale maatschappelijke programma's zoals het NPLV of SDG gemeenten. De handreikingen van Mooi Nederland vormen hier een belangrijk instrument.

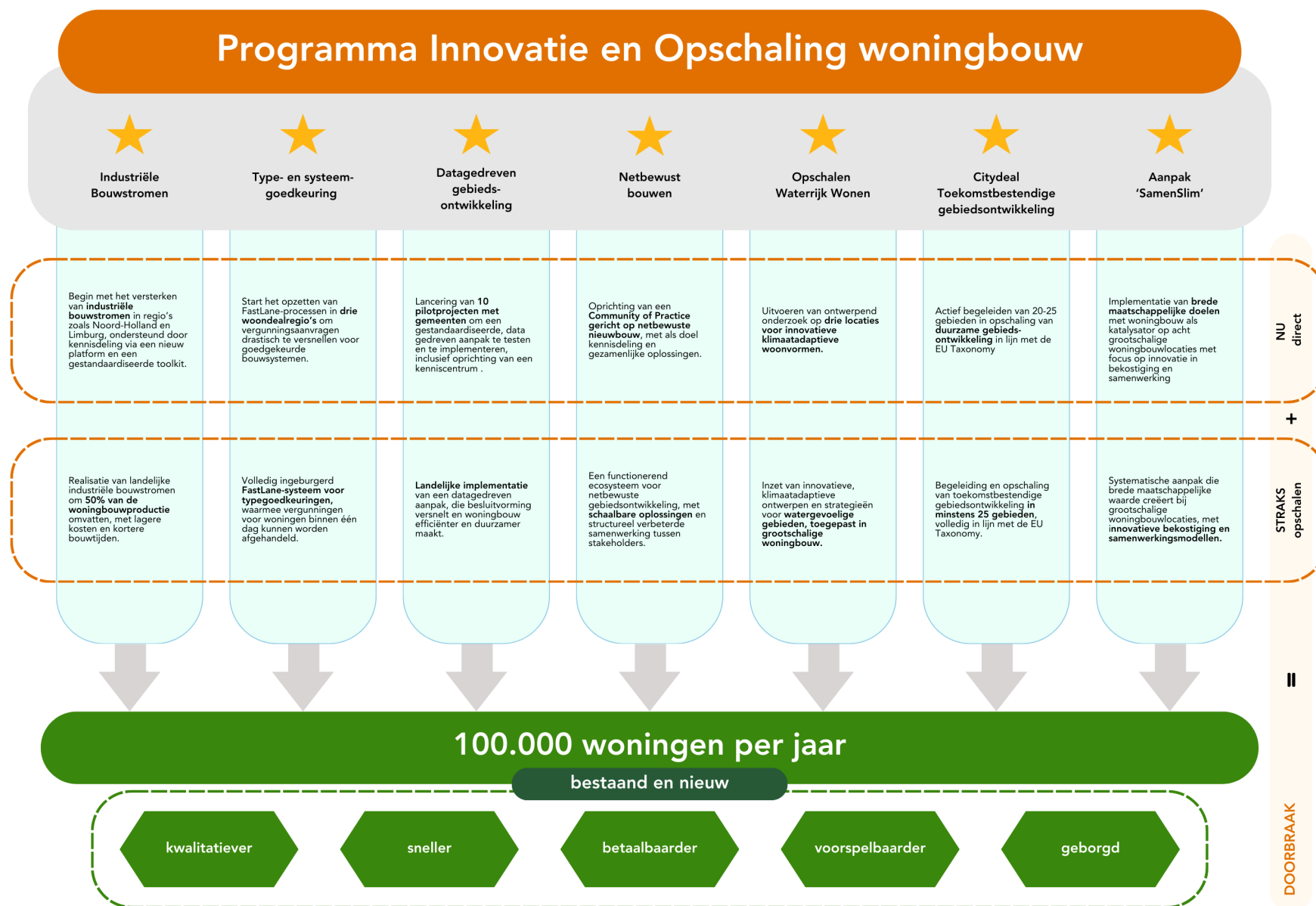
2. Versneller de 'Aanpak SamenSlim'

De aanpak stimuleert brede welvaart in Nederland door innovatie in opdrachtgeverschap en (alternatieve) bekostiging van de gebiedsontwikkeling te versnellen. Dit gebeurt via verschillende pilots, onderzoek en actiegerichte planontwikkeling met vernieuwende crossovers binnen grootschalige gebiedsontwikkeling. Zo leren we de brede opgaven die afkomen op de (lokale) gebiedsontwikkeling via andere wegen te bewerkstelligen met brede coalities van baathebbers, van netbeheerders tot zorgpartijen.

- Actielijn 1. Realiseren van (alternatieve) bekostiging: Om in de uitvoeringspraktijk financiering te realiseren voor woningbouw innovaties i.c.m. integrale gebiedsontwikkeling en maatschappelijke opgaven, zijn praktijkvoorbeelden nodig van (alternatieve) bekostiging. Hierbinnen kunnen ook de financiële en juridische innovaties uit programmaliijn 3 (actielijn 1) worden opgenomen in de aanpak SamenSlim voor toetsing aan de praktijk. Ook wordt de kennis uit programmaliijn 1 over financiering van bouwstromen meegenomen. Het doel is bijbehorende businesscases te ontwikkelen per grootschalige woningbouwlocatie, waar de verschillende opgaven met (alternatieve) bekostiging worden samengebracht.
- Actielijn 2. Versnelling integrale gebiedsontwikkeling i.c.m. bouwstromen: Er wordt voor de betrokken grootschalige woningbouwlocaties gekeken naar de meest kansrijke samenkomst van bouwstromen en lokale gebiedsontwikkeling/maatschappelijke opgaven. Via o.a. de bestaande Community of Practice voor grootschalige woningbouwlocaties wordt kennis hierover gedeeld en verder verspreid. Het doel is dat brede welvaartsambities worden geconcretiseerd naar gebiedsontwikkeling met levensvatbare businesscases en een goed uitvoerbare organisatievorm, waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van industriële bouw mogelijkheden.

¹³ Tijdens de Dag van de Stad (november jl.) hebben 14 bestuurders van de G4 en G40 en diverse koplopers van private partijen reeds afgesproken gezamenlijk op te trekken in de City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling. Begin 2025 zal dit officieel worden bekrachtigd.

Overzicht Versnellers



Figuur 2 Weergave van de zeven Versnellers

Versneller 1 Industriële bouwstromen

De ambitie voor Industriële Bouwstromen is om een duurzame en efficiënte versnelling van woningbouw te realiseren. Dit wordt gedaan door het inzetten op gestandaardiseerde processen, innovatieve producten en versterkte samenwerking met gemeenten en andere partners. Tussen 2024 en 2029 ligt de focus op het ontwikkelen van meer industriële bouwstromen en deze ook te koppelen aan de geformuleerde opgave uit de woondeals. Het doel is om gemeenten te positioneren als volwaardige partners en industriële bouwstromen te integreren in de gemeentelijke aanpak van de woningbouwopgave. Belangrijke pijlers zijn de ontwikkeling van een bouwstroomtransitieperspectief, de toepassing van digitale gebiedsontwikkeling en typegoedkeuringen, en de introductie van een toolkit, de Bouwstromenblauwdruk, om alle betrokken partijen te ondersteunen. Daarnaast wordt een landelijk platform opgezet voor kennisdeling en intervisie, zodat de opgedane kennis breed gedeeld kan worden.

Concrete afspraken voor de Woontop 11 december

Tijdens de Woontop 2024 worden concrete afspraken gemaakt om de bouwstromenaanpak te versterken. Er wordt een generiek transitieperspectief geschetst voor de verdere ontwikkeling van industriële bouwstromen in 2025. Specifiek worden de bouwstroom Noord-Holland en Limburg gekoppeld aan bestaande woondeals.. Voor Limburg wordt de bouwstroom verbonden aan de woondealafspraken, met ondersteuning van De Bouwcampus en financiering vanuit flexpoolgelden van de provincie. Een belangrijk moment tijdens de Woontop is de ondertekening van deze twee bouwstromen door bewindspersonen. Daarnaast wordt gewerkt aan een afsprakenkader voor Industriële Bouwstromen, dat indien mogelijk tijdens de bijeenkomst wordt vastgelegd.

Aanpak in 2025 – Realisatie en versnelling

In 2025 ligt de nadruk op de uitvoering van de afspraken die tijdens de Woontop zijn gemaakt. Dit omvat de realisatie van de bouwstromen Noord-Holland en Limburg en het monitoren van de voortgang. Om de aanpak verder te versterken, wordt een Bouwstroomtour georganiseerd langs woondeals en versnellingstafels. Deze tour wordt ondersteund door ervaren betrokkenen die met hun expertise bijdragen aan het oplossen van uitdagingen en het versnellen van processen. Het landelijke bouwstromenplatform, dat in 2025 wordt opgezet, faciliteert kennisdeling en samenwerking door middel van vierwekelijkse intervisiesessies. Tegelijkertijd wordt een toolkit ontwikkeld, de Bouwstromenblauwdruk, waarmee partners gestandaardiseerde methodieken kunnen toepassen in hun projecten. Daarnaast wordt een NL-expert voor industriële bouwstromen toegevoegd aan het landelijke expertteam woningbouw om de aanpak verder te professionaliseren.

Perspectief 2026–2029 – Landelijke uitrol en opschaling

Vanaf 2026 wordt ingezet op de landelijke opschaling van de bouwstromenaanpak. Het doel is dat iedere er meer bouwstromen komen, zowel regionaal als landelijk. De uitrol wordt ondersteund door nauwe samenwerking met partners als VRO, VNG, Aedes, Neprom, NCB, DBC en TKI. Gezamenlijk worden de benodigde rollen, activiteiten en financiering verder uitgewerkt. Door standaardisering en integratie van industriële bouwstromen in landelijke woningbouwprojecten wordt een structurele versnelling gerealiseerd. Deze aanpak biedt niet alleen een oplossing voor de woningbouwopgave, maar versterkt ook de positie van gemeenten, corporaties en marktpartijen binnen de woningbouwketen.

Versneller 2 Type- en systeemgoedkeuring (i.c.m. versnellen vergunningen)

De ambitie van de Versneller Type- en Systeemgoedkeuring is om vóór eind 2025 een breed gedragen en gestroomlijnd goedkeuringsproces te ontwikkelen en implementeren dat de doorlooptijd van vergunningsaanvragen in de bouwsector significant vermindert, zonder in te boeten op ruimtelijke kwaliteit en veiligheid. Dit proces zal geschikt zijn voor zowel grondgebonden als gestapelde woningen. Daarbij wordt type- en systeemgoedkeuring gekoppeld aan datagedreven gebiedsontwikkeling, zodat bouwplanning vanuit fabrieken optimaal aansluit op planontwikkeling. Met deze aanpak worden snelheid, kwaliteit en innovatie in de woningbouwsector gecombineerd en de basis gelegd voor een grootschalige landelijke uitrol vanaf 2026.

Afspraken voor de Woontop 11 december

Tijdens de Woontop op 11 december worden twee specifieke deals gesloten. Met de regio Rotterdam wordt een FastLane-proces ingericht waarbij woningbouwprojecten met goedgekeurde systemen sneller een vergunning kunnen verkrijgen. Een vergelijkbare afspraak wordt gemaakt met de regio Arnhem-Nijmegen, die eveneens een FastLane-proces zal opzetten. Daarnaast zal Parkstad Limburg werken aan de standaardisering van vergunningprocedures voor repeterende bouwplannen, om deze sneller en efficiënter te maken binnen de zeven aangesloten gemeenten.

Naast deze regionale afspraken zullen industriële bouwers en toeleveranciers toezeggen hun bouwsystemen te laten goedkeuren via de Erkende Kwaliteits Verklaring (EKV). De koepels VNG, Aedes, Neprom en Bouwend Nederland verbinden zich aan een intensief communicatietraject om hun achterban te informeren over de versnellingsmogelijkheden die typegoedkeuring biedt en het belang van deze aanpak voor de sector.

Aanpak in 2025 – Realisatie en versnelling

Na de Woontop wordt de focus gelegd op de uitvoering van de gemaakte afspraken. In drie woondealregio's – Rotterdam, Arnhem-Nijmegen en Parkstad Limburg – wordt een goed functionerende FastLane voor industriële woningbouw ingericht. Dit betekent dat in deze regio's de vergunningverlening voor goedgekeurde systemen soepel verloopt en binnen één dag wordt afgehandeld. Tegelijkertijd worden alle woondealregio's via de koepels geïnformeerd over de voordelen en mogelijkheden van typegoedkeuring, waardoor de kennis en toepassing verder wordt verspreid.

Om het aanbod van gecertificeerde bouwsystemen te vergroten, zullen minstens vijf grote aanbieders in 2025 hun type- of procesverklaring hebben verkregen, terwijl vijf andere aanbieders dit proces starten. Gemeenten en VNG stemmen bovendien af over verlaging van leges voor vergunningen die betrekking hebben op goedgekeurde bouwsystemen. Ook wordt een hybride model ontwikkeld waarin gecertificeerde woningcomponenten (2D of 3D) worden gecombineerd met een flexibele omgevingschil, die via de Wkb wordt gekeurd. Dit model zorgt voor dezelfde procesversnelling en wordt volledig toepasbaar gemaakt voor gestapelde woningbouw.

Perspectief 2026–2029 – Landelijke uitrol en opschaling

Vanaf 2026 wordt de succesvolle aanpak van type- en systeemgoedkeuring landelijk opgeschaald. Dan kan gebruik gemaakt worden van gecertificeerde woningbouwproducten en de vergunningverlening verlopen via het FastLane-proces, waarbij aanvragen heel snel worden afgehandeld. Dit proces wordt niet alleen toegepast op grondgebonden woningen, maar ook volledig geïntegreerd voor gestapelde woningbouw.

Het hybride model, waarin gecertificeerde woningcomponenten gecombineerd worden met op maat gemaakte gebouwonderdelen, is gereed voor brede toepassing. Dit leidt tot een uniforme versnelling

in de procedurele afhandeling. Tegen 2029 is het de bedoeling dat zo'n vijftig woningsystemen, zowel grondgebonden als gestapeld, beschikken over een type- of procescertificering. De FastLane-aanpak is dan naar verwachting volledig ingeburgerd in de woningbouwsector, waarmee snelheid, kwaliteit en innovatie de norm zijn geworden.

We bouwen gecertificeerd, voor snelheid, kwaliteit en een toekomstbestendige woningbouwsector!



Fotografie: The New Makers

Versneller 3 Datagedreven gebiedsontwikkeling

De ambitie is om in 2025 minimaal 10 gemeenten bij project- en gebiedsontwikkelingen te ondersteunen met de inzet van digitale technologie en een gestandaardiseerde data-gedreven aanpak. Deze aanpak maakt besluitvorming sneller, transparanter en duurzamer. Tussen 2026 en 2029 kan deze aanpak landelijk opgeschaald worden. De Versneller maakt gebruik van de geleerde lessen uit beleidsmaatregelen 9 en 13 van het Bestuursakkoord en zorgt mede voor versnelde opschaling.

Afspraken voor de Woontop 11 december

Met twee gemeenten (Hilversum en Veldhoven) is inmiddels de afspraak gemaakt om via een pilot te onderzoeken hoe data-gedreven gebiedsontwikkeling kan worden ingezet om locatiekeuzes te optimaliseren, knelpunten vroegtijdig te signaleren en besluitvorming te versnellen. Als de resultaten positief zijn, hebben deze gemeenten de intentie om deze werkwijze te implementeren in hun lopende en toekomstige gebiedsontwikkelingsprojecten. Hierbij wordt tevens gewerkt aan het selecteren en integreren van de juiste digitale technologie om deze aanpak structureel onderdeel te maken van hun planningsprocessen.

Aanpak in 2025 – Realisatie en versnelling

Naast bovengenoemde gemeenten, worden in 2025 nog minimaal acht gemeenten gezocht met wie de datagedreven aanpak wordt getest en doorontwikkeld. Parallel hieraan wordt ondersteuning geboden aan lokale en regionale overheden bij het toepassen van data-analyse in gebiedsontwikkeling via de regionale innovatiehubs. Daarnaast wordt een landelijke communicatiecampagne gelanceerd, inclusief workshops en webinars, om bewustwording en adoptie van datagedreven werkwijzen te bevorderen, aansluitend en voortbouwend op bestaande initiatieven zoals programma digiVaardig.

Perspectief 2026–2029 Landelijke uitrol en opschaling

Met het oog op 2025-2029 wordt gewerkt aan de landelijke uitrol van de datagedreven aanpak, voortbouwend op de afspraken in het Bestuursakkoord Gebouwde Omgeving 2027. Het kennis- en expertisenetwerk wordt verder uitgebreid tot een nationaal platform waar gemeenten, corporaties en marktpartijen samenwerken aan datagedreven oplossingen.

Versneller 4 Netbewust bouwen

Aanleiding / doel

Het tekort aan transportcapaciteit op het elektriciteitsnet vormt een toenemende belemmering voor de voortgang van (ver)bouwprojecten en de ontwikkeling van nieuwe woonwijken. Op dit moment bestaat er voor grootverbruikersaansluitingen een wachtlijst. Nieuwbouwprojecten komen daardoor niet van de grond doordat er geen zicht is op voldoende netcapaciteit. Sommige gebiedsontwikkelingsprocessen worden ingehaald en overvallen door netbewust bouwen, en worden noodgedwongen tot stilstand gebracht of terug naar de tekentafel gedwongen. In meerdere provincies, zoals Utrecht, Flevoland, Gelderland en Zuid-Holland, staan woningbouwprojecten noodgedwongen on hold omdat netbeheerders geen grootverbruik aansluitingen kunnen leveren.

Doordat de situatie rondom netcapaciteit nijpend is en grote problemen veroorzaakt, vinden er ook al veel inspanningen plaats om deze uitdagingen aan te pakken. De oplossing dient zich aan in een combinatie van technische oplossingen, integraal ontwerpen en organisatorische en juridische maatregelen. Gemeenten, gebiedsontwikkelaars/bouwbedrijven/marktpartijen en netbeheerders vormen een belangrijke driehoek die moet samenwerken om netbewuste woningbouw mogelijk te maken.

Wat wil je met deze afspraak bereiken

TKI Urban Energy zet in op een 'Community of Practice' rondom netbewuste nieuwbouw. In deze CoP moeten gemeenten, provincies en projectontwikkelaars/vastgoedeigenaren hun ambities op elkaar afstemmen om tijdig tot uitvoering van nieuwbouw over te kunnen gaan. In de afgenomen interviews geven zij allen aan dat ze op de korte termijn behoefte hebben aan enerzijds kennis en handvatten ten aanzien van welke oplossingen er nu al mogelijk zijn in hun gebied en anderzijds aan een leeromgeving waarin de actuele uitvoeringspraktijk de samenwerking voor implementatie van oplossingen faciliteert. De CoP levert naast kennisdeling, zo concreet mogelijke resultaten. Zo gaat zij invulling geven aan de netcongestie-afspraken die gemaakt worden op de Woontop, zoals het opstellen van een warmteladder, het opstellen van gezamenlijke kaders voor netbelasting, en het ontwikkelen van een standaard voor netbewuste nieuwbouw, waarbij rekening gehouden wordt met de impact op het net en financiële haalbaarheid.

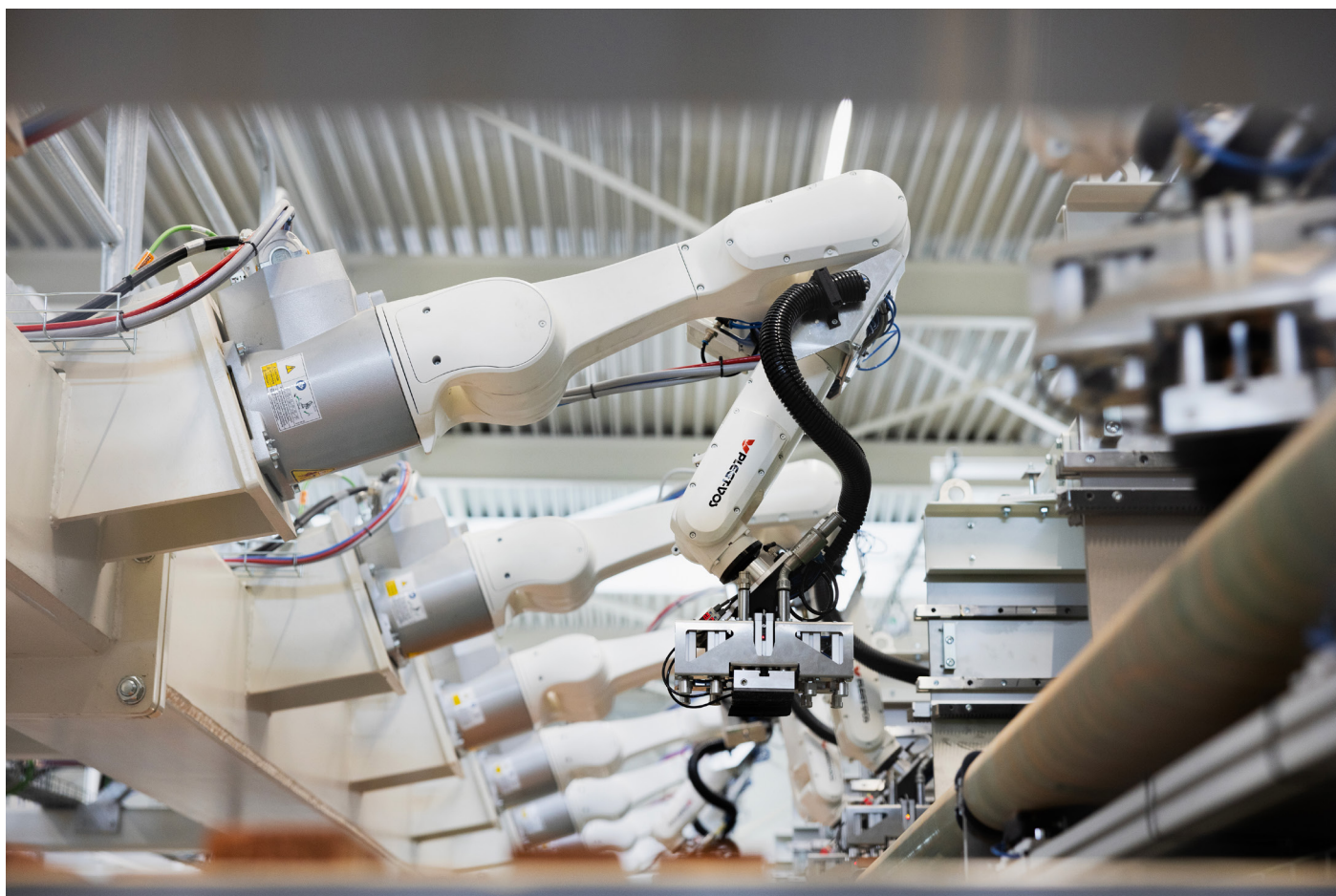
Elke regio staat nog aan het begin van hun leerproces rond netcapaciteit en gebiedsontwikkeling, waardoor het wiel steeds opnieuw moet worden uitgevonden en dat geleerde lessen onvoldoende buiten de regio worden gedeeld. Deze fragmentatie belemmert een efficiënte aanpak en opschaling. Het delen van kennis en het versterken van lokale expertise zijn daarom essentieel om te zorgen voor een consistente en effectieve benadering van de uitdagingen op het gebied van netcapaciteit en woningbouw. Een Community of Practice biedt ook de mogelijkheid om vraaggestuurd de innovatiebehoefte op te halen vanuit de uitvoeringspraktijk, en om samen met beleidsmakers te leren over noodzakelijke beleidsmaatregelen, bijvoorbeeld met de ACM rondom nieuwe groepscontracten voor woonwijken.

Wat is de afspraak op 11 december, en de mijlpalen erna

TKI Urban Energy verkent het afgelopen half jaar (met steun van Royal HaskoningDHV) de opzet van deze CoP. Daarbij zijn enerzijds de ontwikkelwensen in de sector opgehaald en wordt in kaart gebracht hoe deze CoP met behulp van een concrete leer- en ontwikkelagenda kennislacunes kan opvullen, kan voortbouwen op bestaande structuren en zich op goede wijze kan verhouden tot bestaande initiatieven (zoals Balanswijk en Transform), kennisnetwerken (Platform 31, Netwerk Conceptueel Bouwen), programma's (Verbouwstromen, NPLW, NP-RES) en beleidsagenda's (Landelijk Actieprogramma Netbewust bouwen).

Tijdens de Woontop op 11 december 2024 spreken we met een relevant aantal bedrijven uit de doelgroep af dat het CoP zo snel mogelijk wordt gestart zodat na een korte kwartiermakersfase de CoP in Q1 daadwerkelijk van start gaat.

Door het algemeen bestuur van TKI Urban Energy is al steun uitgesproken voor de scopeuitbreiding met 'nieuwbouw' waarbij expliciet aandacht is gevraagd om de verbreding niet ten koste te laten gaan van de inzet voor de bestaande bouw.



Fotografie: Plegt-Vos

Versneller 5 Opschaling Waterrijk wonen

Samen met het CRa wordt ontwerp onderzoek uitgevoerd op drie woningbouwlocaties waar aanvullende inspanning vereist is om klimaatadaptief te bouwen in (oranje gebieden).¹⁴ Dit leidt tot ontwerpverbeeldingen en concreet toepasbare ontwerp oplossingen en handelingsperspectieven, zowel voor beleidsmakers als voor bouwers.

Middels een analyse van het bodem- en watersysteem worden kantelpunten voor verschillende locaties in beeld gebracht. Deze vormen de basis voor ontwerp onderzoek naar innovatieve adaptieve woonvormen (toekomstperspectieven) en een ontwikkelstrategie met inrichtings- en uitvoeringsprincipes voor woonbuurten gericht op klimaatadaptatie. Zowel het ruimtelijke als institutionele ontwerp (financiering, eigendomsvormen, grondbeleid, exploitatie, beheer) komt hier aan bod.

Middels ateliers worden ontwerpbureaus gekoppeld aan gemeenten met kwetsbare uitleglocaties. Ook beleidsmedewerkers van VRO, IENW, Unie van Waterschappen, ecologen, Deltares en industriële bouwers worden betrokken.



Fotografie: Atto Harsta, The Natural Pavilion, Floriade

¹⁴ Ministerie van IENW en BZK (2023) Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve omgeving, Den Haag.

Versneller 6 City Deal Toekomstbestendige gebiedsontwikkeling

In de City Deal worden 20 tot 25 gebieden in Nederland actief begeleid om 'zo snel mogelijk tot een toekomstbestendig mogelijk gebied te komen'. Gemeenten mogen alleen instappen als ze een expliciete ambitie hebben. Aangesloten marktpartijen mogen alleen meedoen als ze zich hebben gecommitteerd aan de 30-30-30 doelstelling van de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (interdepartementaal programma tot 2030 van EZK, VRO, LVVN, IENW).

Snel, schoon én betaalbaar bouwen in lijn met de EU taxonomy

Begin 2025 gaat de City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling van start. Hierin gaan 20 tot 25 gemeenten, 10 provincies, 15 ambitieuze marktpartijen zoals de BAM, Synchron, Achmea, AM, BPD en Heijmans samen met de verschillende verantwoordelijke ministeries werken aan de opschaling van toekomstbestendige gebiedsontwikkeling in lijn met de EU taxonomy. Naast de uitdagingen die we in Nederland al hebben, kan het gebrek aan voorbereiding op Europa op termijn leiden tot een bouwstop. Grote investeerders wegen hun investeringen nu al af op de impact van de bouw om mens en klimaat. Daarom moeten we grote bouwers en ontwikkelaars nu al faciliteren in het bouwen met minimale milieu-impact. De top 5 Nederlandse investeerders bereid op dit moment een gezamenlijk besluit voor een CO₂-plafond voor.

Europa streeft ernaar om in 2050 het eerste klimaatneutrale continent te zijn. Hiervoor is de Green Deal in het leven geroepen, een pakket maatregelen dat onder andere de EU Taxonomie bevat. Dit systeem biedt een uniforme taal om te bepalen hoe duurzaam activiteiten zijn. Door de Green Deal wordt de vastgoedsector steeds meer verplicht om over zijn duurzaamheidsimpact te rapporteren. Zowel op het gebied van het tegengaan van de oorzaken van klimaatverandering (mitigatie), als de gevolgen van klimaatverandering (adaptatie). Voor gemeenten is het essentieel om deze verplichtingen van marktpartijen te begrijpen en hen te faciliteren in ruimtelijke ordening en de rol van de gemeente binnen de bouwketen, in partnerschap met de sector¹⁵. De bouw heeft nu nog een grote klimaatvoetafdruk en opereert nog niet in lijn met de doelen van Parijs. Het tijdig voorbereiden van de sector op de aankomende Europese regelgeving is cruciaal om ervoor te zorgen dat we kunnen blijven bouwen.

Om aan deze eisen te voldoen, moeten we onze bouwmethodes en de inrichting van onze openbare ruimte verbeteren. Anders ontwerpen, bouwen en wonen is echter geen eenvoudige opgave. Wat de City Deal onder andere organiseert:

- Intervisie op gebiedsniveau. Elke gemeente maakt een interventiemasterplan waardoor alle interventiemomenten en de kennisbehoefte zo vroeg mogelijk in kaart worden gebracht.
- Een nationale expertpoule. Om in proces en interventiemomenten te helpen te sturen op een zo toekomstbestendig mogelijk resultaat. Deze poule werkt met een vaste set aan nationale interventietools zodat uniformiteit zoveel mogelijk wordt geborgd in beleid en vergunningstrajecten voor thema's die (nog) niet op nationaal niveau zijn geregeld.
- De ontwikkeling van een gezamenlijke taal voor toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling. Voor circulair bouwen bestaat het Nieuwe Normaal. Deze taal, bestaande uit een vaste set aan KPI's en nationaal erkende bepalingsmethoden, breiden we uit naar de taal van toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. In lijn met de EU taxonomie, ter voorbereiding op nieuwe Europese wetgeving zoals de WLC en de ZEB en als stap naar standaardisatie van bepalingsmethode en eisen op thema's die (nog) niet landelijk zijn geregeld.
- Halfjaarlijkse bestuurderstafels. Om actief lessen op te halen, behoeften te identificeren en informeel versnellers te verkennen.

¹⁵ De rol van gemeenten is faciliterend. Medeoverheden hebben in het kader van de Woonwet bevestigd dat aanvullende technische eisen ten aanzien van gebouwen vanuit de oogmerken van het Bbl niet zijn toegestaan.

Met wie (welke stakeholders) maak je de afspraak

In maart 2025, tijdens de bestuurlijke werkconferentie Duurzaam Doorbouwen, willen we deze City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling ondertekenen. Met G4, G40, betrokken provincies, waterschappen, directies van EZK, IVVN, IENW en VRO en de ambitieuze marktpartijen zoals Achmea, AM, BAM, Heijmans, BPD en Synchron. De 20 tot 25 gebieden zijn goed voor de bouw van meer dan 100.000 woningen en vormen een goede representatie van de uitdagingen waar we in Nederland voor staan. Niet alleen met de G4, maar ook met de bouwsector waaronder bouwers, ontwikkelaars, woningcorporaties, het Rijk en vele andere steden.

Samen met de hele bouwsector binnen de klimaatgrenzen betaalbaar blijven bouwen.



Fotografie: Derix, Ursem

Versneller 7 Aanpak ‘SamenSlim’

De aanpak SamenSlim stimuleert brede welvaart in Nederland door innovatie in opdrachtgeverschap en (alternatieve) bekostiging van de gebiedsontwikkeling. SamenSlim versnelt ook de woningbouw door meer draagvlak en draagkracht te organiseren. Dit gebeurt via actiegerichte planontwikkeling met vernieuwende crossovers in de grootschalige gebiedsontwikkelingen. Hierbij sluiten we aan bij de lopende initiatieven. Daarmee draagt de woningbouw in de grootschalige gebiedsontwikkelingen bij aan -en versnelt het- verschillende maatschappelijke opgaven als gezondheid, duurzaamheid, klimaatadaptatie en energietransitie. Zo weten we de brede opgaven die afkomen op de (lokale) gebiedsontwikkeling via andere wegen te bewerkstelligen met brede coalities van netbeheerders tot zorgpartijen.

De ambitie is om vóór eind 2025 bij 8 grootschalige woningbouwlocaties de uitvoering van de gebiedsontwikkeling een impuls te geven door (1) stakeholders een rol te geven in het formuleren van een werkwijze die leidt tot meer brede welvaart, (2) de geldstromen die hiermee gemoeid zijn zo om te leggen dat de investeringskracht wordt vergroot en (3) financieringsvraagstukken, indien nodig, op te lossen. Het rijk is hierbij betrokken door de inbreng van kennis, netwerken en waar nodig het adviseren op gepercipieerde belemmeringen in wet- en regelgeving.

Tegelijkertijd worden bij nog 5 tot 6 grootschalige bouwlocaties een vergelijkbare aanpak opgestart om dit in 2026 te kunnen uitrollen en wordt de kennis verzameld en uitgedragen om te kunnen toepassen in andere gebiedsontwikkelingen of om input te leveren voor structurele beleidsontwikkeling.

Afspraken voor de Woontop 11 december

In het netwerk van grootschalige woningbouwlocaties (inclusief zorgpartijen, netbeheerders, waterschappen en drinkwaterbedrijven) is er veel urgentie om meer maatschappelijke impact te maken in samenwerking met stakeholders. Daarbij is de ambitie niet om een experiment op te zetten, maar op het schaalniveau van de gebiedsontwikkeling te sturen op meer maatschappelijke impact, meer brede welvaart en daarbij andere manieren van bekostiging in te zetten. Evident is dat veel maatschappelijke opgaven een plek moeten hebben in de woongebieden van de toekomst. Betaalbare huisvesting én het accommoderen van de zorgvraag, de energietransitie enzovoort is mogelijk en noodzakelijk. Het rijk geeft het mede-eigenaarschap van het de grootschalige woningbouwlocaties vorm door mee te denken over hoe het brede ambitieniveau invulling te geven en inzichten op te pakken om op te kunnen schalen naar andere gebiedsontwikkelingen.

Aanpak in 2025 – Realisatie en versnelling

Voor de eerste acht grootschalige woningbouwlocaties wordt systematisch gewerkt aan een implementatie van de brede maatschappelijke opgave. Systematisch wil zeggen door als eerste een propositie te formuleren die lokale stakeholders verbindt aan de bouwopgave. Vervolgens wordt een nieuwe businesscase opgebouwd, wordt de bijbehorende organisatie van het opdrachtgeverschap ingevuld en wordt, indien nodig, een andere financiering vormgegeven met als doel om de verschillende geldstromen in te kunnen zetten voor de benodigde investeringen. Deze aanpak moet leiden tot concrete investeringen in de opvolgende jaren. Om de hypotheses die achter de nieuwe business cases ook te kunnen meten wordt ook samengewerkt met lokale kennisinstututen.

We starten met de koplopers en in de tussentijd pakken we een tweede serie gebiedsontwikkelingen op en via verschillende platforms (zoals de Community of Practice voor de grootschalige woningbouwlocaties) zorgen we voor kennisoverdracht naar andere gebiedsontwikkelingen, stakeholders en voor de gebiedsontwikkeling relevante afdelingen binnen het rijk.

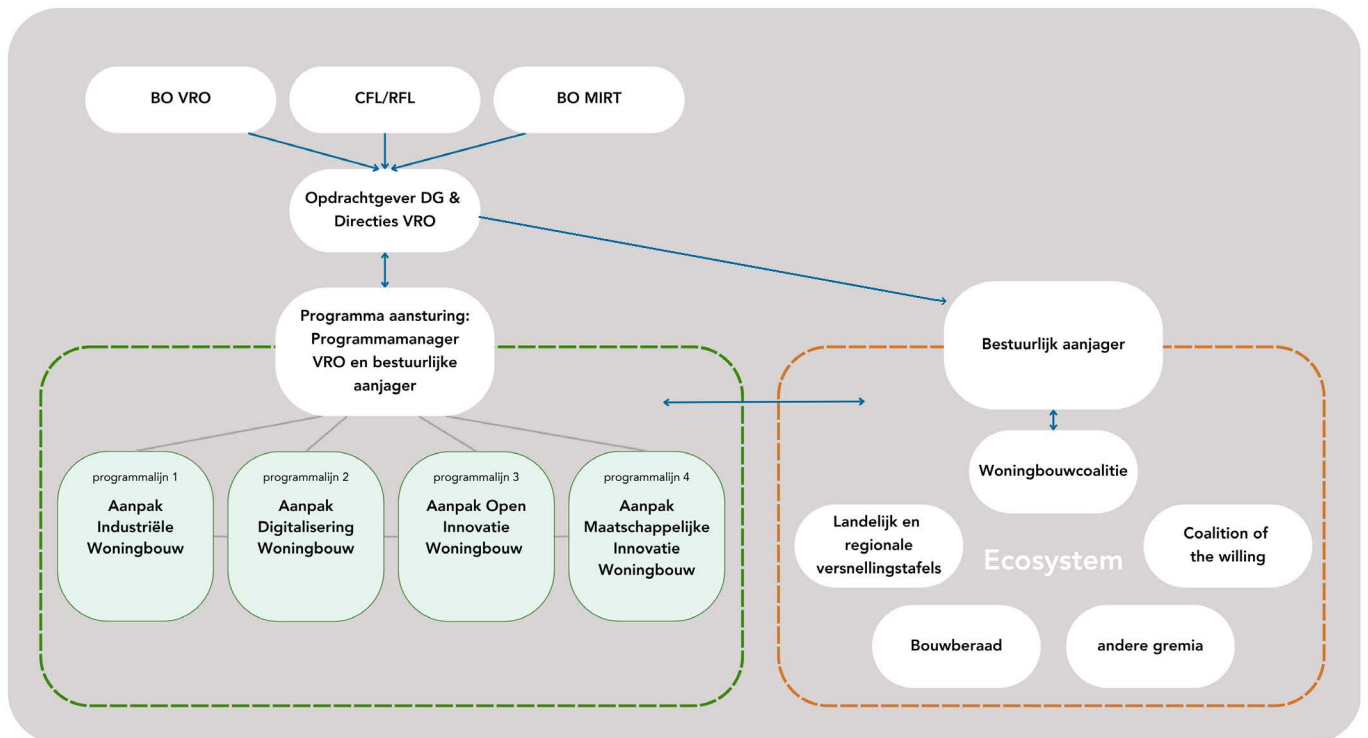
Perspectief 2026–2029 Landelijke uitrol en opschaling

Het resultaat na een jaar is dat de brede welvaartsambities zijn geconcretiseerd naar de gebiedsontwikkeling en woningbouw wordt versneld, in combinatie met nieuwe business cases, bijbehorende organisatievormen en financieringsconstructies. Het vervolg is als eerste om de kennis in te zetten voor alle andere grootschalige gebiedsontwikkeling en de kennis door te ontwikkelen. Als tweede is dat in de concreetheid van het bouwen en exploiteren van de gebiedsontwikkelingen ook bijsturing plaatsvindt om de impact van volgende bouwactiviteiten te vergroten. Zo levert het de aanpak SamenSlim in de jaren daarna inzichten op die leiden tot doorontwikkeling van de aanpak in de verschillende gebiedsontwikkelingen.



Fotografie: Startblock

Governance, financiële middelen, verantwoordelijkheid en evaluatie



Figuur 3 Weergave van governance

Bestuurlijke borging programma binnen VRO

De minister van VRO is eindverantwoordelijk voor het programma en beslist over aanpassingen en uitbreidingen van het programma. Wanneer dit andere beleidsdepartementen raakt, wordt via meest passende gremia besloten. Bijvoorbeeld via het bestuurlijk overleg VRO, het bestuurlijk overleg MIRT of de onderraden.

Programma

Het ministerie van VRO levert een programmamanager voor de dagelijkse aansturing. Om de verbinding met het ecosysteem te borgen en de innovatie en de opschaling aan te jagen is een bestuurlijke aanjager aangesteld. De programmamanager, de bestuurlijke aanjager en de inhoudelijke trekkers van de programmalijnen vormen samen het programmateam. Het programmateam bewaakt de voortgang van het programma en zorgt voor de verbinding tussen de programmalijnen.

Binnen het programma Innovatie en Opschaling woningbouw vervullen de Bouwcampus en TKI Bouw en Techniek een centrale, in Q1 van 2025 verder in te vullen, aanjagersrol in het waarborgen van cohesie en het verbinden van beleid en praktijk binnen de programmalijnen van de governance van het programma. Als kennis-, innovatie- en opschalingsplatforms fungeren zij als schakelpunt tussen beleidsmakers, kennisinstellingen, uitvoerende partijen en andere organisaties. Voor elke programmalijn vormen ze samen met VRO een programmateam. De nadere invulling van de programmalijnen vindt in Q1 van 2025 plaats.

Verbinding met het ecosysteem

Naast de uitwisseling tussen de programmalijnen en het ecosysteem borgt de bestuurlijke aanjager de verbinding met het ecosysteem op bestuurdersniveau. Primair vindt er afstemming plaats in de Woningbouwcoalitie. De bestuurlijke aanjager kan daar op verzoek aansluiten. Verder is het noodzakelijk verbinding met de landelijke en regionale versnellingstafels, het bouwberaad en andere gremia te houden.

Daarnaast gaat binnen het ecoysteem een Coalition of the Willing worden gevormd. In the Coalition of the Willing worden partijen betrokken die meewerken aan acties binnen het programma, maar niet betrokken zijn via een van de andere gremia. De functie van dit gremium is klankborden en het slaan van een brug tussen praktijk en beleid. Voorbeelden zijn het College van de Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs, de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, het Netwerk Conceptueel bouwen, het platform modulaire woningbouw en de regionale innovatiehubs.

Conform de afspraken in het bestuursakkoord blijven de trekkers van de beleidsmaatregelen verantwoordelijk. DigiGO doet ondersteuning, monitoring en regie op alle beleidsmaatregelen, ook 9, 13, en 22. Het Bouwberaad is initiatiefnemer van het Bestuursakkoord. De leden ondersteunen het slagen van het akkoord door elkaar te informeren, knelpunten te bespreken, elkaar aan te spreken en support te bieden.

Financiële middelen

Het programma en de programmalijnen worden in het eerste kwartaal van 2025 uitgewerkt. Bij die uitwerking wordt tevens de inzet van middelen bepaald.

Verantwoording en evaluatie

Het programma beoogt in de eerste plaats een versnelling van de woningbouw en een toename van het aantal woningen dat jaarlijks gerealiseerd wordt. Per programmalijn worden er bij de uitwerking van de programmalijnen diverse subdoelen opgesteld om de effectiviteit van het programma te monitoren en te evalueren.

Jaarlijks zullen de belangrijkste indicatoren gemonitord worden. Op basis hiervan kan er bijsturing plaatsvinden in overleg met de stakeholders. De Tweede Kamer wordt jaarlijks geïnformeerd over de voortgang en de resultaten.



Fotografie: Plegt-Vos

Ecosysteem

Het programma Innovatie en Opschaling is er met en voor de sector. Voor het succes van het programma is het dan ook van belang dat het aansluit bij en voortbouwt op wat er al gebeurt. Binnen het ecosysteem wordt onderscheid gemaakt tussen publieke en private organisaties binnen de sector, diverse bestaande overlegplatforms, netwerkorganisaties, sectorbrede overeenkomsten en akkoorden lopende programma's met inhoudelijke raakvlakken met dit programma.

Het programma, met de vier onderliggende programmalijnen, staat in contact met andere initiatieven en programma's binnen het ecosysteem. Dit maakt samenwerking mogelijk, waarbij kennis en middelen gedeeld kunnen worden en dubbel werk wordt voorkomen. Hierdoor worden gezamenlijke doelen sneller bereikt, versterken partijen elkaar en worden de resultaten breder gedragen en toegepast. Het programma vormt een aanvulling op bestaande initiatieven en staat in verbinding met lopende programma's, sectorbrede overeenkomsten en akkoorden. Zichtbaarheid bij overlegplatforms en netwerkorganisaties zorgt ervoor dat het programma breed in beeld is en initiatieven onderling versterkt worden.

Bij de uitwerking van de programmalijnen zal in Q1 2025 per programmalijn een verdiepende stakeholderanalyse gemaakt worden. In de governance van het programma zal de verbinding met het ecosysteem worden geborgd. Verbindingen zullen worden gelegd op het niveau van het programma als geheel als vanuit de onderliggende programmalijnen.