

stadszaken

DAGELIJKS NIEUWS OVER
DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

09 februari 2026

Woningbouw vraagt meer dan goede intenties, óók van gemeenten en de markt

Marcel Bayer

Drie concrete woningbouwprojecten – in Rijpwetering, Harmelen en Oudewater – laten zien waar de versnelling van woningbouw in de praktijk vastloopt. Tijdens een debat van WoningBouwersNL met bestuurders, ontwikkelaars, provincies en het Rijk werd duidelijk dat niet één knelpunt domineert, maar een combinatie van onvoldoende middelen voor onrendabele toppen, beperkte ambtelijke capaciteit en strak provinciaal beleid.

‘Dit coalitieakkoord zet een duidelijke stap in de goede richting,’ zegt Coen van Rooyen, algemeen directeur van WoningBouwersNL, de vereniging van woningbouwspecialisten. ‘Maar versnellen lukt alleen als plannen ook financieel haalbaar blijven. Zonder tijdig geld en voldoende ruimte voor rendement komt er geen woning bij.’

Volgens WoningBouwersNL zetten de coalitiepartijen D66, CDA en VVD met [het coalitieakkoord](#) de juiste knoppen aan. Minder bezwaar- en beroepsmogelijkheden, meer standaardisatie en een sterkere rol van het Rijk sluiten aan bij wat nodig is om woningbouw te versnellen.

Ook de inzet op grootschalige locaties, aangevuld met ‘straatje erbij/wijkje erbij’, en het bundelen van bestaande instrumenten zoals de woningbouwimpuls en realisatiestimulans worden gewaardeerd.

Strakke provinciale kaders zetten gemeenten klem

Tijdens het debat dat de vereniging op 4 februari organiseerde in het Oude Magazijn in Amersfoort, bleken vertegenwoordigers van overheden, bouwers en ontwikkelaars goed in staat om samen de vinger op de zere plek te leggen. Die blijkt niet alleen te zitten in regelgeving en procedures, zoals vaak wordt verondersteld.

Aan de hand van drie concrete casussen kwamen de bottlenecks in de woningbouw scherper in beeld. Zo gaat het bij woningbouwproject Straathof in Rijpwetering, gemeente Kaag en Braassem, om een kleinschalig ‘straatje erbij’ van dertig woningen.

Het project zit sinds 2017 in de planvorming, maar loopt volgens ontwikkelaar Roel van Drongelen (Thunnissen) vast op het provinciale beschermingsbeleid. Er loopt nu een

bezwaarprocedure van Provincie Zuid-Holland tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. ‘We komen als ontwikkelaar niet in gesprek met de provincie. Er wordt gezegd dat het niet kan, maar zonder nader onderzoek of alternatief,’ aldus schetst hij de moeizame communicatie.

‘We komen als ontwikkelaar niet in gesprek met de provincie’

Ook wethouder Yvonne Peters (ruimtelijke ordening en grondexploitaties) zegt bij de provincie Zuid-Holland niet echt verder te komen. ‘Elke poging om te kijken waar ruimte is, wordt afgehouden. We krijgen te horen dat we eerst de bestaande plancapaciteit maar moeten benutten: maak eerst de ruimte binnen de kern maar op.’

Die tegenstelling roept de vraag op hoe strikt provinciaal beleid moet zijn in tijden van woningnood. Friso de Zeeuw, aanwezig om te reflecteren op de presentaties, noemt Zuid-Holland ‘een van de meest restrictieve provincies’ en vraagt zich af of procedures bij de Raad van State niet vaker voorkomen hadden kunnen worden door eerder bestuurlijk overleg.

Twee aanwezige provinciale bestuurders laten weten dat provincies juist goed kunnen meedenken en meewerken aan woningbouwversnelling. Voorwaarde is wel dat partijen tijdig samen aan tafel gaan.

Capaciteitsgebrek veroorzaakt planfiles

De tweede casus betreft Polder Haanwijk, aan de westelijke randweg van Harmelen (gemeente Woerden).

Deze locatie is al sinds 1998 in beeld als uitbreidingsgebied; in 2015 werd een intentieovereenkomst gesloten. Gebrek aan ambtelijke capaciteit blijkt hier de voornaamste bottleneck horen we van ontwikkelaar Sander van Oostrom (Maatschap Haanwijk/Van Oostrom Ontwikkeling).

‘We moeten prioriteren’, zegt wethouder Arjan Noorthoek. Naast woningbouw vragen ook andere opgaven aandacht, zoals de bouw van een nieuwe brandweerkazerne en het opknappen van het stadscentrum van Woerden.

Ondertussen loopt het woningtekort in Woerden op tot ongeveer 3.000 woningen, waarvan zo’n 700 in Harmelen. Die extra woningen zijn nodig om ook het voorzieningenniveau op peil te houden, aldus de wethouder. ‘We kunnen niet alles tegelijk doen.’

Gedeputeerde Wonen Rob van Muilekom (provincie Utrecht) geeft aan dat de provincie toestemming heeft gegeven om de bouw van 200 woningen in Harmelen mogelijk te maken, maar maakt zich eveneens zorgen over de capaciteit bij gemeenten. ‘

Flexpools helpen en daarbij ondersteunen we ook, maar het zijn doekjes voor het bloeden. Er is structurele versterking nodig om alle opgaven aan te kunnen. Dat laat zich niet snel organiseren.’

‘Gebrek aan ambtelijke capaciteit? Laat de markt dan meer doen’

Capaciteitschaarste heeft directe gevolgen voor de volgorde en snelheid van projecten, erkennen meerdere aanwezigen. Door in te zetten op één groot plan, of een beperkt aantal sleutelprojecten, bestaat het risico dat als daar vertraging optreedt je even niets hebt en andere plannen te laat worden opgestart.

Slim faseren en waar mogelijk parallel plannen kan helpen. ‘Dan moeten gemeenten die planning wel in beeld hebben,’ geeft Van Muilekom aan. Hij spreekt regelmatig gemeenten die geen goed overzicht hebben van projecten in de verschillende ontwikkelfasen.

Gebrek aan ambtelijke capaciteit? Laat de markt dan meer doen, brengt Van Rooyen in. De Zeeuw haakt aan: ‘In het algemeen vind ik dat de gemeente zich dient te beperken tot het beschrijven van de randvoorwaarden en de verdere uitwerking, zoals het doen van onderzoeken en de voorbereiding van het omgevingsplan, best aan professionele marktpartijen kan laten.’

Dit doet Van Rooyen verzuchten: ‘Je hoort het vaak, toch gebeurt het niet. Is er wel voldoende vertrouwen onderling?’ Dat zou wel een gotspe zijn, reageert Van Oostrom: ‘We zijn in deze gemeente al een kwart eeuw actief. We laten zien dat we het beste willen voor de bewoners, de omgeving en de gemeente. Wat moeten we nog meer doen dan?’

Onrendabele toppen drukken businesscases

Een andere rode draad is het gebrek aan geld voor onrendabele toppen. Het coalitieakkoord stuurt op woondeals met tweederde betaalbare nieuwbouw, waaronder dertig procent sociale huur en 25 procent betaalbare koop. Tegelijkertijd wordt de financiële ruimte voor woningbouw eerder kleiner dan groter.

Friso de Zeeuw is daar uitgesproken over: ‘Er is geen extra geld voor onrendabele toppen. Voor infrastructuur is het zelfs slechter geworden. Er staat nu één miljard euro, maar daar moet ook onderhoud van worden betaald.’

Dat speelt onder meer in Oudewater, waar extra kosten voor erfgoed de businesscase onder druk zetten. Het plan voor herontwikkeling met woningbouw rond de zestiende-eeuwse touwbaan loopt vast door oplopende kosten als gevolg van monumentenvereisten, maar ook door gebrek aan capaciteit bij het provinciale erfgoedteam.

‘We willen restauratie en woningbouw combineren en erfgoedbehoud daaruit financieren’, zegt wethouder Bernadette Schomaker. ‘In het coalitieakkoord van 2022 is dit als prioriteit één benoemd, mits er voldoende ambtelijke capaciteit is. Maar er is simpelweg geen voortgang.’

‘Misschien iets minder sociaal en betaalbaar om het geheel haalbaar te maken’

Ze schetst hoe complex het is om binnen de erfgoedvereisten voldoende betaalbare woningen te realiseren. ‘Vervolgens krijgen we bij de provincie te horen dat ze het erfgoedplan niet kunnen beoordelen wegens capaciteitsgebrek.’ Gedeputeerde Van Muilekom wijst erop dat de provincie beschikt over een Erfgoed Expert Team dat gemeenten bij dit soort opgaven kan adviseren.

De discussie spitst zich vervolgens toe op de vraag of het verstandiger is om erfgoed deels los te trekken van de woningbouw. ‘We kijken nu of we de touwbaan uit de businesscase kunnen halen en daarvoor subsidies kunnen inzetten,’ aldus Schomaker. Volgens deelnemers is meer flexibiliteit nodig.

‘Misschien iets minder sociaal en betaalbaar om het geheel haalbaar te maken. Je kunt ambities blijven stapelen, maar zonder dekking loopt het vast,’ klinkt het uit de zaal. Van Muilekom zegt dat de provincie daar op projectniveau voor openstaat, mits per gemeente en regionaal duidelijke afspraken worden gemaakt over compensatie elders.

Ik denk dat dertig procent sociaal en dertig procent betaalbaar niet overal tegelijk gerealiseerd kan worden. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting lanceer je bijna een ruziemodel.

De Zeeuw waarschuwt voor te veel detailsturing. ‘Ik denk dat dertig procent sociaal en dertig procent betaalbaar niet overal tegelijk gerealiseerd kan worden. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting lanceer je bijna een ruziemodel.’

Corporaties kijken daar anders tegenaan. ‘Wij zijn als corporatie wel geholpen met die verplichte dertig procent,’ reageert Erna Mobach van Reggewoon. ‘Maar het vraagt wel om regionaal maatwerk.’

Samenwerking als versneller

De casussen maken duidelijk dat versnelling niet alleen vraagt om meer geld, maar ook om andere keuzes. Van gemeenten wordt verwacht dat zij scherper prioriteren, transparanter zijn over capaciteit en durven schuiven in programma’s. Van marktpartijen vraagt het flexibiliteit en vertrouwen, ook wanneer niet alle randvoorwaarden vooraf vastliggen.

‘Het helpt enorm als een onafhankelijke partij het proces stuurt’

Provincies staan voor de opgave hun beschermingsrol te combineren met een actievere houding richting gemeenten en ontwikkelaars. Het voorbeeld uit Overijssel, waar een aanjaagteam partijen bijeenbrengt en helpt knopen door te hakken, werd meerdere keren genoemd. De provincie loopt mede daardoor voor op de woningbouwplanning tot 2030.

‘Het helpt enorm als een onafhankelijke partij het proces stuurt’, zegt Mobach. ‘Dan moet iedereen water bij de wijn doen.’ Korte lijnen en vertrouwen maken het verschil. ‘We zijn gewend samen te kijken wat wél kan’, aldus Wietse Douwes, beleidsadviseur bij de provincie en lid van de versnellingstafel.

De centrale vraag die boven het debat bleef hangen: hoe organiseer je samenwerking en besluitvorming op zo'n manier dat projecten ondanks beperkte middelen, krappe capaciteit en strakke regels toch van start kunnen gaan – voordat plannen opnieuw stranden in procedures en uitstel.

Van Rooyen hamert daarbij op de financiële randvoorwaarden: zonder naar voren gehaalde financiering en een tijdelijk overbruggingspakket dreigt de versnellingsagenda te stranden. ‘Onze leden staan klaar om te leveren,’ zegt hij. ‘Als we zorgen voor rust in regels en ruimte voor rendement, kunnen we de woningbouwproductie echt omhoog brengen.’