

Roeier of roeper

Najaarssymposium

Hoe krijgen we de woningbouw van het slot, Roeiers of Roepers!
Samengevat: wat hebben we opgehaald in de subgroepen.

Participantenmiddag Eindhoven



Groep 1 Willemien Vreugdenhil

Herplannen vereenvoudigen opstarten
projecten met balans complex eenvoudig



Groep 2 Wicha Benus

Netcongestie, wat kan (al) wel?



Groep 3 Arne van Eindhoven

Met biobased betaalbaar en
sneller bouwen.



Groep 4 Arjen Kleijer

De markt aan zet; overheid ontslak.



Groep 5 Christiaan de Boer

Hoe komen we aan metselaars en
installateurs, aan bouwers?



Groep 6 Wim van der Meer

Waterhuishouding nieuwbouw in de
dode hoek?



Groep 7 Wim van Veldhuizen

STOER?



Tijdens onze participantenmiddag gaven François van Doesburg (OVO) en Ard de Jongh (LATEI, namens samenwerkende partijen Quattro) een toelichting op hun ervaringen met een PPS-constructie bij de ontwikkeling van Veenendaal Oost.

Wij delen bij deze graag de Do's and Dont's en lessons learned.
Voor het gehele verslag verwijzen we naar: [Participantenmiddag Eindhoven - Stichting Vastgoed Monitor Regio Foodvalley | Stichting Vastgoed Monitor Regio Foodvalley](#)

Hoe breng je gezamenlijke ambities tot uitvoering:

- Juiste Mindset – Gaan voor het collectieve doel i.p.v., individuele 'strijd' voeren;
- Samenwerking – Elkaar echt vertrouwen en dat niet beschamen;
- Keuzes in schaarse ruimte – Alles heeft al een bestemming en verschillende sectoren leggen een claim op de schaarse ruimte, maar dat past niet allemaal. Dat betekent dat we duidelijke keuzes moeten maken om Foodvalley te kunnen versterken met behulp van gebiedsontwikkelingen.

3 tips op hoofdlijnen:

- Geef kaders mee voor de gebiedsontwikkeling en laat los;
- Zorg voor een haalbare grex en financiële borgstelling;
- Richt een professionele uitvoeringsorganisatie in.

“Continuïteit is key. Ik tekende hier al contracten in 2003 en ben nu nog steeds aandeelhouder.” Aldus Ard

Do's & dont's van samenwerken:

- Stap gelijkwaardig in de samenwerking: in risico's, opbrengsten en verantwoordelijkheden.
- Begin alleen aan een project met een gezonde grondexploitatie.
- Houd rekening met risico's: die komen er altijd.
- In de periode 2008-2015 was de crisis de grootste uitdaging. Juist toen bleek het belang van elkaar vasthouden, zowel tussen marktpartijen als binnen het gemeentebestuur.
- Goede voorbereiding, sterke mensen en heldere contracten maakten het verschil.
- Organisatie en vertrouwen en onafhankelijkheid

We delen deze 2-pagers met alle griffies in de regio Food Valley met het aanbod om samen met Ard en François langs de raden te gaan binnen het inwerkprogramma. Inclusief de oproep om te komen tot een **regionale ontwikkelingsmaatschappij**.

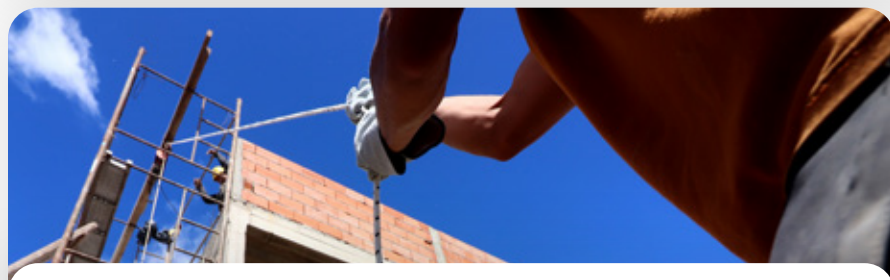


“We moeten denken vanuit een gezamenlijke mindset. We winnen als we werken aan collectieve doelen, vanuit het gezamenlijke belang en niet alleen vanuit de eigen organisatie.” Aldus Francois



Hoe krijgen we de woningbouw van het slot, Roeiers of Roepers!

Samenvatting bijeenkomst 12 november 2025:



Roeier of roeper

Najaarssymposium

Hoe krijgen we de woningbouw van het slot, Roeiers of Roepers!
Samengevat: wat hebben we opgehaald in de subgroepen.

Participantenmiddag Eindhoven



Groep 1 Willemien Vreugdenhil
Herplannen vereenvoudigen opstarten
projecten met balans complex eenvoudig



Groep 2 Wicha Benus
Netcongestie, wat kan (al) wel?



Groep 3 Arne van Eindhoven
Met biobased betaalbaar en
sneller bouwen.



Groep 4 Arjen Kleijer
De markt aan zet; overheid ontslak.



Groep 5 Christiaan de Boer
Hoe komen we aan metselaars en
installateurs, aan bouwers?



Groep 6 Wim van der Meer
Waterhuishouding nieuwbouw in de
dode hoek?



Groep 7 Wim van Veldhuizen
STOER?



Vragenronde:

1. Verken het roei- of roepgehalte van het onderwerp van jouw groepje: Is het haalbaar?
2. Zijn er volgens jou wenselijke en/of passende maatregelen of interventies om deze ontwikkelingen te begeleiden? Wie moet er nu wat doen? Wie is aan zet?
3. Welke partijen zijn nodig om de onder 2 besproken maatregelen uit te voeren?
4. Hoe kunnen we dit in besluitvorming brengen?

Groep 1: Roeier of roeper: Herplannen / vereenvoudigen / opstarten projecten met balans complex / eenvoudig.

Willemien

Bestuurlijke ordening en het mandje-principe

Binnen de groep kwam sterk naar voren dat veel van de knelpunten rondom projecten niet technisch van aard zijn, maar vooral bestuurlijk. De vraag die centraal stond was: zijn we roeier of roeper? Met andere woorden: sturen we actief, of roepen we vooral vanaf de kant? Veel deelnemers benadrukten dat het nodig is om projecten opnieuw te herplannen, te vereenvoudigen en opnieuw op te starten, juist omdat de balans tussen complexe en eenvoudige opgaven zoek is geraakt.

Bestuurlijke ordening en het mandje-principe

Twee gemeenten werken inmiddels met het mandje-principe: zij bundelen projecten, selecteren wat haalbaar is en zorgen dat "iedereen via de rode looper naar huis kan gaan" – een metafoor voor een soepele besluitvorming waarin niemand struikelt over complexiteit. Door kleine projecten eerst op te lossen en deze vervolgens te schalen, ontstaat herhaalbaarheid: repeterend denken in plaats van telkens opnieuw het wiel willen uitvinden.

Een belangrijk inzicht is dat gemeenten meer mandaat kunnen geven aan marktpartijen. Niet alleen om hen te laten uitvoeren, maar ook om hen het vertrouwen en de regie te laten nemen binnen duidelijke kaders. Dit is met name bij kleine projecten een begaanbare route. In kleine gemeenten wordt dit al gedaan.

Roeier en roeper moeten samen in de boot zitten: overheid en marktpartij hebben beide een rol en vooral een gedeelde verantwoordelijkheid, ook bij grensgevallen en onduidelijkheden.

De roeper staat daarom ook metafoor voor een goede projectleider met mandaat. Zorg dus dat duidelijk is met welk **mandaat de projectleider** kan werken. De projectleider met eindmandaat kan met input van alle disciplines binnen een gemeente een afgewogen mand van projecten voorleggen aan de bestuurder (s). Hiermee voorkom je dat alle vakdisciplines sterk vertragend werken op de voortgang van de projecten

Langdurige kaders en externe eisen

De groep stelde ook vragen over de duurzaamheid van beleid. Kunnen bepaalde keuzes niet voor twintig jaar of langer vastgezet worden, zodat er stabiliteit ontstaat? Externe eisen – zoals de KNMI-normen of bergingscapaciteit voor woningen – leggen druk op projecten; toch is het cruciaal om beleid te hebben dat niet voortdurend schommelt, zodat marktpartijen kunnen investeren en gemeenten niet telkens opnieuw hoeven te beginnen.

Capaciteitstekort en prioritering

Het gebrek aan ambtelijke capaciteit is een groot struikelblok. Veel verloop en beperkte bezetting zorgen ervoor dat gemeenten steeds vaker vertragen. Dit geeft een mogelijkheid om de markt aan zet te laten zijn bij kleinere projecten. Kleine gemeenten slagen hier beter in dan grote: zij durven eerder los te laten. Grote gemeenten houden taken en besluiten langer bij zich, wat de doorlooptijd belemmert. De politieke ambitie is vaak duidelijk, maar ambtelijke beweging gaat organischer en langzamer. Gemeenten zouden explicietere prioriteiten moeten stellen, gezien de schaarste aan mensen en de hoge "cashload" op projecten.

Vertrouwen, beeldvorming en marktwerking

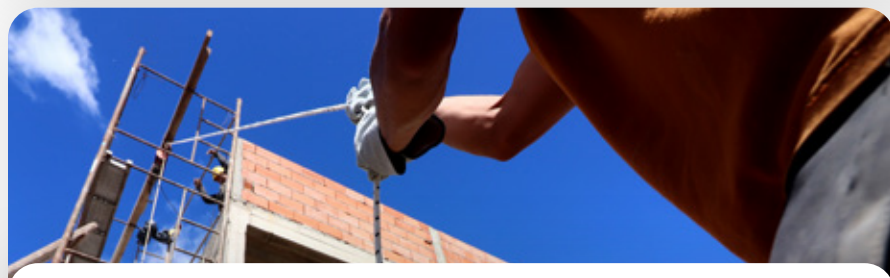
Een terugkerend thema is beeldvorming: de gedachte dat de markt vooral bestaat uit "grote graaiers" werkt verlamdend. In werkelijkheid vraagt een gezonde samenwerking om vertrouwen, transparantie en gedeelde doelen. Door goede voorbeelden te delen – via showcases, bouwberaden en andere platforms – kan de beeldvorming kantelen. Succesvolle cases vormen de bewijslast die nodig is om ambtelijke en bestuurlijke twijfel weg te nemen. Tijdens ons volgende congres in het voorjaar, zullen we goede voorbeelden in het kader zetten. De opmerking viel dat soms "het antwoord via de achterdeur binnenkomt": informele gesprekken in bouwberaden geven vaak meer helderheid dan formele processen. Dit benadrukt het belang van ontmoeting en dialoog.

Professionele standaarden en politieke afwegingsruimte

Binnen vakdisciplines leeft de neiging om een acht te willen halen. Technisch willen professionals het perfect doen, terwijl politiek soms genoeg moet nemen met een zeven, omdat tempo, urgentie en maatschappelijke behoefte vragen om voortgang. Dat maakt het cruciaal om scherp te hebben wat een politiek besluit is, en waar projectleiders en beslissingsbevoegden ruimte hebben om pragmatisch te handelen. Een goede afspraak met de wethouder – over escalatie, besluitvormingsmomenten en verantwoordelijkheden – is hierbij essentieel.

Kernboodschap van de groep

De rode draad: vereenvoudigen, vertrouwen geven en kaders verduidelijken. Kleine stappen groot maken, mandaat durven geven, en de samenwerking tussen markt en overheid normaliseren. Met meer aandacht voor best practices, met realistische verwachtingen, en met duidelijke bestuurlijke keuzes kan de sector veel meer roeien en minder roepen.

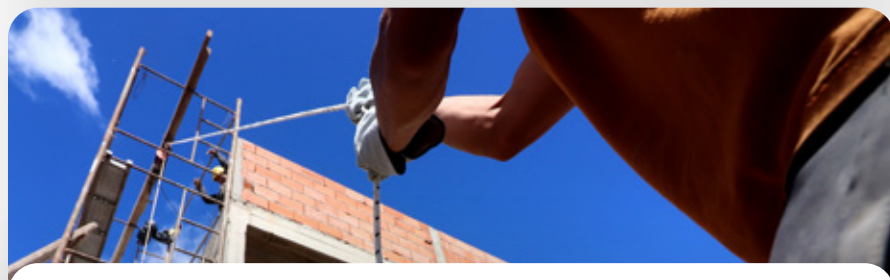


Najaarssymposium

1. Verken het roei- of roepgehalte van het onderwerp van jouw groepje: Is het haalbaar?
2. Zijn er volgens jou wenselijke en/of passende maatregelen of interventies om deze ontwikkelingen te begeleiden? Wie moet er nu wat doen? Wie is aan zet?
3. Welke partijen zijn nodig om de onder 2 besproken maatregelen uit te voeren?
4. Hoe kunnen we dit in besluitvorming brengen?

Dit betekent dat ontwikkelaar, gemeente en netbeheerder eerder om tafel moeten om de meest warme projecten te prioriteren aan de hand van Domiportal. Om dit vervolgens te gaan koppelen aan de beschikbare capaciteit. Projecten die de hoogste prioriteit hebben en netbewust gaan bouwen kunnen dan voorrang krijgen. Dat betekent dat het verdeelvraagstuk aan de voorkant wordt opgepakt. Niet alleen per gemeente, maar er wordt gekeken naar de beschikbare capaciteit op het net. Hierbij wordt netbewust bouwen niet als extra eis gesteld, maar als de oplossing om versnelling in de bouwopgave te krijgen. Zo willen we netaansluiting met voldoende capaciteit eerder verkrijgen.





Roeier of roeper

Najaarssymposium

Hoe krijgen we de woningbouw van het slot, Roeiers of Roepers!
Samengevat: wat hebben we opgehaald in de subgroepen.

Participantenmiddag Eindhoven



Groep 1 Willemien Vreugdenhil

Herplannen vereenvoudigen opstarten
projecten met balans complex eenvoudig



Groep 2 Wicha Benus

Netcongestie, wat kan (al) wel?



Groep 3 Arne van Eindhoven

Met biobased betaalbaar en
sneller bouwen.



Groep 4 Arjen Kleijer

De markt aan zet; overheid ontslak.



Groep 5 Christiaan de Boer

Hoe komen we aan metselaars en
installateurs, aan bouwers?



Groep 6 Wim van der Meer

Waterhuishouding nieuwbouw in de
dode hoek?



Groep 7 Wim van Veldhuizen

STOER?



Vragenronde:

1. Verken het roei- of roepgehalte van het onderwerp van jouw groepje: Is het haalbaar?
2. Zijn er volgens jou wenselijke en/of passende maatregelen of interventies om deze ontwikkelingen te begeleiden? Wie moet er nu wat doen? Wie is aan zet?
3. Welke partijen zijn nodig om de onder 2 besproken maatregelen uit te voeren?
4. Hoe kunnen we dit in besluitvorming brengen?

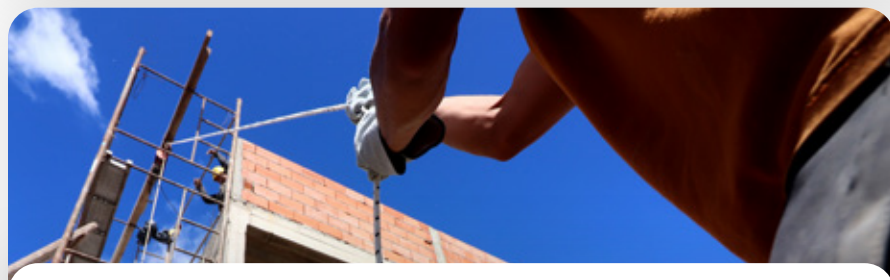
Groep 3: Roeier of roeper: Met Biobased betaalbaar en sneller bouwen

Arne van Eindhoven

Binnen de groep werd er gesproken over dat het bij gemeenten lastig is om voldoende op te schalen vanwege een gebrek aan capaciteit. Vanuit het Rijk zijn experts beschikbaar om gemeenten hierbij te ondersteunen. Het voornemen is om samen met een aantal gemeenten en de provincie een selectie te maken van een 'mandje' met 10 nieuwbouwprojecten. Deze projecten worden getoetst op de platforms Aerius en Domiportal. In de biobased lijn kunnen zij mogelijk een groen oordeel krijgen, mits er gezamenlijk voldoende daadkracht wordt getoond. Het initiatief richt zich op het versterken van de uitvoeringsmogelijkheden en het versnellen van de realisatie van nieuwbouw door biobased te bouwen. Graag gaan we hierover tijdens onze volgende bijeenkomst op 26 november in De Hof in Renswoude met elkaar in gesprek.

<https://samenbiobasedbouwen-foodvalley.nl/agenda/>





Roeier of roeper

Najaarssymposium

Hoe krijgen we de woningbouw van het slot, Roeiers of Roepers!
Samengevat: wat hebben we opgehaald in de subgroepen.

Participantenmiddag Eindhoven



Groep 1 Willemien Vreugdenhil

Herplannen vereenvoudigen opstarten
projecten met balans complex eenvoudig



Groep 2 Wicha Benus

Netcongestie, wat kan (al) wel?



Groep 3 Arne van Eindhoven

Met biobased betaalbaar en
sneller bouwen.



Groep 4 Arjen Kleijer

De markt aan zet; overheid ontslak.



Groep 5 Christiaan de Boer

Hoe komen we aan metselaars en
installateurs, aan bouwers?



Groep 6 Wim van der Meer

Waterhuishouding nieuwbouw in de
dode hoek?



Groep 7 Wim van Veldhuizen

STOER?



Vragenronde:

1. Verken het roei- of roepgehalte van het onderwerp van jouw groepje: Is het haalbaar?
2. Zijn er volgens jou wenselijke en/of passende maatregelen of interventies om deze ontwikkelingen te begeleiden? Wie moet er nu wat doen? Wie is aan zet?
3. Welke partijen zijn nodig om de onder 2 besproken maatregelen uit te voeren?
4. Hoe kunnen we dit in besluitvorming brengen?

Groep 4: Roeier of roeper: De markt aan zet; overheid ontslak.

Arjen Kleijer

Verschuivende panelen – de dynamiek van gebiedsontwikkeling
Gebiedsontwikkeling is geen statisch proces. Het is een spel van verschuivende panelen, waarin maatschappelijke opgaven, politieke keuzes en economische realiteit voortdurend in beweging zijn. Wat gisteren vanzelfsprekend leek, kan vandaag achterhaald zijn. Nieuwe thema's zoals stikstof, netcongestie, waterstof en sociale opgaven maken het speelveld complexer dan ooit. Waar vroeger Vinx-ontwikkelingen draaiden om schaalvoordelen en continuïteit – “een straatje erbij” – zien we nu dat binnenstedelijke projecten veel ingewikkelder zijn. Uitnodigingsplanologie en experimenten vragen om flexibiliteit, maar ook om een heldere koers. Elke tijd kent zijn eigen begrippenkader; de agenda van vandaag is groter én urgenter. Het tempo van verandering is momenteel hoger dan ons lerend vermogen, waardoor innovatie en samenwerking geen luxe zijn, maar noodzaak. De vraag is niet óf we meervoudig moeten presteren, maar hóe. Het gevecht om de ruimte, de druk op de openbare ruimte en de overloop van ambities vragen om eigenaarschap en visie. Alleen door breed te kijken, vroegtijdig kaders te stellen en lef te tonen in besluitvorming, kunnen we deze dynamiek omzetten in kansen.

We zullen dit met elkaar moeten aanpakken, ik zie de volgende oplossingen, waar we morgen -operationeel- mee kunnen starten, hebben wij als Foodvalley regio invloed op:

Marktpartijen kunnen starten met...

Het begint bij onszelf (geschreven vanuit BPD). Als marktpartijen moeten we durven innoveren en experimenteren, ook wanneer de complexiteit groot is. Te vaak kijken we naar anderen om onze problemen op te lossen, terwijl we zelf in staat zijn om oplossingen te creëren – mits we voldoende tijd en duidelijke kaders krijgen. Een mooi voorbeeld hiervan is de invoering van de EPC-norm. Toen deze norm in 1995 werd geïntroduceerd met een waarde van

1,4, dacht iedereen dat het onmogelijk zou zijn om aan de tussentijdse aanscherpingen te voldoen. Toch gebeurde het: omdat de aanscherpingen ruim van tevoren werden aangekondigd, kon de markt anticiperen. Binnen zes maanden na elke ingevoerde aanscherping was er een nieuwe balans. Dit laat zien dat innovatie mogelijk is, zolang er helderheid en voorspelbaarheid is.

Overheden kunnen starten met...

Hier ligt de verbinding naar de overheid. Bij de EPC-norm wist de markt waar zij aan toe was: er waren duidelijke kaders en een tijdspad. Dat is precies wat nu ontbreekt. Hoe ingewikkeld een maatregel ook is, maak hem duidelijk en verbind er een kader aan. Dan kan de markt anticiperen en zijn werk doen. Beperk wel het aantal wijzigingen en breng sturing aan. Ondanks alle goede bedoelingen: ga geen afwijkingen maken op landelijk beleid rond duurzaamheid, woningprogrammering of andere ambities. Houd het simpel en overzichtelijk – en accepteer dat soms een zes ook voldoende is. Maak plannen groot én flexibel. Met omgevingsplannen lukt dat inmiddels aardig, maar doe het voor de omgevingsvergunningen. Werk met een kader dat later kan worden ingevuld. Zeker nu de Woningwet geen fatale termijnen meer kent voor de afgifte van een vergunning, is het advies om pragmatisch te handelen groter dan ooit. Breng daarnaast ruime mandaten aan bij projectleiders, al is het informeel. De winst zit in houding en gedrag: voorkom een estafetteloop tussen disciplines en het gevoel van een hindermacht die overheid heet. Er zijn prachtige voorbeelden die laten zien hoe het wél kan, laten we die koesteren en blijven vertellen aan elkaar.

Markt en overheid kunnen samen starten met...

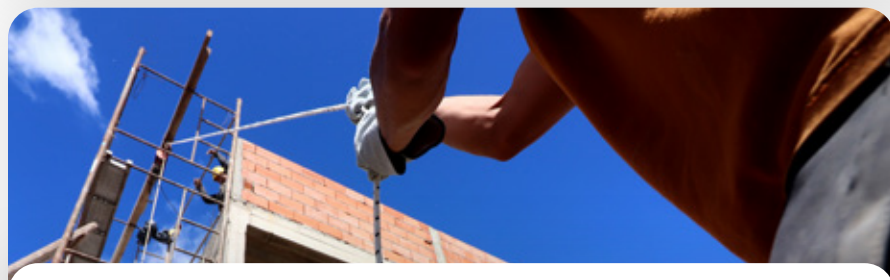
De grootste kansen liggen in samenwerking. Technologie kan ons daarbij enorm helpen. Denk aan AI, waarmee we in participatieprocessen realtime beelden kunnen genereren en stakeholders beter kunnen meenemen. Of dichterbij huis: het Domiportal, een publiek-privaat dashboard waarin markt en overheid naar hetzelfde overzicht kijken. Stagnaties worden zichtbaar via een verkeerslichtenmodel, waardoor de vrijheid om te interpreteren verdwijnt en iedereen dezelfde feiten heeft. Dit systeem wordt regelmatig gemonitord, zodat we gerichte acties kunnen ondernemen – bijvoorbeeld via de versnellingsstafels. Zo ontstaat een gezamenlijke aanpak waarin prioritering en snelheid centraal staan.

IDEEVORMING OP THEMA “DE MARKT AAN ZET, OVERHEID ONTSLAK”

Uitnodigingsplanologie – Denken vanuit doelen, niet vanuit middelen

Tijdens het gesprek met de groep spraken we over uitnodigingsplanologie. Dit vraagt om een andere manier van werken: meer denken vanuit doelstellingen en minder vanuit middelen. Het begint met het groot durven maken van plannen, zodat schaalvoordelen ontstaan en processen





Roeier of roeper

Najaarssymposium

Hoe krijgen we de woningbouw van het slot, Roeiers of Roepers!
Samengevat: wat hebben we opgehaald in de subgroepen.

Participantenmiddag Eindhoven



Groep 1 Willemien Vreugdenhil

Herplannen vereenvoudigen opstarten
projecten met balans complex eenvoudig



Groep 2 Wicha Benus

Netcongestie, wat kan (al) wel?



Groep 3 Arne van Eindhoven

Met biobased betaalbaar en
sneller bouwen.



Groep 4 Arjen Kleijer

De markt aan zet; overheid ontslak.



Groep 5 Christiaan de Boer

Hoe komen we aan metselaars en
installateurs, aan bouwers?



Groep 6 Wim van der Meer

Waterhuishouding nieuwbouw in de
dode hoek?



Groep 7 Wim van Veldhuizen

STOER?



efficiënter worden. Daarbij is communicatie cruciaal – niet alleen met het projectteam, maar met het hele gemeentelijke apparaat. Voor marktpartijen betekent dit dat zij, wanneer zij vanuit doelstellingen werken, automatisch meer ruimte nodig hebben, en feitelijk meer vertrouwen vragen. Dat vraagt om overtuigingskracht en verantwoordelijk gedrag: niet alleen richting ambtelijke organisatie, maar ook richting het college én de gemeenteraad. Juist die laatste groep wordt soms vergeten, terwijl het meenemen van de raad in de doelstellingen essentieel is om draagvlak te creëren. Investeer in deze relatie

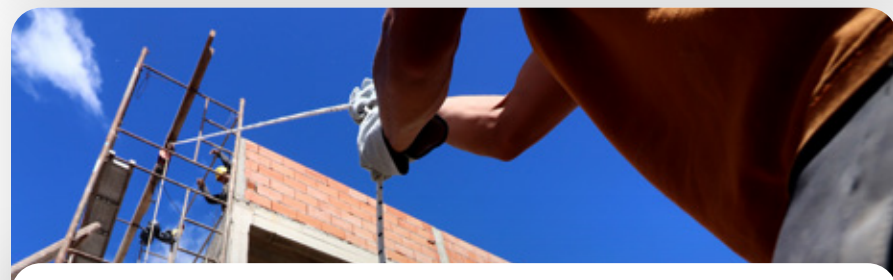
Ruimere mandaten – Lef en leiderschap als succesfactor

Ruimere mandaten worden breed als wenselijk gezien, maar de praktijk is weerbarstig. Nieuwe politieke verhoudingen en maatschappelijk sentiment zorgen voor een afrekencultuur en juridisering binnen het ambtelijk apparaat, dit ‘verstijft’ het ambtelijk apparaat. Dit maakt dat bestuurders leiderschap moeten tonen om hun ambtenaren te beschermen en ruimte te geven. Wanneer dat leiderschap aanwezig is, zie je lef om besluiten te nemen – ook informeel. Dat gedrag werkt aanstekelijk: andere partijen kopiëren het, waardoor processen soepeler verlopen. Tegelijkertijd blijkt succes vaak afhankelijk van sterke projectleiders. Hun houding en daadkracht bepalen of een project op korte termijn slaagt. Sommige gemeenten experimenteren al met een pool van top-projectleiders – een soort Champions League voor complexe en urgente projecten. Deze aanpak werkt in de praktijk goed en verdient navolging.

Schaalvergroting en continuïteit – Efficiëntie en een bredere blik

Groter denken loont. Of het nu om 10 of 100 woningen gaat, systeemtechnisch maakt het weinig verschil. Door ambities te bundelen over meerdere projecten binnen dezelfde gemeente of gebied, ontstaat ruimte en flexibiliteit (uitwisselbaarheid). Het voorbeeld van de Utrechtse aanpak laat zien dat dit werkt, ook al is het nog niet geformaliseerd. Hier ligt een kans om een instrument te ontwikkelen dat samenwerking structureert. Ook de markt kan meer kennis inbrengen over product-marktcombinaties. Nu zien we dat de 30-40-30 verhouding leidt tot een eenzijdig woningaanbod, wat op termijn spijt kan opleveren. Een bredere blik op doelgroepen en woningtypen is nodig – niet alleen om maatschappelijke opgaven beter te bedienen, maar ook om ruimtelijk betere projecten op te leveren.





Roeier of roeper

Najaarssymposium

Hoe krijgen we de woningbouw van het slot, Roeiers of Roepers!
Samengevat: wat hebben we opgehaald in de subgroepen.

Participantenmiddag Eindhoven



Groep 1 Willemien Vreugdenhil

Herplannen vereenvoudigen opstarten
projecten met balans complex eenvoudig



Groep 2 Wicha Benus

Netcongestie, wat kan (al) wel?



Groep 3 Arne van Eindhoven

Met biobased betaalbaar en
sneller bouwen.



Groep 4 Arjen Kleijer

De markt aan zet; overheid ontslak.



Groep 5 Christiaan de Boer

Hoe komen we aan metselaars en
installateurs, aan bouwers?



Groep 6 Wim van der Meer

Waterhuishouding nieuwbouw in de
dode hoek?



Groep 7 Wim van Veldhuizen

STOER?



Vragenronde:

1. Verken het roei- of roepgehalte van het onderwerp van jouw groepje: Is het haalbaar?
2. Zijn er volgens jou wenselijke en/of passende maatregelen of interventies om deze ontwikkelingen te begeleiden? Wie moet er nu wat doen? Wie is aan zet?
3. Welke partijen zijn nodig om de onder 2 besproken maatregelen uit te voeren?
4. Hoe kunnen we dit in besluitvorming brengen?

Groep 5: Roeier of roeper: Hoe komen we aan metselaars en installateurs, aan bouwers?

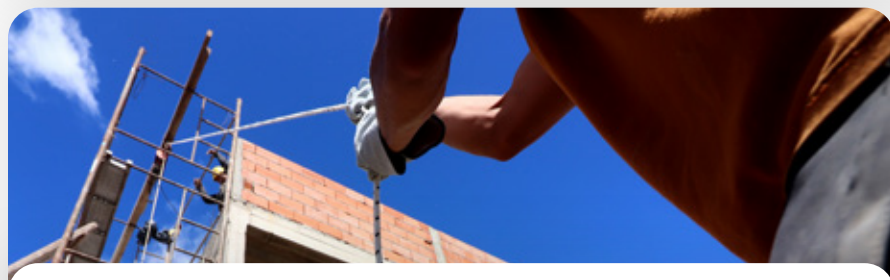
Christiaan de Boer

De algemene conclusie is dat er voldoende vakmensen zijn. In de basis bij bouwbedrijven, maar ook middels een flexibele schil van o.a. instroom uit het buitenland. De instroom bij opleidingsbedrijven is op dit moment de grootste in 10 jaar! Wel komt duidelijk naar voren dat continuïteit een hele belangrijke factor is om op de lange termijn voldoende mensen aan het werk te houden en dus een bouwsector te creëren met een stabiele ploeg aan vakmensen. Hiervoor is stabiel beleid, aanjagen van regionale continuïteit en schaalgrootte nodig. Door pieken in de vraag te dempen kan er ook meer prijsstabiliteit ontstaan. Kortom: het probleem ligt niet bij het aantal mensen die aan het werk willen in de bouw, maar bij de continuïteit waarmee deze mensen aan het werk gehouden kunnen worden. Toevallig concludeert ING Research dit ook in het FD van vrijdag 14 november, waarin men stelt dat als de woningbouwsector de komende jaren productiviteitsverbeteringen doorvoert er met de huidige aantallen overcapaciteit zal ontstaan.

Hoe dan wel: onze groep ziet een aantal oplossingsrichtingen met als doel de continuïteit en daarmee aantallen te verbeteren:

- Zet continuïteit altijd op 1: aantallen maken moet altijd het zwaarst wegen
- Dit vraagt om lef en ambitie van bestuurders en projectleiders
- Stop met het stapelen van eisen en volg de landelijke regelgeving
- Denk groot en probeer meer schaalgrootte te realiseren
- Stel duidelijke kaders die wensen/eisen voorspelbaar maken om onverwachte blokkades in het ontwikkelproces te voorkomen





Roeier of roeper

Najaarssymposium

Hoe krijgen we de woningbouw van het slot, Roeiers of Roepers!
Samengevat: wat hebben we opgehaald in de subgroepen.

Participantenmiddag Eindhoven



Groep 1 Willemien Vreugdenhil

Herplannen vereenvoudigen opstarten
projecten met balans complex eenvoudig



Groep 2 Wicha Benus

Netcongestie, wat kan (al) wel?



Groep 3 Arne van Eindhoven

Met biobased betaalbaar en
sneller bouwen.



Groep 4 Arjen Kleijer

De markt aan zet; overheid ontslak.



Groep 5 Christiaan de Boer

Hoe komen we aan metselaars en
installateurs, aan bouwers?



Groep 6 Wim van der Meer

Waterhuishouding nieuwbouw in de
dode hoek?



Groep 7 Wim van Veldhuizen

STOER?



Vragenronde:

1. Verken het roei- of roepgehalte van het onderwerp van jouw groepje: Is het haalbaar?
2. Zijn er volgens jou wenselijke en/of passende maatregelen of interventies om deze ontwikkelingen te begeleiden? Wie moet er nu wat doen? Wie is aan zet?
3. Welke partijen zijn nodig om de onder 2 besproken maatregelen uit te voeren?
4. Hoe kunnen we dit in besluitvorming brengen?

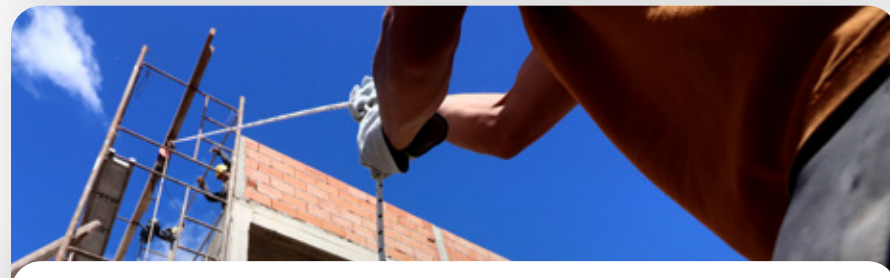
Groep 6: Roeier of roeper: Waterhuishouding nieuwbouw in de dode hoek?

Wim van de Meer

We hebben met ongeveer 10 mensen een dynamische dialoog gevoerd over water en bodem sturend in de ruimtelijke ordening. Hierbij is ingezoomd op de verschillende planinstrumenten van zowel de waterschappen als van gemeenten en provincies. Er was in de groep veel vraag naar hoe het thema water op dit moment meespeelt in de ruimtelijke ordening. Daarop hebben we gereflecteerd aan de hand van een aantal voorbeelden. Helder werd dat waterschappen worden ervaren als een partij die meedenkt maar ook grenzen stelt. Vanuit de ontwikkelaarskant wordt de duidelijkheid over wel of niet in een bepaald gebied aan de slag gaan gewaardeerd. Zeker als er ook wordt meegedacht over "waar dan wel" en "hoe dan wel". Instrumenten die daarbij kunnen helpen zijn klimaatstresstesten en bijvoorbeeld de "Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving" en de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Daarbij kwam ook ter sprake dat naast de netcongestie ook het watervraagstuk een zeker congestief karakter heeft. Daarom is het van groot belang om te investeren in het schoonhouden van water door bijvoorbeeld hemelwater af te koppelen zodat er ruimte ontstaat voor het aansluiten van nieuwe woningen.

Het vroegtijdig meedenken van waterschappen in de ruimtelijke ontwikkeling wordt als noodzaak gezien om duurzame keuzes te maken, zodat ook toekomstige generaties veilig en gezond kunnen wonen in ons land. In de regio Foodvalley wordt de inzet van het waterschap gezien en gewaardeerd. Maar er ging ook een open uitnodiging uit naar het waterschap om nog beter zichtbaar te worden en nog meer mee te doen in de ruimtelijke ontwikkeling. Tegelijk werd zichtbaar dat het netwerk zoals aanwezig bij de vastgoedmonitor Foodvalley cruciaal is om samen te werken in de regio. Lijnen zijn kort, het vertrouwen groeit en men is open naar elkaar als het gaat om verwachtingen. Dat is een degelijke basis voor verder samenwerking die de komende jaren hard nodig zal zijn om alle opgaven in de regio in samenhang aan te pakken.





Roeier of roeper

Najaarssymposium

Hoe krijgen we de woningbouw van het slot, Roeiers of Roepers!
Samengevat: wat hebben we opgehaald in de subgroepen.

Participantenmiddag Eindhoven



Groep 1 Willemien Vreugdenhil
Herplannen vereenvoudigen opstarten
projecten met balans complex eenvoudig



Groep 2 Wicha Benus
Netcongestie, wat kan (al) wel?



Groep 3 Arne van Eindhoven
Met biobased betaalbaar en
sneller bouwen.



Groep 4 Arjen Kleijer
De markt aan zet; overheid ontslak.



Groep 5 Christiaan de Boer
Hoe komen we aan metselaars en
installateurs, aan bouwers?



Groep 6 Wim van der Meer
Waterhuishouding nieuwbouw in de
dode hoek?



Groep 7 Wim van Veldhuizen
STOER?



Vragenronde:

1. Verken het roei- of roepgehalte van het onderwerp van jouw groepje: Is het haalbaar?
2. Zijn er volgens jou wenselijke en/of passende maatregelen of interventies om deze ontwikkelingen te begeleiden? Wie moet er nu wat doen? Wie is aan zet?
3. Welke partijen zijn nodig om de onder 2 besproken maatregelen uit te voeren?
4. Hoe kunnen we dit in besluitvorming brengen?

Groep 7: Roeier of roeper: STOER?

Wim van Veldhuizen

STOER, én versnellen.

STOER wordt door de aanwezigen in de groep als positief ervaren waarbij versnelling mogelijk kan zijn. De eerste ervaring is wel dat het regels/verordeningen die ingetrokken zijn een marginaal effect hebben en niet als heel groot zijn. Er is misschien een enkele vleermuiskast minder. Lokaal zien we weinig van STOER terug.

Aanwezigen zien STOER wel als een middel, handvat om het gesprek met de overheden aan te gaan om onderwerpen die net niet lukken wél te laten lukken, van een 8,5 afschalen naar een 6+. Dit hoorden we ook door andere tafels zeggen. Om echt STOER toe te passen is DURF nodig zei een wethouder, zijn organisatie past dat nu wel toe.

Wellicht kan STOER ook ingezet worden om de landelijke regels in te zetten voor provinciale en regionale regelgeving/verordeningen. Het ontbreekt nu nog aan samenhang van regels van Rijksoverheid t.o.v. lokaalniveau. STOER kan daar een rol in spelen als de regeling daarvoor ingezet wordt.

