

Uitdagingen en kansen Europese regelgeving voor toekomstbestendige gebiedsontwikkeling

Dutch Green Building Week



30/09/2025

Sprekers



Thomas Heye

DGBC



Gertjan de Werk

Kwartiermaker
City Deal
Toekomstbestendige
Gebiedsontwikkeling

Betrokkenheid DGBC

- Samen werken aan één gemeenschappelijke taal
- Samen werken met andere instrumenthouders
- Samen komen tot kernindicatoren
- Samen leren en doorontwikkelen





City Deal

Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling



Agenda Stad

Europa als kans voor versnelling met hoge kwaliteit

Gertjan de Werk



Er is een grote beweging op gang aan het komen in gebiedsontwikkeling



Vanuit gedeelde urgentie

- We moeten sneller woningen bouwen én duurzame, gezonde gebieden realiseren.
- Complexiteit is groot, veel samenhang en onderlinge afhankelijkheden
- Afnemende capaciteit bij overheid en in de sector (vergrijzing)
- Dalende arbeidsproductiviteit, fragmentatie, hoge (bouw)kosten, druk op betaalbaarheid, lange doorlooptijden, complexe regelgeving
- Vanuit Europa komt er veel nieuwe regelgeving op ons af



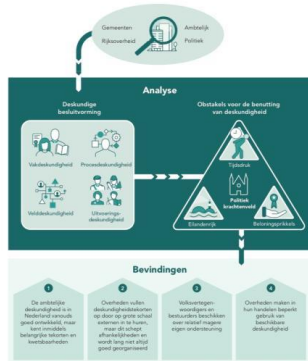
Dit vraagt om

- Slimmer werken en innovaties
- Samen en in de praktijk voorbereiden op nieuwe ontwikkelingen en EU-wetgeving. En zoveel mogelijk toewerken naar eenduidige werkwijzen.

Krachtenbundeling innovatieprogramma's Rijksoverheid

*Aanbeveling 6: doorbreek
verkokerde organisatiepatronen*

WRR: Hoe staat het met de deskundigheid van de overheid?



Hoe kan het beter?

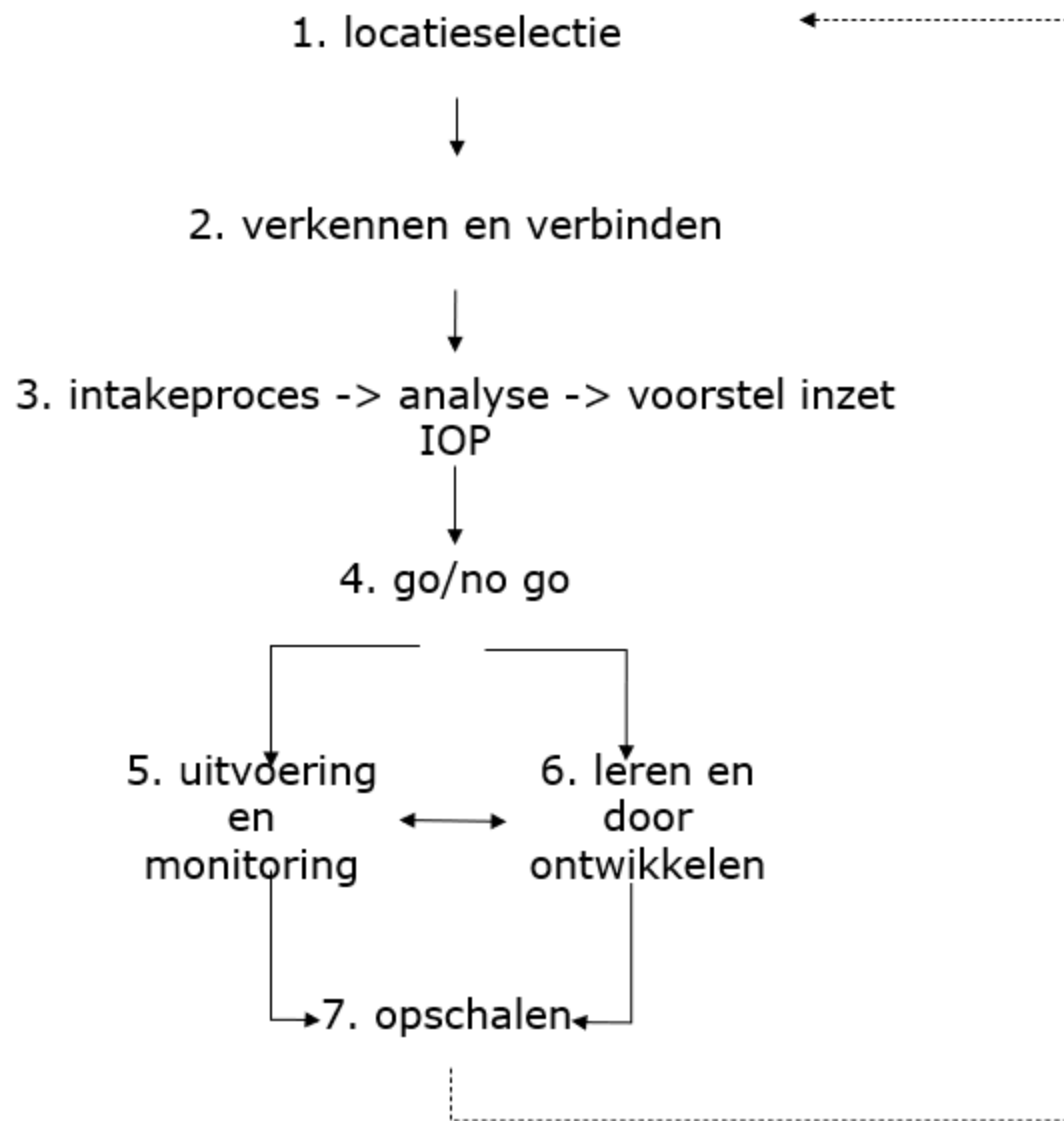
- Versterken**
 - Aanbeveling 1: Versterk het netwerk van kennisinstellingen en kennisinstellingen.
 - Aanbeveling 2: Versterk de deskundigheid van kleine gemeenten.
 - Aanbeveling 3: Versterk de deskundigheid van kennisinstellingen.
 - Aanbeveling 4: Versterk het gebruik van interne deskundigheid.
- Veranderen**
 - Aanbeveling 5: Versterk de deskundigheid van kennisinstellingen en kennisinstellingen.
 - Aanbeveling 6: Versterk de deskundigheid van kennisinstellingen.
 - Aanbeveling 7: Creëer een permanente Commissie voor de Rijksoverheid.

WRR

DMI (IenW, VRO, Steden, Bedrijven en kennisinstellingen) richt zich op het beschikbaar stellen van data en informatietechnologie voor de opgaven in het fysieke domein

IOP (VRO + sector) gericht op het bevorderen van verschillende innovaties (industriële bouwen, digitalisering, alternatieve bekostiging, knelpunten wegnemen) voor het integraal versnellen en toekomstbestendig maken van woningbouw

City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling (BZK, interbestuurlijk) richt zich op het in de praktijk anticiperen op wetgeving uit Europa, o.a. vanuit Green Deal



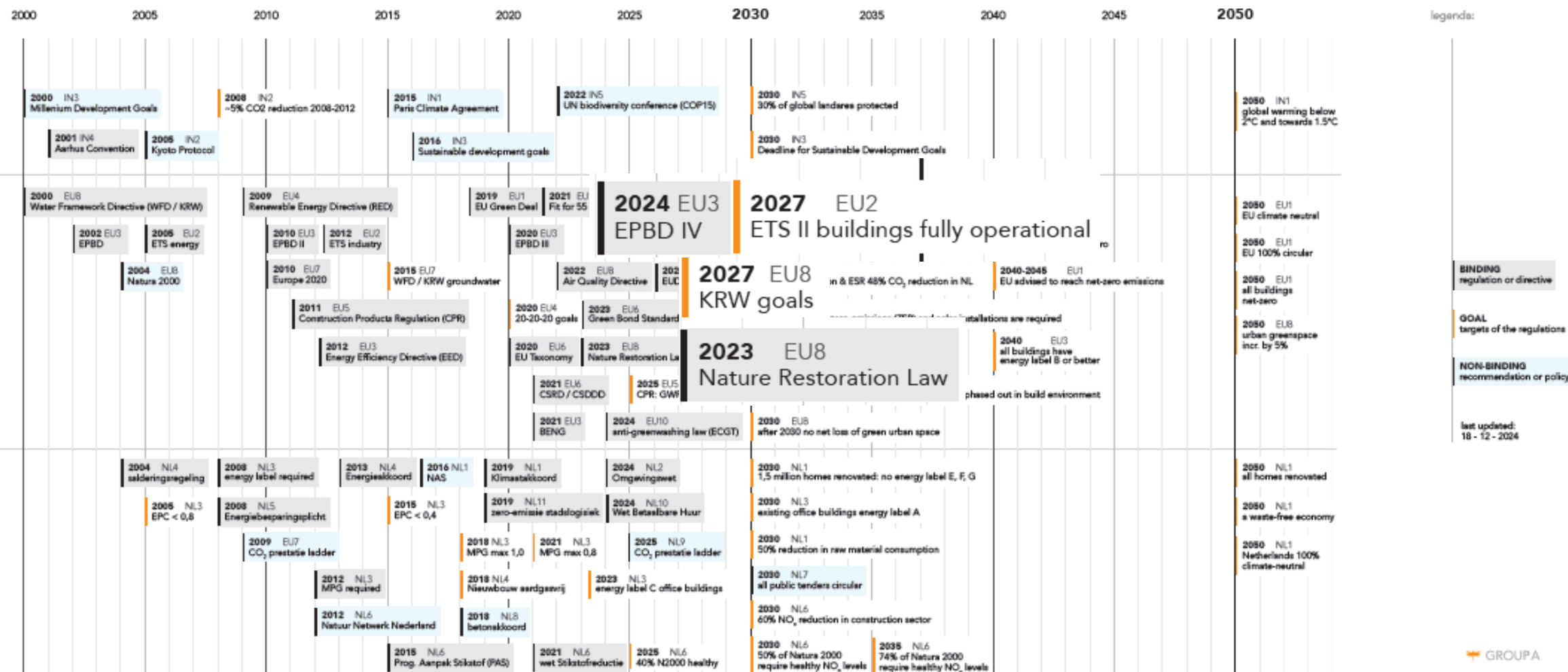
Gemeente	Gebied/locatie	CD TBGO
Almere		X
Alphen a/d Rijn	Gnephoek	
Amersfoort		X
Amsterdam		X
Apeldoorn	Zuidrand	X
Arnhem	Rijnpark	X
Breda	't Zoet	
Brummen		X
Den Haag		X
Deventer		X
Doetinchem		X
Dordrecht		X
Eindhoven		X
Groningen	Suikerzijde	X
Haarlemmermeer		
Heerlen		
Helmond		
Hilversum	Sportpark	
Leeuwarden		X
Lelystad	Zuiderhage	X
Nijmegen		
Rotterdam	Schiehaven Noord	X
Sittard-Geleen		
s'-Hertogenbosch		
Tilburg	NW, incl kenniskwartier	
Utrecht		X
Veldhoven		
Wijk bij Duurstede		X
Zaandam		X
Zeist		X
Zwolle	Holtenbroek	X

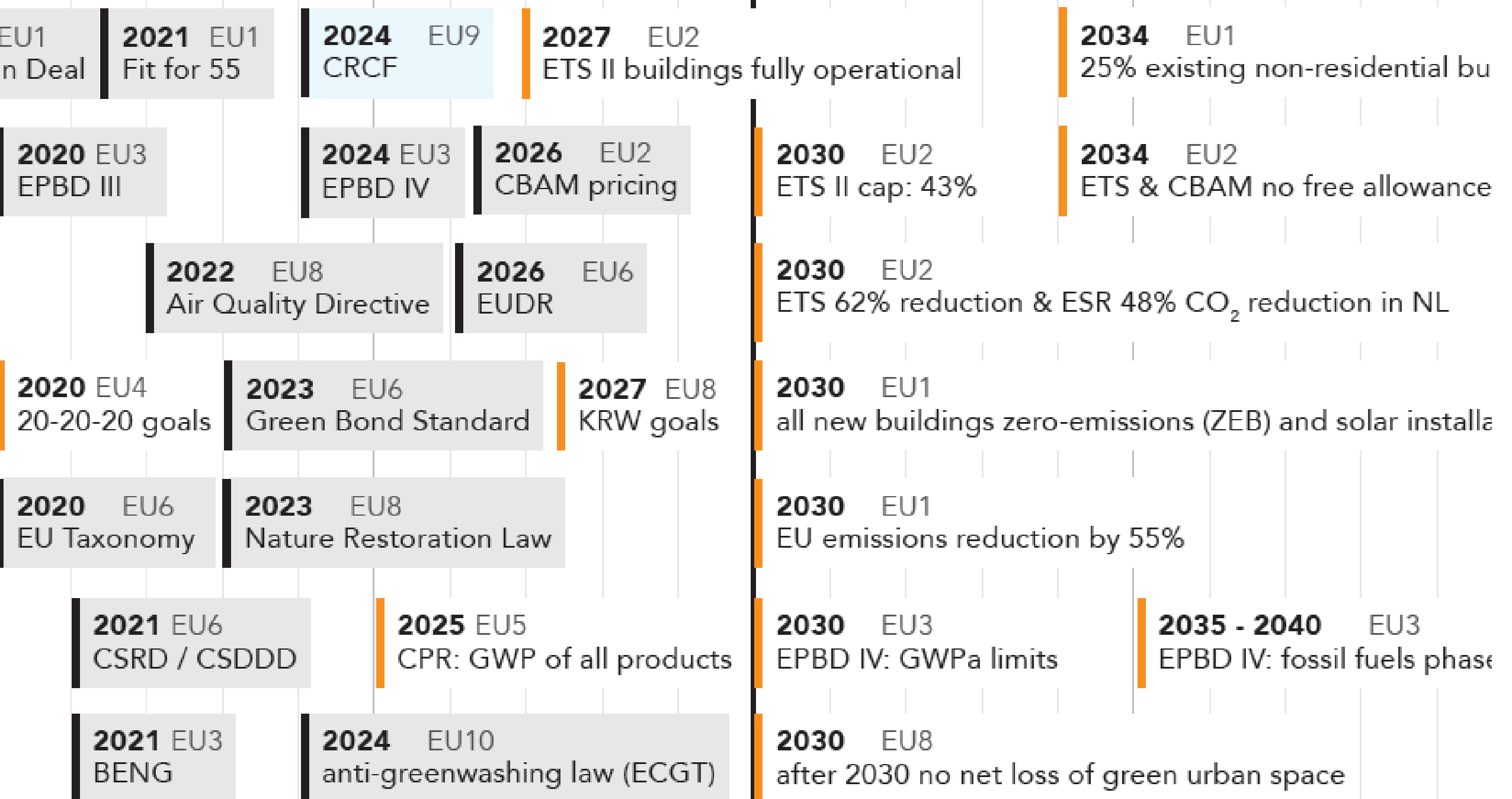
output

- doorbraak
- 50% van de nieuwbouw wordt industrieel/conceptueel gebouwd (streven regeerprogramma)
 - 50% van de woningbouwprojecten wordt versneld door data-gedreven werken (doel IOP)
 - 25% verkorting van de termijn van planvorming tot realisatie door integrale aanpak (doel IOP)
 - Meer dan 25 gebieden worden toekomstbestendig ontwikkeld in lijn met aankomende Europese kaders en STOER.

TIMELINE 2000 - 2050

of environmental legislation for the construction industry





Intentieverklaring
instrumenthouders 18 juni 2025



Bajeskwartier | Amsterdam

WijCK | Pijnacker

Ruimte maken voor
mensen
planten
dieren

Buurtschap Crailo | Gooi

Gemeente
Rotterdam

[illegible]

Gezamenlijk aanpak bij het toepassen moet aansluiten op doelstelling, fasering en mijlpalen van ontwikkelingen



Toekomstbestendige gebiedsontwikkeling

Kwantiteit + kwaliteit zo vroeg en zo concreet mogelijk:
EU + digitaal + industrieel

Geen open eindjes
(bijvoorbeeld in Nota van Uitgangspunten en anterieure gebiedsovereenkomst)

2-10 jaar tijdswinst



Haalbaarheidsfase

Definitie
Ontwerp
Vorbereiding

Interventies / tooling

- + Tenderdocumentatie
- + Inkoopvoorwaarden (Buyer Groups)
- + Planologie
- + Stedenbouwkundig plan
- + Beeldkwaliteitsplan
- + Programma van Eisen openbare ruimte

Realisatiefase

Opstalontwikkeling

Interventies / tooling

- + Koopovereenkomst
- + Taxatie
- + Financieringsdocumentatie
- + Leveringsdocumentatie
- + Aanneemovereenkomst

Exploitatie Beheer Verkoop

Interventies / tooling

- + Verkoop en levering aan eindgebruikers
- + Verzekeringsdocumentatie

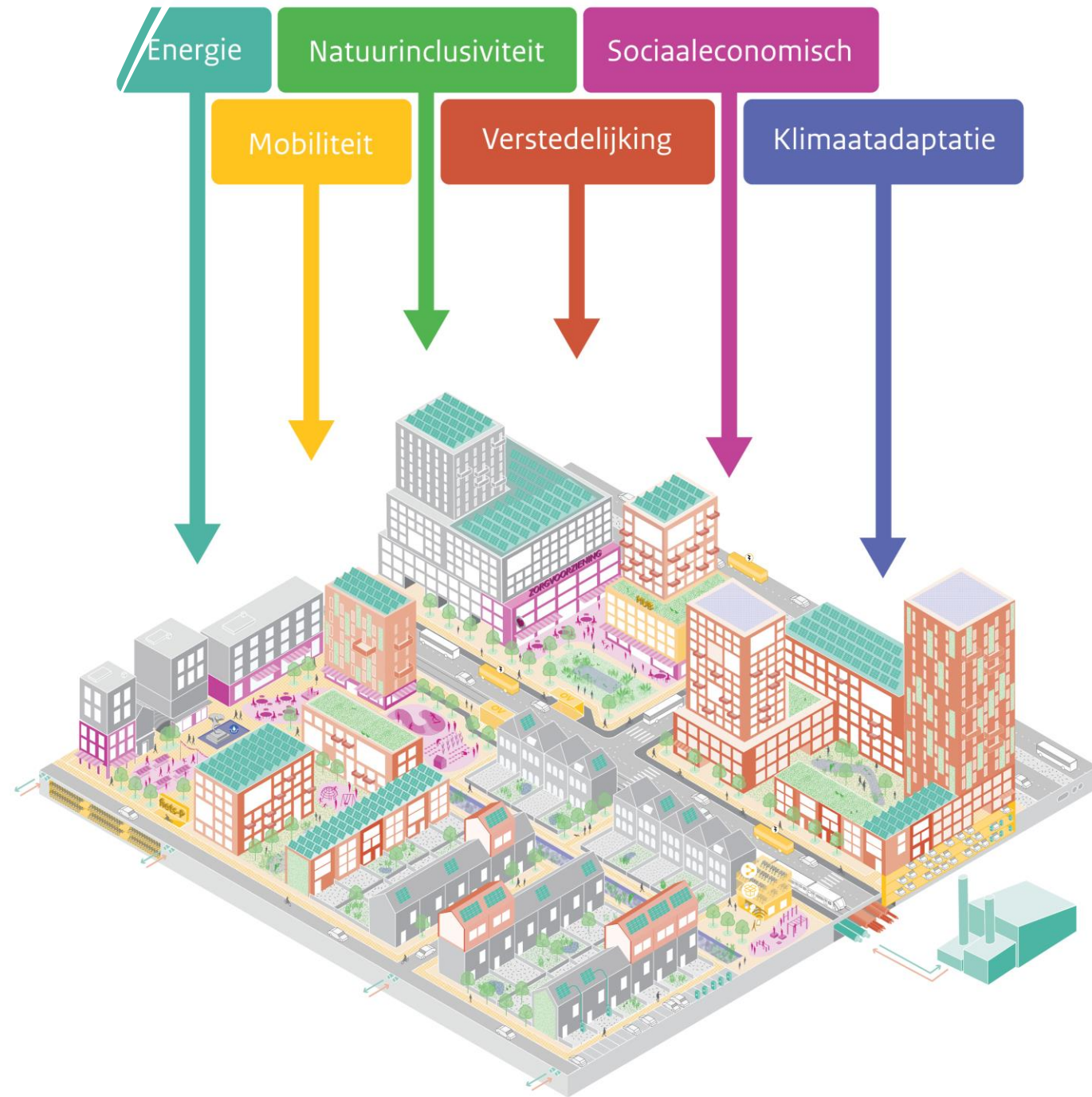
Inclusief

nationale
expert poule

Overzicht onderzoekverplichtingen t.b.v. omgevingsplan en BOPA

- Archeologie
- CO2 footprint
- Cultuurhistorie
- Ecologie
- Explosieven
- Elektromagnetische straling
- Kabels en leidingen
- Klimaatadaptie (droogte, hittestress)
- Bedrijven- en milieuzonering
- Bodem (verontreiniging en gesteldheid)
- Externe veiligheid
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Geur
- Gezondheid
- Klimaat (hittestress, droogte)
- Natuur- Soortenbescherming
- Mer (of mer-beoordelingsplicht)
- Mobiliteit, verkeer en parkeren
- Stedenbouwkundige / landschappelijke inpassing
- Hoogbouw Effect Rapportage (HER)
- Trillinghinder
- Water (o.a. watertoets): kwaliteit, kwantiteit/wateroverlast
- Energievoorziening

Het gebruik van data en en informatietechnologie helpt complexiteit van gebieds- en woningbouwontwikkeling en behapbaar en hanteerbaar te maken



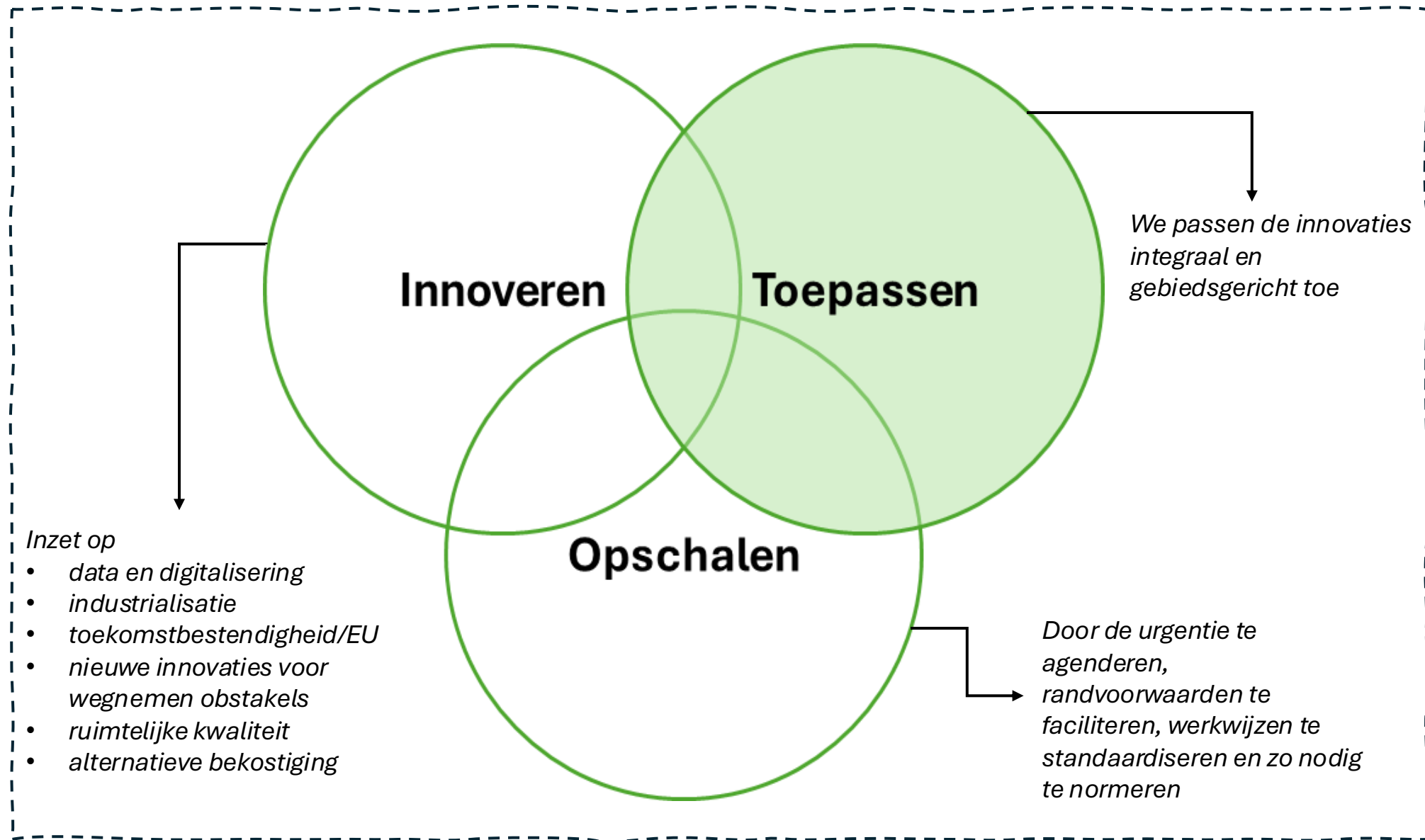


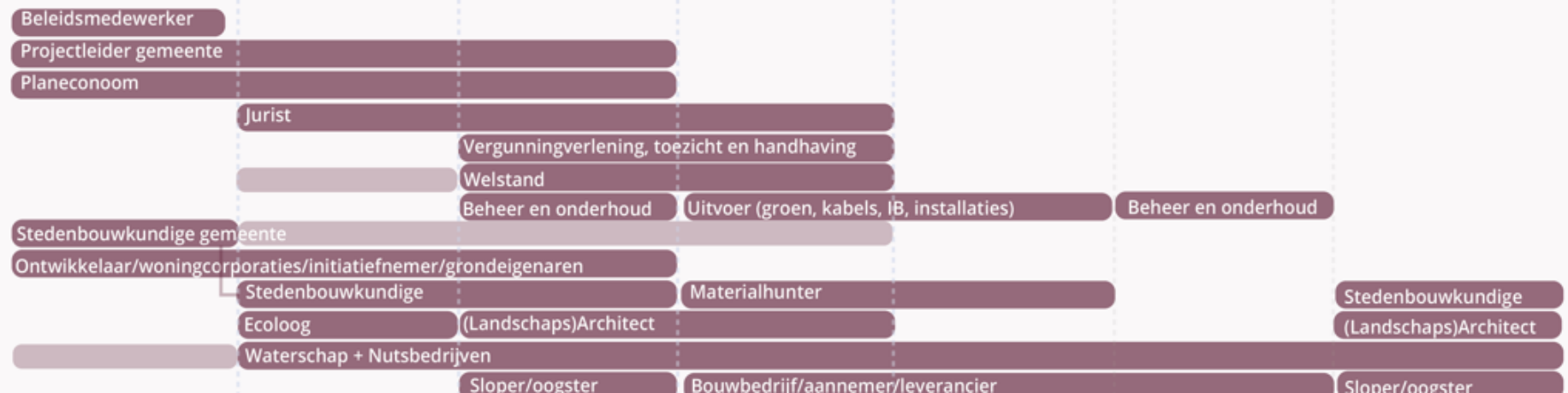
Op de Woontop/Dag van de Volkshuisvesting (8 december 2025)

- **Bestuurlijke bekrachtiging “Samenwerken aan innovatie in gebiedsontwikkeling”** – als verdieping van afspraak 15 van de Woontop van december ‘24 inclusief een publiek-private governance, met als doel de woningbouw- en gebiedsontwikkeling te versnellen en toekomstbestendig te maken.
- **Plannen van aanpak per gebied** – De bovengenoemde samenwerking concretiseren we per gemeente en voor een specifieke gebiedsontwikkeling in een plan van aanpak. Op 8 december ondertekenen we de eerste 5 tot 10 plannen van aanpak. In 2026 maken we met alle deelnemende gemeenten een plan van aanpak.
- **Ondertekening City Deal TBGO** – Tijdens de Woontop/Dag van de Volkshuisvesting is ook de ondertekening van de City Deal gepland.

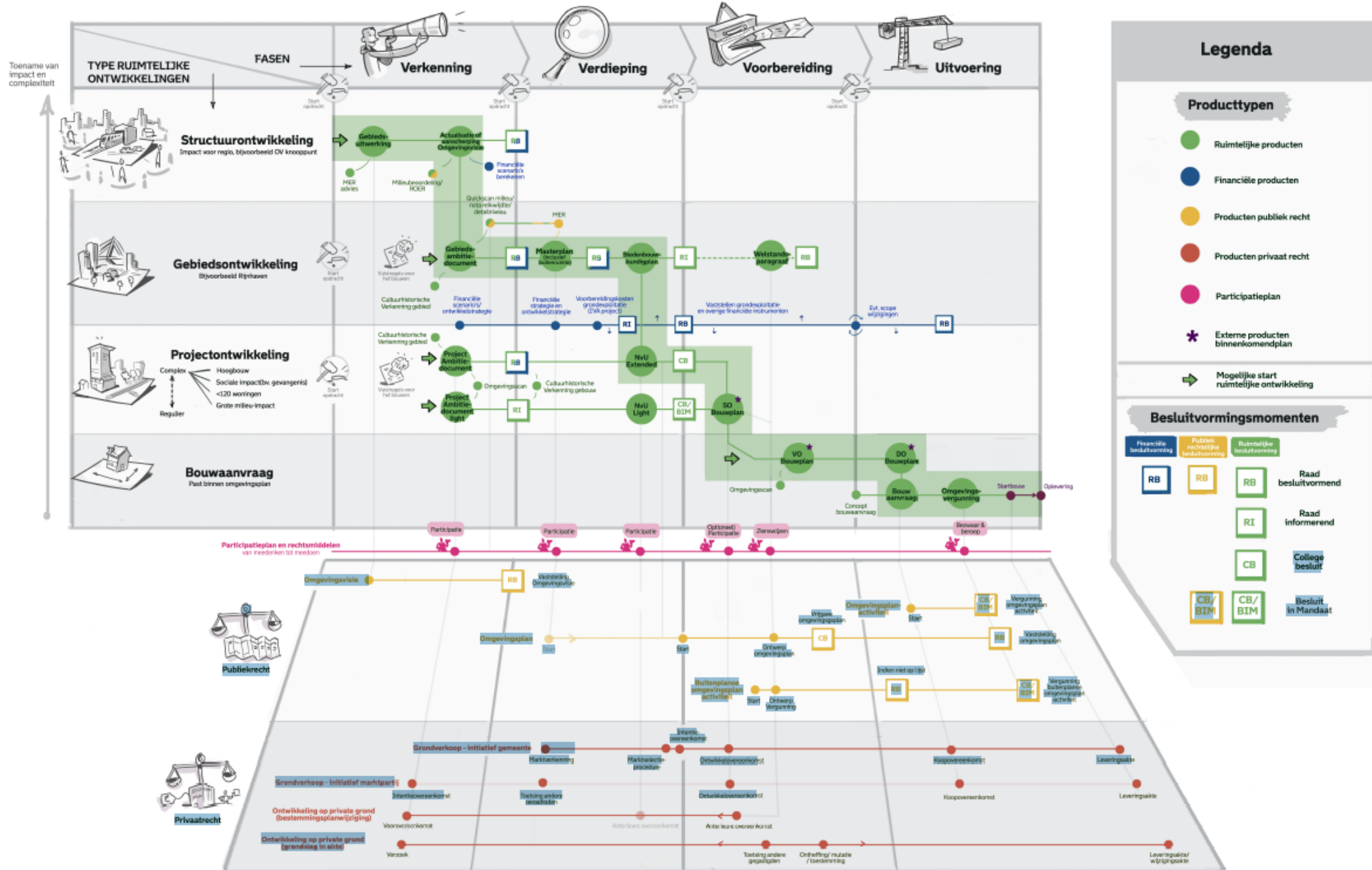


Vragen?





DD 31 oktober 2023
Situatie per 1 jan 2024



Rol provincie: opschalen lessen + aanpak CD

- **Bestuurlijke overeenkomst bij Gebiedsontwikkeling**
 - Kwaliteit + proces + ondersteuning
 - Verbinding met versnellingstafels
- **Implementatieplan + implementatiemanager aanstellen**
 - Accounts wonen en ruimte activeren?
 - Experts zelf of met EWB programmeren
 - Eigen experts aan laten sluiten bij intervisie CD
- **Zoveel mogelijk publiekrechtelijke spelregels zo concreet mogelijk**



Deelnemende gemeenten

1. Rotterdam
2. Den Haag
3. Hoeksche Waard
4. Alphen aan den Rijn
5. *Leiden*
6. *Gouda*
7. Dordrecht
8. Amsterdam
9. Zaanstad
10. Haarlem
11. Amstelveen
- 12. Lelystad**
- 13. Almere**
14. Purmerend
15. Utrecht
16. Amersfoort
17. Wijk bij Duurstede
18. Zeist

Deelnemende gemeenten

19. Arnhem
20. Nijmegen
21. Doetinchem
22. Apeldoorn
23. Brummen
24. Deventer
25. Zwolle
26. Helmond
27. Eindhoven
28. Groningen
29. Leeuwarden

Deelnemende ketenpartijen

1. Achmea
2. ASR
3. Heijmans
4. Dura Vermeer
5. Vorm
6. BAM
7. AM
8. BPD
9. Synchroon
10. Neprom
11. Havensteder
12. Woonbron
13. Woonstad Rotterdam
14. Haag Wonen
15. Staedion
16. Wonen Limburg
17. Vivare
18. Portaal
19. Eigen Haard
20. Ymere
21. Vernieuwde Stad
22. ...

Zomer 2025

Recap & Reset

- Ondertekening op het laatste moment niet doorgedaan
- Nog teveel onduidelijkheden over opzet, scope en samenhang andere programma's
- Zomer terug naar tekentafel en afstemming met partners over het vervolg

Hoe verder?

