

MARTIJN VAN GELDEREN,
JAARCONGRES VERENIGING BOUW- EN WONINGTOEZICHT NEDERLAND, D.D. 9-10-2025

STOER doen of STOER zijn



bpd

bouwfonds gebiedsontwikkeling

2024
woontop
op naar de
100.000
woningen
per jaar

Woontop 2024

Bouwen voor de
woningzoekende:
sneller én met
minder regels

woontop
2024



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Rijksoverheid



Woning
Bouwers



VASTGOED
BELANG



vereniging van
woningcorporaties



- 11 Om sneller, goedkoper en meer te bouwen gaan we via het **programma STOER** regels en eisen aanpassen, schrappen en uniformeren, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de gezondheid. In dit programma wordt de aanscherping van de milieuprestatie gebouwen voor woningen integraal betrokken. Hier worden uiterlijk in Q1 2025 voorstellen voor schrappen/aanpassen van regelgeving gedaan aan de minister van VRO. We roepen ook andere partijen op om met voorstellen te komen. Daarbij wordt betrokken:
- Regelgeving voor bouw (Bbl)
 - Ruimtelijke inhoudelijke beoordelingsregels (natuur, milieu, water, bodem, etc.)
 - Procedurele regels (vergunningplichten, belastingtermijnen, bezwaar, beroep, etc.)
 - Exploitatie-eisen woningen
- 12 Binnen de afspraak over STOER, de basisafpraak, is de volgende afspraak over uniformering en standaardisering een eerste belangrijke invulling daarvan. Nieuwe bouwregelgeving volgt de regelgeving vanuit de EU en wordt zonder nationale koppen geïmplementeerd. De roadmap bouwregelgeving 2025-2030 geeft inzicht in de geplande aanpassingen voor de woningbouw in de komende jaren. We spreken daarbij af dat:
- 1 Het Besluit bouwwerken leefomgeving landelijk uniform regelt dat bouwwerken veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam zijn.
 - 2 We bevestigen dat strengere of aanvullende lokale regels (inclusief selectiecriteria in aanbestedingstrajecten of beleidsmatig anderszins) voor bouwwerken vanuit die oogpunten van het Bbl niet zijn toegestaan.
 - 3 We voor 1 juli 2025 duidelijkheid verschaffen over welke regels lokale overheden, vanuit andere oogmerken dan die van het Bbl, aan bouwwerken kunnen stellen. Deze eisen vanuit andere oogmerken kunnen niet afwijkend of aanvullend zijn op de eisen, bedoeld in het eerste lid.
 - 4 Medeoverheden gaan deze lokale regels aan bouwprojecten zo veel als mogelijk standaardiseren, zodat landelijke ontwikkelaars en bouwers daarop kunnen inspelen met fabrieksmatige bouw. Daarbij worden ook exploitatie-eisen betrokken. Medeoverheden houden hierbij rekening dat deze lokaal gestandaardiseerde regels leiden tot positieve businesscases. Dit wordt nog nader uitgewerkt in overleg met betrokken partijen.
 - 5 Het experimenteerartikel van de Omgevingswet (art. 23.3) kan geclausuleerd worden ingezet om kostenbesparende technieken en andere technologische vernieuwingen uit te proberen. Daar waar gestandaardiseerde lokale regels voldoende worden toegepast en zijn doorontwikkeld, of experimenten succesvol zijn gebleken, worden ze opgenomen in de landelijke regelgeving.
 - 6 Indien er in strijd met bovenstaande afspraken (1) bovenwettelijke eisen worden gesteld door medeoverheden of (2) indien lokale regels gelden vanuit andere oogmerken dan het BBL, die leiden tot business-case kritische verhoging van bouwkosten of vertraging, worden deze besproken aan lokale/regionale versnellingstafels. Er kan worden geëscaleerd naar de landelijke versnellingstafel. Middels de meldfunctie van de landelijke versnellingstafel krijgt de minister van VRO een goed beeld van terugkerende knelpunten waarop zij passend kan acteren.

- 15 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 en het hebben van een publiek private monitor (PPM) worden als standaardvoorwaarden opgenomen in subsidies die door het Rijk worden ingezet ten behoeve van gebiedsontwikkeling, zoals WBI en gebiedsbudget. 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 Kwaliteit 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.

SNELLER



MEER

GOEDKOPER



Adviesgroep **STOER**

Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving

WONINGBOUW:

SNELLER



MEER

GOEDKOPER



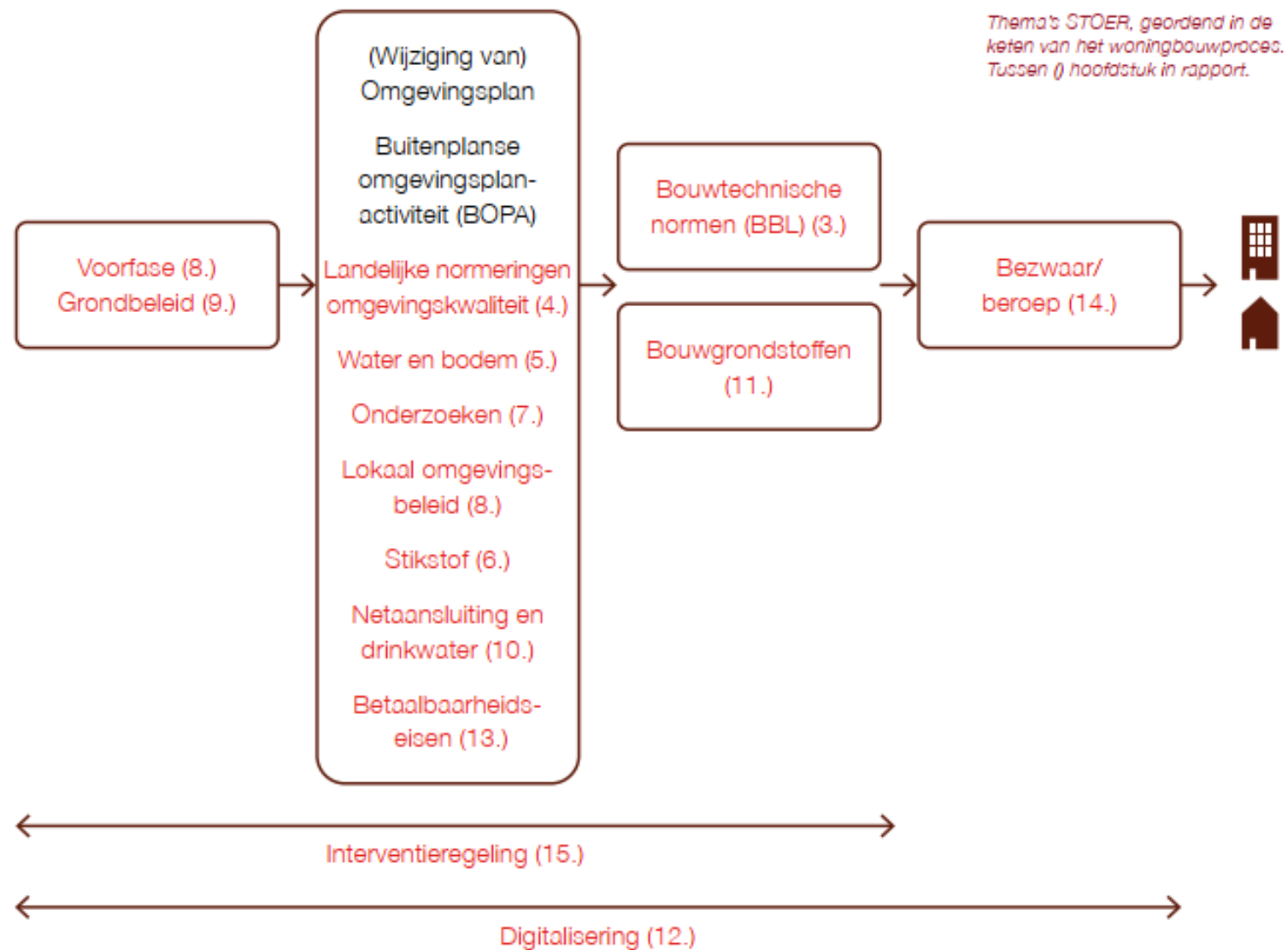
Adviesgroep **STOER**

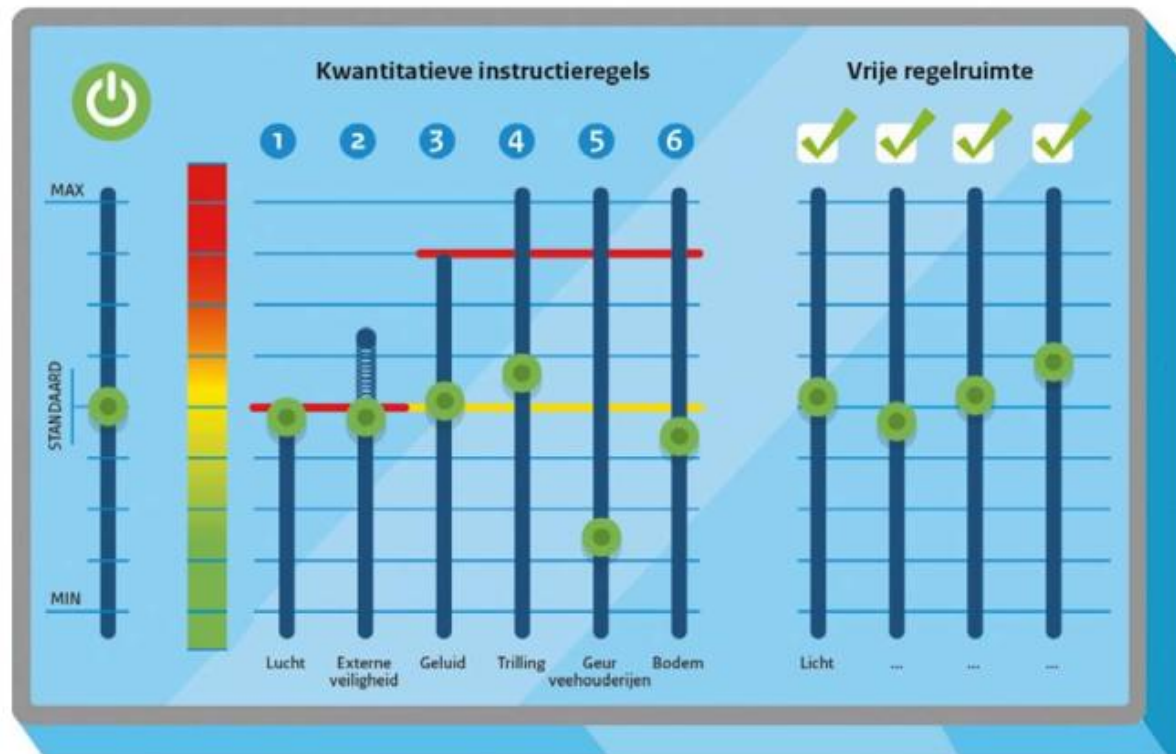
Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving

Eindrapport

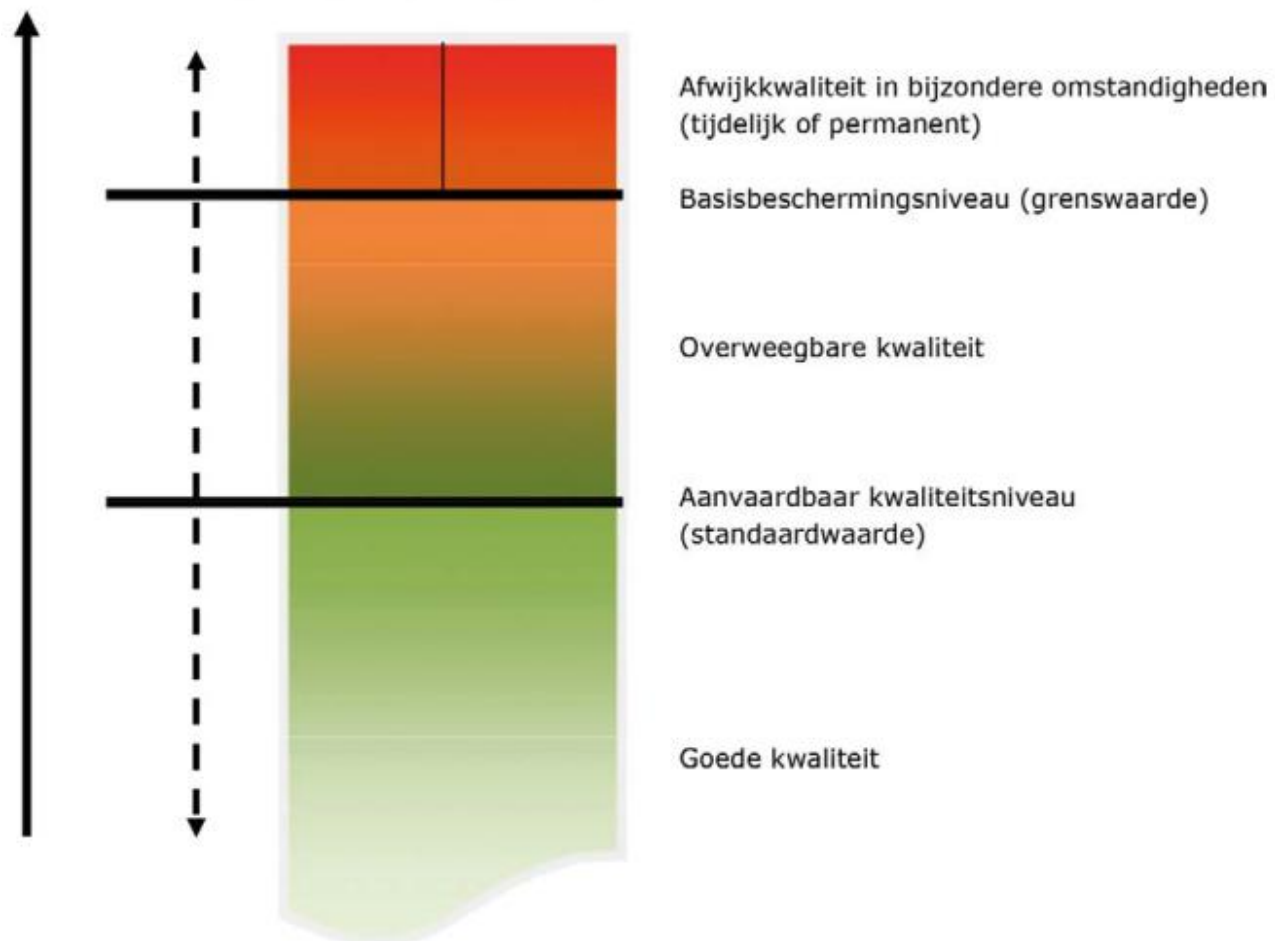
10 juli 2025

Thema's STOER





Mate van belasting door geluid, trillingen en geur



Zet de woningbouw aan

Een uitgave van:



▲ Directeur Peter Hutten van Van Wijnen voor enkele fabriekswoningen in Groningen © Corné Sparidaens

Miljoenen variaties fabriekswoningen in één klap goedgekeurd: fabriek krijgt essentieel keurmerk

Geen slepend vergunningstraject van weken of zelfs maanden, maar met één druk op de knop groen licht. De rode loper voor industriële woningen wordt uitgerold, nu de grootste woonfabriek van het land een essentieel keurmerk voor al haar woningtypen op zak heeft. Miljoenen variaties zijn per direct goedgekeurd. „Gemeenten hoeven alleen nog maar een stempel te zetten.”



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

> Retouradres 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der
Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Datum: 23 juni 2025
Betreft: Reactie advies STOER fase 1

**Volkshuisvesting en
Bouwen**
Bouwen en Energie

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl

Kenmerk
2025-0000395533

Uw kenmerk

In Nederland is het bouwen van nieuwe woningen onnodig ingewikkeld geworden. Hoewel er veel regels zijn opgesteld met de beste bedoelingen, zorgt een stapeling van procedures en voorschriften er in de praktijk voor dat woningbouwprojecten te langzaam van de grond komen, onnodig duur zijn en soms zelfs helemaal vastlopen. Het systeem dat bedoeld is om belangen te beschermen, werkt verstikkend wanneer regels elkaar overlappen, elkaar tegenwerken en onvoldoende ruimte laten. Hierdoor lukt het onvoldoende om snel en betaalbaar te bouwen, terwijl de behoefte aan woningen urgenter is dan ooit.

Elke afzonderlijke regel heeft op zichzelf een gerechtvaardigd doel – of het nu gaat om milieu, gezondheid, veiligheid, rechtsbescherming of participatie. Maar het ontbreekt vaak aan een integrale aanpak waarin regels op elkaar zijn afgestemd en worden afgewogen tegen bredere maatschappelijke opgaven, zoals het oplossen van de woningnood. Onder deze integrale aanpak valt ook het beter benutten van de mogelijkheden die de wet- en regelgeving wel biedt en het verbeteren van de samenwerking tussen bestuurslagen en marktpartijen.

De gevolgen daarvan zijn zichtbaar en voelbaar: woningbouwprojecten stagneren, lopen vertraging op of worden duurder, wat de betaalbaarheid direct onder druk zet. Ondertussen groeit de woningbehoefte onverminderd door. Jongeren blijven noodgedwongen langer thuis wonen, gezinnen stellen hun toekomstplannen uit en het structurele migratiesaldo vergroot de druk op de woningmarkt. De opgave om jaarlijks ten minste 100.000 woningen te realiseren is daarmee geen beleidsambitie, maar een maatschappelijke noodzaak.

Als we daadwerkelijk vaart willen maken met woningbouw, moeten we fundamenteel anders gaan kijken naar hoe publieke belangen worden gewogen en georganiseerd. Dat vraagt om een betere balans: woningbouw moet steviger worden verankerd in juridische en beleidsmatige afwegingen, binnen kaders die nog altijd voldoende bescherming bieden voor een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving. Daarvoor is een benadering nodig waarin wet- en regelgeving niet versnipperd wordt toegepast, maar als samenhangend geheel wordt ingezet om ruimte te maken voor méér, snellere én betaalbare woningbouw.

Met die ambitie is het programma Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving (STOER) gestart. STOER richt zich op het verminderen van regeldruk en het wegnemen van belemmeringen die de woningbouw vertragen. De Woonstop van 11 december 2024 markeerde het officiële startpunt. Een externe

PVV: woningen voor Nederlanders

GroenLinks-PvdA: bouwen voor de sociale
meerderheid

VVD: meer bouwen, minder regels

NSC: regie en betaalbaarheid

D66: tien nieuwe steden

BBB: lokaal en betaalbaar

CDA: leefbare dorpen en steden

SP: wonen is geen markt

DENK: grondrecht op wonen

PvdD: sociaal en klimaatbestendig

FVD: geen rem op woningbouw

SGP: rentmeesterschap en ruimte

ChristenUnie: bouwen aan gemeenschappen

Volt: Europees en duurzaam

JA21: migratie en marktwerking

**Dank voor uw
aandacht.**