

Steen voor Steen Sterker: samen werken naar een betere lokale woningmarkt

Met het oog op de Gemeenteraadsverkiezingen van 18 maart 2026 richt Vastgoed Nederland – dé brancheorganisatie voor vastgoedprofessionals – zich tot alle politieke partijen met een duidelijke oproep: veranker eerlijkheid, transparantie en samenwerking op de woningmarkt in uw lokale verkiezingsprogramma's.

De uitdagingen op de woningmarkt vragen om daadkracht, ook op lokaal niveau. Gemeenten spelen een sleutelrol in het creëren van een gezonde, toegankelijke en toekomstbestendige leefomgeving. Vastgoed Nederland gelooft in de kracht van samenwerking tussen marktpartijen en overheden om deze doelen te realiseren.

In deze beleidsvisie presenteren wij een aantal concrete beleidsaanbevelingen die politieke partijen kunnen opnemen in hun programma's. Deze lokale maatregelen dragen bij aan een evenwichtige woningmarkt en een sterkere ruimtelijke ordening – met ruimte voor wonen, werken én investeren.

De Huurmarkt: discriminatie geen kans, kwaliteit de norm en criminelen buiten de deur

1. Inleiding

Voor veel Nederlanders wordt het vinden van een betaalbare en kwalitatief goede huurwoning steeds lastiger. Tegelijkertijd worden huurders nog te vaak geconfronteerd met ongewenste praktijken zoals discriminatie bij toewijzing, terwijl verhuurders en gemeenten te maken hebben met ondermijnende criminaliteit, huurfraude en onprofessionele bemiddeling.

Vastgoed Nederland zet zich al jaren in voor een transparante, eerlijke en professioneel functionerende huurmarkt. In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen doen wij u graag een aantal concrete beleidsvoorstellen aan de hand, die gemeenten helpen om misstanden tegen te gaan en kwaliteit structureel te borgen.

1. Verplichte registratie voor Verhuurmakelaars via Gemeenten

Beleidsvoorstel

Verplicht verhuurmakelaars die actief zijn binnen de gemeente om zich te registreren in het landelijke **Register Huurmakelaars (RHM®)** van SCVM.

Aanleiding

Uit diverse onderzoeken blijkt dat discriminatie bij verhuur structureel voorkomt. Zo geeft een groot deel van de verhuurmakelaars aan bereid te zijn mee te werken aan discriminerende verzoeken van verhuurders. Dit ondermijnt het vertrouwen in de huurmarkt en schaadt kwetsbare woningzoekenden¹.

Lokale en bestuurlijke praktijk

Verschillende gemeenten experimenteren reeds met het actief stimuleren of verplicht stellen van registratie. In Amstelveen heeft de wethouder Wonen expliciet aangegeven te streven naar volledige aansluiting van verhuurmakelaars bij een huurregister, zoals dat van SCVM². Ook in Rotterdam loopt de gemeente voorop: daar worden verhuurmakelaars actief opgeroepen zich te registreren in het SCVM-register als onderdeel van het gemeentelijk programma voor een eerlijke huurmarkt zonder discriminatie³.

Onderbouwing

Registratie bij SCVM:

- borgt **vakbekwaamheid en integriteit**;
- plaatst makelaars onder **onafhankelijk tuchtrecht en klachtenafhandeling**;
- maakt toezicht en handhaving voor gemeenten **eenvoudiger en effectiever**.

Een verplichte registratieplicht zorgt ervoor dat integere verhuurprofessionals zich onderscheiden, terwijl malafide partijen structureel uit de markt worden geweerd.⁴

2. Advertentiebevoegdheid uitsluitend voor gecertificeerde verhuurmakelaars

Beleidsvoorstel

Sta het aanbieden en adverteren van huurwoningen binnen de gemeente uitsluitend toe aan verhuurmakelaars die beschikken over een geldige certificering en registratie.

Toelichting

In tegenstelling tot de verkoopmakelaardij – waar meer dan 80% van de professionals gecertificeerd is – blijft certificering in de verhuurmakelaardij sterk achter. Door

¹ Tweedekamer.nl: Monitor Woondiscriminatie 2023

² <https://vbo.edities.nl/vastgoedadviseur/december2024/>

³ <https://rotterdamraad.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/cfa0ec3d-da77-4431-a423-090c4d48e07a?documentId=f1e78af3-e009-417f-a42e-de5c15c6f851>

⁴ www.scvm.nl

advertentiebevoegdheid te koppelen aan certificering ontstaat een **effectieve prikkel tot professionalisering**.

Dit instrument wordt reeds toegepast bij:

- vakantieverhuur (verplicht registratienummer),
- kamerverhuur in diverse steden.

Een dergelijke maatregel is proportioneel, handhaafbaar en sluit aan bij bestaande gemeentelijke praktijk.

3. Gemeentelijk borgfonds voor huishoudens met een laag inkomen

Beleidsvoorstel

Richt een **gemeentelijk huurwaarborgfonds** op voor huishoudens die niet zelfstandig in staat zijn de waarborgsom te financieren.

Toelichting

In de vrije huursector bedraagt de waarborgsom vaak één tot twee maanden kale huur. Voor huishoudens zonder spaargeld vormt dit een onoverkomelijke drempel. Een gemeentelijk borgfonds kan:

- de borg (gedeeltelijk) voorschieten of garant staan richting verhuurders;
- werken op basis van een inkomens- en vermogenscheck;
- terugbetaling door de huurder in termijnen mogelijk maken, eventueel renteloos.

Zo wordt de toegang tot de huurmarkt vergroot, zonder extra risico's voor verhuurders.

4. Beperkte toegang tot de Basisregistratie Personen (BRP) voor verhuurprofessionals

Aanleiding

Overbewoning en huurfraude vormen een blijvend probleem op de woningmarkt en hangen vaak samen met ondermijnende criminaliteit⁵. Dit leidt tot:

- brand- en veiligheidsrisico's,
- gezondheidsproblemen,
- overlast en sociale spanningen in wijken.

Verhuurprofessionals kunnen nu vaak niet tijdig ingrijpen, omdat zij geen inzicht hebben in wie er feitelijk op een adres staat ingeschreven.

Beleidsvoorstel

Geef verhuurders en **gecertificeerde verhuurmakelaars en beheerders** beperkte en doelgerichte toegang tot de **Basisregistratie Personen (BRP)**.

Onderbouwing

⁵ <https://www.huurstunt.nl/begrippen/overbewoning>

Met deze toegang kunnen:

- overbewoning en fraude sneller wordenesignaleerd;
- risico's voor veiligheid en leefbaarheid worden beperkt;
- gemeenten effectiever samenwerken met professionele marktpartijen.

In België bestaat er al een vergelijkbaar systeem, waarin verhuurders en verhuurprofessionals kunnen controleren wie op een adres staat ingeschreven.

Erfpacht: tijd voor een koerswijziging

Erfpacht is geen effectief instrument om de woningbouwopgave te ondersteunen. Het draagt niet bij aan het realiseren van meer woningen of aan het vergroten van de betaalbaarheid en leidt bovendien tot onzekerheid voor woningeigenaren. Vastgoed Nederland adviseert gemeenten daarom om grond voor woningbouw niet in erfpacht uit te geven.

Gemeenten hebben een verantwoordelijkheid om burgers te beschermen tegen disproportionele financiële risico's en om maatwerk te bieden aan erfpachters die in problemen komen. Transparantie en een evenwichtige risicoverdeling tussen gemeenten en woningeigenaren zijn daarbij essentieel. In de praktijk blijkt erfpacht een complex financieel product te zijn, waarvan de werking en langetermijngevolgen voor huiseigenaren onvoldoende inzichtelijk zijn. Toekomstige erfpachtlasten zijn vaak onzeker en worden eenzijdig vastgesteld. Daarnaast komen binnen één buurt regelmatig verschillende erfpachtregimes voor, wat leidt tot onduidelijkheid en rechtsonzekerheid. Hierdoor vormen woningen op erfpacht een kwetsbaar woonconcept.

De recente ontwikkeling van inkomensafhankelijke erfpachtconstructies, vergroot deze risico's verder. Dergelijke constructies kunnen leiden tot plotselinge stijgingen van woonlasten, roepen vragen op over de rol van gemeenten in inkomensbeleid en brengen aanzienlijke onzekerheden met zich mee voor de financierbaarheid en verkoopbaarheid van woningen, zowel nu als in de toekomst.

Zakelijk vastgoed

Voor zakelijk vastgoed kan erfpacht onder voorwaarden wel een beleidsinstrument zijn. Het kan gemeenten extra sturingsmogelijkheden bieden ten aanzien van het toekomstig gebruik van bedrijventerreinen en het laten terugvloeien van grondwaardestijgingen naar de gemeenschap. Dit veronderstelt echter een actieve grondpolitiek en een toereikende ambtelijke en organisatorische infrastructuur.

1. Veranker rijksrichtlijnen in lokaal beleid

Toelichting

Vastgoed Nederland constateert dat gemeenten in hun erfpachtbeleid voor bestaande situaties onvoldoende rekening houden met de Handreiking Erfpacht voor gemeenten van de Rijksoverheid⁶. Hierdoor ontbreken vaak duidelijke waarborgen voor transparantie, rechtszekerheid (KNVB-criteria), rechtsbescherming, rechtsgelijkheid en participatie.

Oplossing

Leg het Afwegingskader uit de Handreiking Erfpacht zo spoedig mogelijk vast in een gemeentelijke verordening en pas bestaande erfpachtvoorwaarden actief aan zodat deze in lijn zijn met dit Afwegingskader.

2. Pas bestaande erfpachtvoorwaarden aan

Toelichting

Veel lopende erfpachtcontracten zijn opgesteld vóór de Handreiking en voldoen niet aan de huidige eisen op het gebied van rechtszekerheid en transparantie.⁷

Oplossing

Pas bestaande erfpachtvoorwaarden actief en zo spoedig mogelijk aan zodat deze in lijn zijn met het Afwegingskader uit de Handreiking Erfpacht.

3. Schaf erfpacht voor wonen bij voorkeur af

Toelichting

Erfpacht voor woningen brengt langdurige financiële en juridische onzekerheden met zich mee voor huiseigenaren en vraagt blijvend complexe beleids- en uitvoeringskeuzes van gemeenten.

Oplossing

Schaf erfpacht voor wonen bij voorkeur volledig af en bied zittende erfpachters de mogelijkheid om de blote eigendom van de grond onder hun woning van de gemeente te kopen.

4. Verbeter positie van bestaande erfpachters

Toelichting

Wanneer afschaffing van erfpacht voor wonen niet direct mogelijk is, ervaren bestaande erfpachters langdurige, kostbare en complexe procedures om hun positie te verbeteren, wat hun rechtszekerheid en financiële stabiliteit onder druk zet.

Oplossing

⁶ <https://open.overheid.nl/documenten/c2c94a91-84bd-48d2-9d8d-0dc00494f7bc/file>

⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/04/23/handreiking-algemene-erfpachtbepalingen-voor-gemeentelijk-erfpacht-bij-particuliere-woonbestemmingen>

Zorg voor snelle, betaalbare en laagdrempelige procedures voor:

- overstap naar eeuwigdurende erfpacht;
- eeuwigdurende afkoop van erfpacht;
- omzetting van eeuwigdurend afgekochte erfpachtgrond naar volledig eigendom.

Funderingsproblematiek: wonen moet veilig, voorspelbaar en betaalbaar blijven.

1. Inleiding

Het veranderende klimaat heeft een steeds grotere impact op de woningmarkt. Klimaatverandering, bodemdaling, grondwaterfluctuaties en verouderde funderingen zorgen ervoor dat funderingsproblematiek toeneemt en uitgroeit tot een aanzienlijk maatschappelijk en economisch risico. De aard en omvang van deze risico's verschillen bovendien sterk per gemeente, waardoor maatwerk en vroegtijdige signalering noodzakelijk zijn. In de praktijk worden bewoners echter vaak pas laat geïnformeerd over mogelijke funderingsrisico's. Hierdoor blijven kansen voor preventie, tijdige begeleiding en schadebeperking onbenut.

Vastgoed Nederland zet zich daarom in voor het vroegtijdig en objectief inzichtelijk maken van funderingsinformatie. Uniforme werkwijzen en gratis toegankelijke, objectgebonden data zijn daarbij essentieel. Om de woningvoorraad veilig, transparant en toekomstbestendig te maken, doen wij in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen drie concrete beleidsvoorstellen. Deze voorstellen sluiten aan bij De Staat van de Volkshuisvesting⁸ en de motie-Paternotte c.s. over het zo snel mogelijk in gang zetten van maatregelen om huishoudens die te maken krijgen met funderingsschade te ondersteunen (Kamerstuk 28 325, nr. 272)⁹.

1. Eenduidige signalering en transparantie van funderingsrisico's

Beleidsvoorstel

Stimuleer dat funderingssignalering start met een funderingsonderzoek fase 0 als objectieve eerste beoordeling, waaruit een funderingsattest wordt gegenereerd waarin de uitkomsten worden vastgelegd met duidelijke risicoklassen en concreet handelingsperspectief voor de eigenaar.

⁸ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/aanpak-woningnood/staat-van-de-volkshuisvesting>

⁹ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2024D24254&did=2024D24254>

Aanleiding

Momenteel ontbreekt een uniforme werkwijze voor het vaststellen en beoordelen van funderingsproblemen. In de praktijk worden verschillende onderzoeksmethoden, risicoklassen en interpretaties gehanteerd. Hierdoor zijn onderzoeksresultaten lastig vergelijkbaar en ontstaat onduidelijkheid voor kopers, verkopers, taxateurs en financiers. Daarnaast ontbreekt een herkenbaar en objectief bewijsstuk waaruit blijkt wat de feitelijke staat van een fundering is. Dit vergroot onzekerheid, belemmert transacties en leidt tot informatie-asymmetrie op de woningmarkt. Een gestandaardiseerde en landelijk herkenbare methodiek is daarom noodzakelijk.

Toelichting

Het funderingsonderzoek fase 0 biedt een laagdrempelige en eenduidige methode om funderingsrisico's te signaleren en vast te stellen. Deze aanpak, gebaseerd op richtlijnen van Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF)¹⁰, zorgt voor een consistente en vergelijkbare beoordeling van funderingsproblematiek. Bij afwezigheid van recente gegevens of bij een verhoogde risico-indicatie (bijvoorbeeld risicoklasse D of E op basis van een funderingsrisicorapport) kunnen woningeigenaren een dergelijk onderzoek laten uitvoeren. De resultaten worden vastgelegd in een digitaal funderingsattest: Dit is een digitaal document waarin de waarnemingen, beoordeling en uitkomsten van het onderzoek overzichtelijk worden vastgelegd. Het attest werkt met drie risicoklassen (laag, midden en hoog) en biedt een duidelijk handelingsperspectief voor woningeigenaren.

Dit draagt bij aan:

- Vergelijkbare en betrouwbare informatie voor alle betrokken partijen
- Meer transparantie bij verkoop, taxatie en financiering
- Vroegtijdige signalering en beperking van schade en herstelkosten
- Minder onzekerheid en vertraging in woningtransacties
- Betere monitoring en gerichte beleidssturing door gemeenten

2. Vindbare deskundige en onafhankelijke ondersteuning voor bewoners

Beleidsvoorstel

Zorg dat bewoners weten waar zij erkende, onafhankelijke en gekwalificeerde bouwkundigen kunnen vinden voor het uitvoeren van funderingsonderzoek, zodat zij tijdig en betrouwbaar inzicht krijgen in de staat en risico's van hun fundering.

Aanleiding

Voor veel bewoners is onduidelijk welke deskundigen bevoegd en voldoende gekwalificeerd zijn om funderingsonderzoek uit te voeren. In de huidige praktijk ontbreekt een herkenbaar kwaliteitskader, waardoor consumenten afhankelijk zijn van uiteenlopende, en soms onvoldoende deskundige, partijen. Dit leidt tot

¹⁰ <https://www.kcaf.nl/richtlijnen-uitgegeven-door-kcaf/>

onzekerheid, wisselende onderzoeksresultaten en het risico op onjuiste besluitvorming. Betrouwbare verwijzingen zijn daarom noodzakelijk om bewoners houvast en vertrouwen te bieden.

Toelichting

Gemeenten kunnen bewoners actief verwijzen naar erkende bouwkundigen, bijvoorbeeld professionals die zijn aangesloten bij Vastgoed Nederland. Deze leden:

- Zijn landelijk dekkend beschikbaar
- Worden aantoonbaar geborgd op kwaliteit, kennis en vaardigheden
- Werken volgens de methodiek van de Nationale Alliantie Fundering Onderzoek (NAFO)¹¹
- Voldoen aan strikte kwaliteits- en integriteitsnormen
- Bieden onafhankelijke en objectieve advisering aan bewoners

Hiermee krijgen bewoners meer zekerheid, wordt de kwaliteit van funderingsonderzoek verhoogd en ontstaat een transparanter en beter functionerende woningmarkt.

3. Structurele vastlegging en ontsluiting van objectgebonden funderingsdata

Beleidsvoorstel

Werk als gemeente mee aan de ontwikkeling en aansluiting op één centrale, landelijke funderingsdatabase waarin funderingsinformatie centraal, objectgebonden en kosteloos raadpleegbaar is.

Aanleiding

Betrouwbare funderingsinformatie is momenteel versnipperd, onvolledig en vaak niet publiek toegankelijk. Gegevens zijn verspreid over verschillende partijen, archieven en rapporten, waardoor risico's lastig vindbaar en moeilijk vergelijkbaar zijn. Daarnaast is beschikbare informatie vaak modelmatig of afgeleid en onvoldoende gevalideerd.

Deze versnippering belemmert transparantie op de woningmarkt en vergroot de informatie-asymmetrie tussen kopers, verkopers, taxateurs, financiers en gemeenten. Een centrale en betrouwbare informatievoorziening ontbreekt.

Toelichting

Een landelijke, objectgebonden funderingsdatabase biedt één herkenbare plek waar onderzoeksresultaten en historische gegevens structureel worden vastgelegd en gedeeld. Professionals, zoals bouwkundigen aangesloten bij Vastgoed Nederland, kunnen onderzoeksresultaten terugkoppelen om de dataset continu te verbeteren en te verrijken. Gemeenten kunnen hieraan bijdragen door relevante informatie uit

¹¹ <https://nafo.nl/>

gemeentelijke archieven en eerdere onderzoeken toe te voegen. Zo ontstaat een actuele, betrouwbare en voor iedereen toegankelijke informatiebasis.

Dit draagt bij aan:

- Meer transparantie en vertrouwen op de woningmarkt
- Vroegtijdig inzicht in funderingsrisico's tijdens het koop- en financieringsproces
- Minder informatie-asymmetrie tussen betrokken partijen
- Efficiëntere monitoring en gerichte beleidssturing door gemeenten
- Voorkomen van dubbel onderzoek

Slot

Deze aanpak combineert vroegsignalering, deskundige ondersteuning en duidelijk handelingsperspectief. Door niet alleen te sturen op herstel, maar juist op preventie en begeleiding, worden funderingsproblemen eerder zichtbaar en beter beheersbaar. Zwaar en kostbaar onderzoek is daardoor niet altijd direct noodzakelijk.

Dit maakt de aanpak betaalbaar, schaalbaar en breed toepasbaar voor gemeenten én woningeigenaren. Tegelijkertijd draagt zij bij aan een transparantere, betrouwbare en toekomstbestendige woningmarkt. Door funderingsrisico's vroegtijdig in kaart te brengen en structureel te registreren, kunnen gemeenten maatschappelijke kosten beperken en woningbezitters beter beschermen.

Bedrijfsmatig vastgoed: bereikbaar, flexibel en toekomstbestendig

Bedrijfsmatig vastgoed: bereikbaar, flexibel en toekomstbestendig

Inleiding

Bedrijfsmatig vastgoed is van groot belang voor de lokale economie, werkgelegenheid en leefbaarheid van gemeenten. Tegelijkertijd staan werklocaties onder druk door veranderende marktomstandigheden, leegstand, netcongestie en de noodzaak tot verduurzaming. Hierdoor stagneren investeringen en wordt het vestigingsklimaat voor ondernemers minder aantrekkelijk.

Hoewel veel oorzaken op nationaal niveau liggen, doen de gevolgen zich vooral lokaal voor. Gemeenten spelen daarom een belangrijke rol bij het creëren van de juiste randvoorwaarden voor toekomstbestendige werklocaties. Met gericht beleid kunnen zij leegstand tegengaan, investeringen stimuleren en ruimte bieden voor groei en innovatie. Vastgoed Nederland doet daarom, in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen, twee concrete beleidsvoorstellen om het vestigingsklimaat te versterken en bedrijfsmatig vastgoed toekomstbestendig te maken.

1. Meer ruimte voor herbestemming van bedrijfsmatig Vastgoed voor efficiënt gebruik van de vastgoedvoorraad

Beleidsvoorstel

Bied meer planologische flexibiliteit voor functiewijziging van leegstaande winkels, kantoren en andere bedrijfspanden naar wonen of andere passende functies, zodat herbestemming eenvoudiger en sneller kan plaatsvinden.

Aanleiding

In veel gemeenten staan winkels, kantoren en andere bedrijfsruimten langdurig leeg doordat zij hun oorspronkelijke functie hebben verloren en geen economisch bestaansrecht meer hebben. Tegelijkertijd is de druk op de woningmarkt groot en bestaat behoefte aan efficiënter ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied.

Strikte bestemmingsplannen, langdurige procedures en beperkte mogelijkheden voor functiewijziging belemmeren een snelle transformatie van deze panden. Hierdoor blijft leegstand bestaan en blijft waardevolle ruimte onbenut. Meer flexibiliteit in regelgeving is daarom noodzakelijk om beter in te spelen op veranderende marktomstandigheden en de bestaande vastgoedvoorraad effectiever te benutten.

Deze lijn sluit aan bij de landelijke aanpak 'Beter Benutten' uit De Staat van de Volkshuisvesting¹², waarin hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen expliciet worden gestimuleerd. Ook gemeenten zoals Gemeente Amsterdam passen dit principe al toe door leegstaande kantoren actief open te stellen voor andere functies¹³.

Toelichting

Door herbestemming en functiewijziging planologisch te vereenvoudigen kunnen leegstaande panden sneller worden omgezet naar wonen of andere maatschappelijk en economisch gewenste functies. Hiermee wordt de bestaande vastgoedvoorraad beter benut en kunnen gemeenten inspelen op actuele behoeften, zonder afhankelijk te zijn van nieuwe bouwlocaties.

Dit draagt bij aan:

- Voorkomen van langdurige leegstand en kwaliteitsverlies
- Efficiënter gebruik van de bestaande vastgoedvoorraad
- Snellere toevoeging van woningen en andere functies binnen bestaand gebied
- Versterking van leefbaarheid en economische vitaliteit van wijken en centra
- Duurzamer ruimtegebruik

¹² <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/aanpak-woningnood/beter-benutten-van-bestaande-bebouwing>

¹³ <https://stadszaken.nl/artikel/8675/amsterdam-zet-rem-op-kantoren-meer-ruimte-voor-wonen-werken?>

2. Stimuleer innovatieve oplossingen om netcongestie te verminderen binnen gemeenten

Beleidsvoorstel

Faciliteer als gemeente innovatieve initiatieven, zodat ondernemers en netbeheerders vraag en aanbod slimmer op elkaar kunnen afstemmen en de beschikbare netruimte efficiënter kunnen benutten.

Aanleiding

Een betrouwbare en betaalbare energievoorziening is een basisvoorwaarde voor economische groei en het functioneren van bedrijventerreinen. Door de verduurzaming en elektrificatie van de economie neemt de vraag naar elektriciteit echter sterk toe, terwijl het elektriciteitsnet niet in hetzelfde tempo meegroeit. Hierdoor ontstaat op steeds meer locaties netcongestie. Bedrijven worden geconfronteerd met lange wachttijden voor nieuwe of zwaardere aansluitingen, waardoor uitbreiding, vestiging en verduurzaming worden vertraagd of zelfs onmogelijk worden. Dit remt investeringen en verzwakt het vestigingsklimaat.

De urgentie van deze problematiek wordt ook landelijk erkend. In recente analyses en adviezen, waaronder het rapport Wennink¹⁴, wordt netcongestie aangemerkt als een structurele belemmering voor economische ontwikkeling en de energietransitie. Daarnaast is in het coalitieakkoord¹⁵ vastgelegd dat netcongestie met voorrang moet worden aangepakt.

Hoewel de oorzaken grotendeels nationaal zijn, manifesteren de gevolgen zich lokaal. Gemeenten kunnen daarom een belangrijke rol spelen door innovatieve oplossingen te faciliteren en de beschikbare netcapaciteit slimmer en efficiënter te benutten.

Toelichting

Gemeenten kunnen binnen hun ruimtelijke en organisatorische rol bijdragen aan het verlichten van netcongestie door innovatieve samenwerkingsvormen mogelijk te maken, zoals energiehubs¹⁶, collectieve netaansluitingen, lokale opslag en energie-uitwisseling tussen bedrijven.

Door deze initiatieven planologisch te faciliteren en partijen bij elkaar te brengen, kan bestaande netcapaciteit beter worden benut en wordt lokaal vraag en aanbod efficiënter op elkaar afgestemd. Dit maakt bedrijventerreinen flexibeler, duurzamer en toekomstbestendiger.

¹⁴ <https://www.rapportwennink.nl/>

¹⁵ <https://www.kabinetsformatie2025.nl/documenten/2026/01/30/aan-de-slag---coalitieakkoord-2026-2030>

¹⁶ <https://www.barneveldsekrant.nl/lokaal/duurzaamheid/1245113/liander-haakt-aan-bij-energiehub-harselaar-dit-project-is-een#closemodal>

Dit draagt bij aan:

- Maakt uitbreiding, vestiging en verduurzaming van bedrijven weer mogelijk
- Benut bestaande netcapaciteit efficiënter en voorkomt onnodige vertraging van projecten
- Versnelt samenwerking en investeringen in slimme en duurzame energieoplossingen
- Ondersteunt de energietransitie op lokaal niveau

Slot

Deze aanpak combineert flexibiliteit en innovatie om werklocaties toekomstbestendig te maken. Door niet alleen te reageren op leegstand en netcongestie, maar juist te sturen op herbestemming en slimme energieoplossingen, worden knelpunten eerder weggenomen en ontstaat ruimte voor groei, verduurzaming en investeringen.

Dit maakt de aanpak uitvoerbaar en direct toepasbaar voor gemeenten én ondernemers. Tegelijkertijd draagt zij bij aan een efficiënter gebruik van de bestaande vastgoedvoorraad en een sterker vestigingsklimaat. Zo blijft bedrijfsmatig vastgoed aantrekkelijk en klaar voor de economie van morgen.