

AFSPRAKENBRIEF

Opschalen Industriële Bouwstroom

Metropoolregio Amsterdam, Noord-Holland Noord en ZUND

Versie 20 januari 2026

Inleiding

Industrieel bouwen draagt bij aan het sneller kunnen realiseren van (betaalbare) woningen t/m 2030 en verder. Deze bouwmethode levert ook een belangrijke bijdrage aan duurzaam en circulair bouwen omdat het vaak gepaard gaat met het gebruik van hout en andere circulaire materialen. Industrieel bouwen is dan ook een speerpunt in het programma 'Innovatie en Opschaling Woningbouw'¹ (IOP) van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). De opschaling ervan maakt onderdeel uit van programmalijn 1 (Conceptuele en Industriële Woningbouw). Deze manier van bouwen vraagt om een andere manier van samenwerken in de voorbereiding door gemeenten, ontwikkelaars en ontwerpers.

In december 2024 hebben VRO, de provincies Noord-Holland en Flevoland samen met de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de woningcorporaties afgesproken om het industrieel bouwen te verbinden aan de productieafspraken over woningbouw t/m 2030 uit de MRA-Woondeal. Het opschalen van industrieel bouwen is ook buiten de MRA van belang en daarom ook gekoppeld aan de Woondeals Noord-Holland Noord (NHN) en ZUND-regio. In deze brief leggen we gezamenlijke publiek-private afspraken vast over het opschalen van industrieel bouwen op concrete locaties in Noord-Holland en Flevoland en de bijbehorende ondersteuning van onder meer VRO via het IOP en haar partners en de Nieuwe Hollandse Bouwstroom (NHB).

Overwegende dat wij,

- Gezien de woningnood de urgentie onderkennen om meer, duurzamer en sneller (betaalbare) woningen te realiseren;
- Onderschrijven dat industrieel bouwen hiervoor een bewezen en effectief middel is;
- Onder industrieel bouwen verstaan: woningen die fabrieksmatig worden geproduceerd en aansluitend seriematig op de bouwplaats worden geplaatst en/of geassembleerd en binnen relatief korte tijd kunnen worden opgeleverd;

¹[Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw](#)

- Onder een bouwstroom verstaan: in een continue en voorspelbare stroom industriële woningen produceren.
- Onder samenwerkingsverbanden verstaan: gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties die gezamenlijk optrekken bij het ruimtelijk inpassen, ontwerpen, inkopen, ontwikkelen en realiseren van industriële woningen.
- Het belang onderkennen dat ruimtelijke (ontwerp)kaders voor industriële bouwconcepten (nog) aanpassing vragen.
- Beseffen dat van alle betrokken partijen een open houding van belang is om nieuwe vormen van samenwerking te omarmen die passen bij industrieel bouwen;
- Het belang zien en delen om de woningbouwopgave in concrete gebieden en projecten in Noord-Holland en Flevoland te koppelen aan industrieel bouwen.
- De aanbevelingen over industrieel bouwen van de provincies, de Nieuw Hollandse Bouwstroom, NEPROM, VNG en VRO zijn meegenomen in de afspraken en werkwijze.

Daartoe onderschrijven wij de onderstaande afspraken:

- Partijen spannen zich in om het industrieel bouwen in de provincies Noord-Holland en Flevoland op te schalen en toe te werken naar gemeengoed binnen de woningbouwopgave. De ambitie² is om in 2030 50% van de nieuwbouw door industrieel bouwen te realiseren.
- Gemeenten zorgen ervoor dat hun ruimtelijke, stedenbouwkundige en planologische kaders voldoende ruimte bieden voor industriële bouwconcepten;
- Partijen spannen zich in om in 2026 tenminste twee (grote) ontwikkellocaties aan te dragen voor industrieel bouwen en dragen de lessen uit de projecten in eigen organisatie actief uit;
- Partijen streven naar kostenreductie van industrieel bouwen om de concurrentiepositie ten opzichte van traditioneel bouwen te versterken. Het streven is een kostenreductie³ van circa 8% (stichtingskosten) te bereiken door onder meer het opschalen en creëren van een passend ontwerp- en ontwikkelkader voor industrieel bouwen bij de start van projecten.

Werkwijze en ondersteuning

Om uitvoering te geven aan bovenstaande afspraken zetten partijen in op een gezamenlijke werkwijze en gerichte ondersteuning. Dit gebeurt onder meer door:

- Het aanbieden van kennis, het delen van ervaring en het aanreiken van hulpmiddelen zoals parallel plannen, digitalisering en datagedreven werken aan partijen in het ontwikkelproces om het industrieel bouwen mogelijk te (kunnen) maken. Het is bijvoorbeeld van belang om een gezamenlijk ontwikkel- en bouwproces in te richten voor industrieel bouwen. De Bouwcampus, VRO en haar partners bieden ondersteuning (leerlijn, kick-off, financiering).
- Het ondersteunen van bouwers bij het verkrijgen van type- en systeemgoedkeuringen van de industriële woningconcepten en het faciliteren van de inrichting van "industriële fastlanes" voor de versnelde vergunning afgifte voor woningen met een type- en systeemgoedkeuring.

² Gegeven de huidige woningbouwproductie is de ambitie om in de periode 2026–2030 circa 30.000 tot 50.000 woningen industrieel te realiseren.

³ De mate van kostenreductie verschilt per project en hangt sterk af van het moment waarop het industrieel bouwen onderdeel wordt van een gebieds- of planontwikkeling en van de omvang van het project.

Koploperlocaties

Voor de woningbouwlocaties met industrieel bouwen als startpunt (lees: koploperlocaties) geldt het volgende:

- De koplopers ontvangen gerichte ondersteuning van het IOP en hebben toegang tot kennis, begeleiding en praktische hulpmiddelen om projecten succesvol voor te bereiden en te realiseren.
- Voor de koploperlocaties organiseren we een kick-off met alle betrokken partijen en werken we toe naar een gezamenlijk plan van aanpak voor het implementeren van industrieel bouwen in producten en processen.
- De ervaringen van de koploperprojecten worden actief gedeeld om ervan te kunnen leren.

Zie bijlage 1 voor het overzicht Koploperlocaties.

Evaluatie en looptijd afspraken

Partijen spreken af dat:

- De looptijd van deze afspraken loopt tot en met 1 januari 2036. De ondersteuning vanuit het IOP geldt gedurende de looptijd van het IOP en eindigt uiterlijk op 1 januari 2030.
- Gedurende de looptijd nieuwe locaties en/of partijen deel kunnen nemen aan deze Afsprakenbrief.
- De afspraken jaarlijks worden geëvalueerd, te beginnen in Q4 2026.

BIJLAGE 1

Overzicht Koploperlocaties

Januari 2026

A. Provincie Noord-Holland

1. Locatie Purmerend-Oostflank
Gemeente: Purmerend.
Corporatie: nog geen partij aangewezen. Kan Rochdale, Wooncompagnie of Intermaris zijn.
Ontwikkelaar: BPD.
Ongeveer 5.000-5.800 woningen.
2. Locatie Muggenburg
Gemeente: Schagen.
Corporatie: Wooncompagnie.
Ontwikkelaar: BPD.
Ongeveer 750 woningen.
3. Locatie Legmeerplein
Gemeente: Uithoorn.
Ontwikkelaar: Eigen Haard.
Ongeveer 60 woningen.
4. Locatie Violierweg
Gemeente: Landsmeer.
Ontwikkelaar: Eigen Haard.
Ongeveer 45 woningen.
5. Locatie nog te verkennen
Gemeente: Haarlem.
Corporatie: Ymere.

B. Provincie Flevoland

Voor Flevoland worden momenteel koploperlocaties in beeld gebracht.