

Reiswijzer 2026

Patrick Esveld & Sven Schroots

12 november 2025



Sven Schroots

Partner

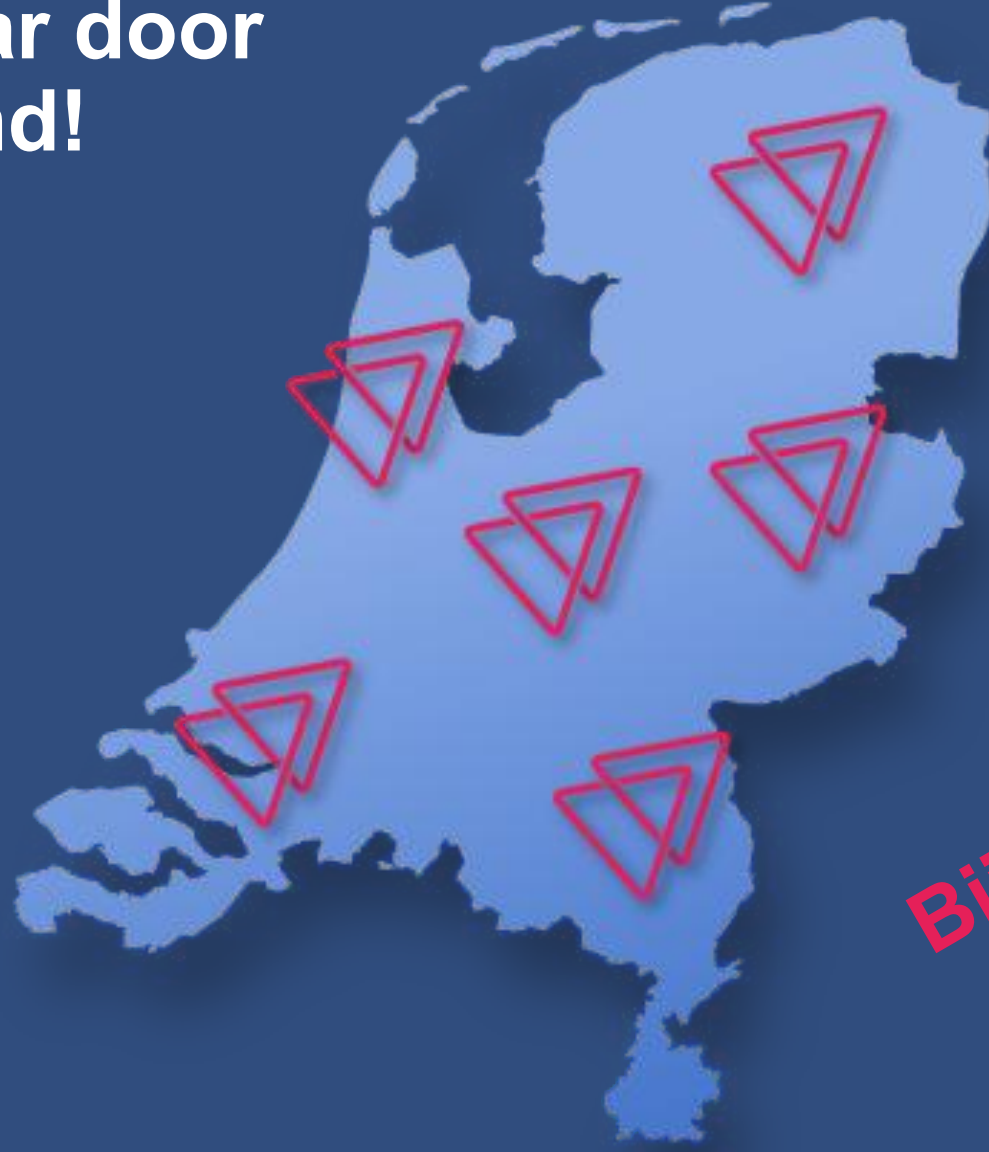


Patrick Esveld

Partner / Directeur

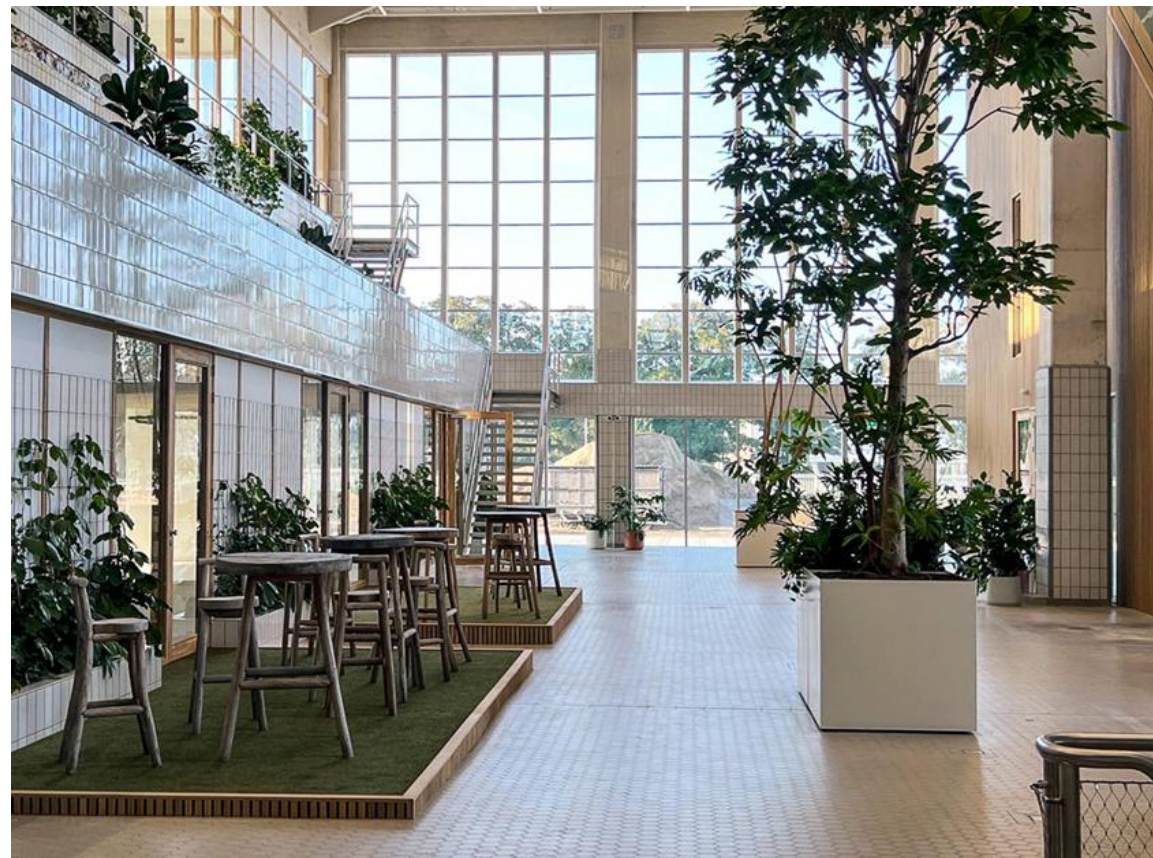


**Al bijna 40 jaar door
heel Nederland!**



Bijna jarig!

Nu ook vanuit EINDHOVEN



Inhoud

- ▷ Wie kent de Reiswijzer?
- ▷ Wat is het voor boek?
 - ▷ Ontstaan en aanleiding
- ▷ Waarom een nieuwe Reiswijzer?
 - ▷ Belangrijkste argumenten voor een vernieuwde versie
 - ▷ Verbreding opdrachtgeverscollectief
 - ▷ Uitdagingen
- ▷ Wat is er dan nieuw?
- ▷ Reiswijzer – het wettelijk kader
- ▷ U als auteur: Suggesties



ROM

Reiswijzer Marktpartijen & Gebiedsontwikkeling

een praktische routebeschrijving

Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2009

een praktische routebeschrijving
voor marktpartijen en overheden

Ministerie van Volksruimte en Milieubeheer
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Bouwkwaliteit en Milieubeheer

De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011

een praktische routebeschrijving
voor marktpartijen en overheden

Partnerkeuze bij gebiedsontwikkeling Houd het simpel met vlag en wimpel

Marktpartijen en overheden
Gebiedsontwikkeling 2011

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019

Een praktische routebeschrijving voor marktpartijen en overheden

Waarom een nieuwe Reiswijzer?

1. Algehele update
2. Het Didam-arrest
3. Omgevingswet en participatie
4. Casuïstiek partnerselectie
5. Veranderende (markt)omstandigheden en grondbeleid
6. Integreren van nieuwe perspectieven en rollen (bv corporaties)

Waarom een nieuwe Reiswijzer?



Woning
Bouwers

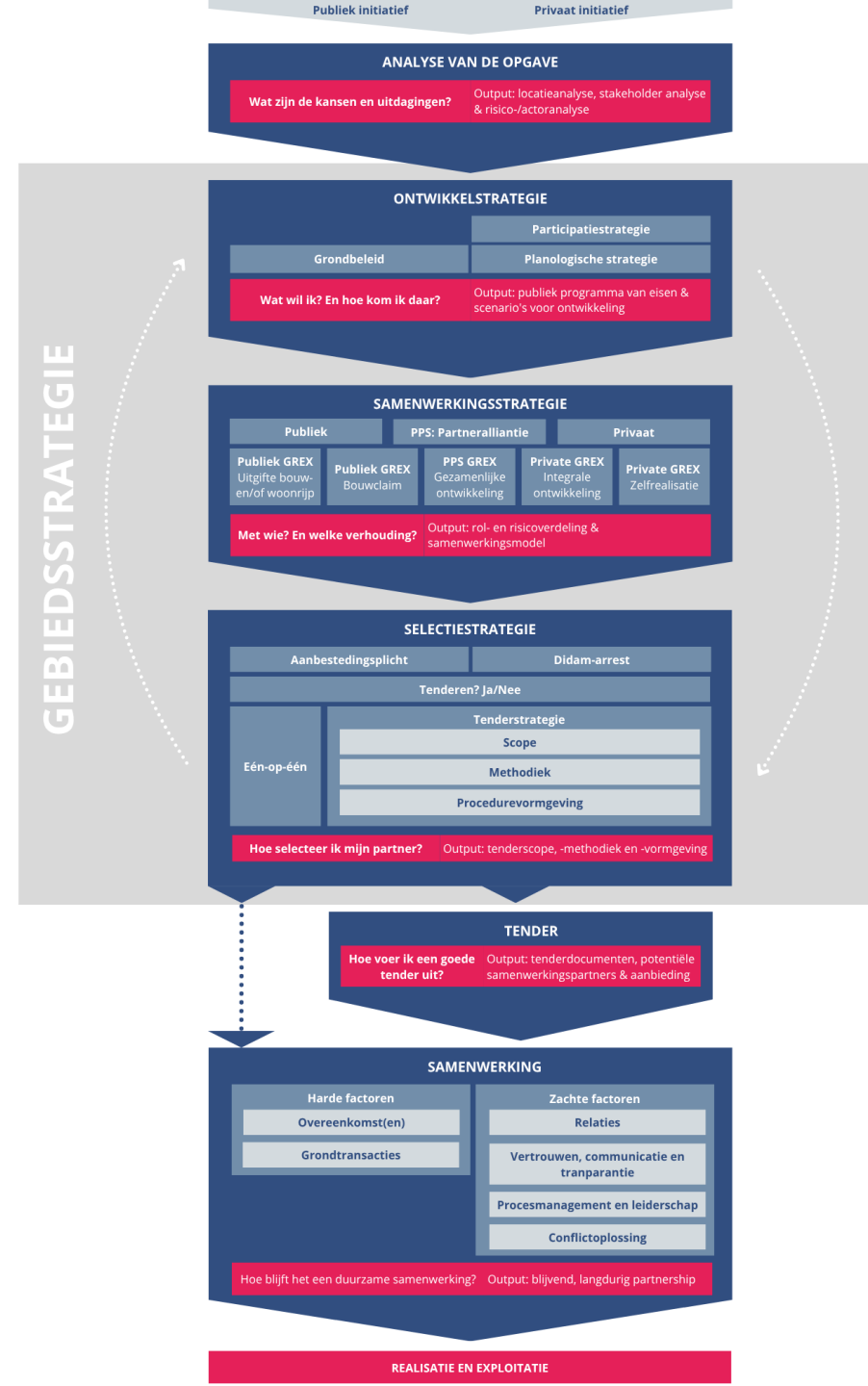


Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening



Trends in gebiedsontwikkeling

- ▷ Gebiedsontwikkelingen worden complexer
 - ▷ Meer stakeholders
 - ▷ Meer verschillende belangen
 - ▷ Meer inhoudelijke thema's
- ▷ Partijen eerder aan tafel nodig voor voortgang
- ▷ Toepassing (nieuw) wettelijk kader op gebiedsontwikkeling
- ▷ Publiek-privaat samenwerken is nog altijd (meer dan ooit) nodig



ANALYSE VAN DE OPGAVE

Wat zijn de kansen en uitdagingen?

Output: locatieanalyse & risico-/actoranalyse
stakeholder analyse

ONTWIKKELSTRATEGIE

Grondbeleid

Participatiestrategie

Planologische strategie

Wat wil ik? En hoe kom ik daar?

Output: publiek programma van eisen & scenario's voor ontwikkeling

SAMENWERKINGSSTRATEGIE

Publiek

PPS: Partneralliantie

Privaat

Publiek GREX
Uitgifte bouw-
en/of woonrijp

Publiek GREX
Bouwclaim

PPS GREX
Gezamenlijke
ontwikkeling

Private GREX
Integrale
ontwikkeling

Private GREX
Zelfrealisatie

Met wie? En welke verhouding?

Output: rol- en risicoverdeling & samenwerkingsmodel

SELECTIESTRATEGIE

Aanbestedingsplicht

Didam-arrest

Tenderen? Ja/Nee

Eén-op-één

Tenderstrategie

Scope

Methodiek

Procedurevormgeving

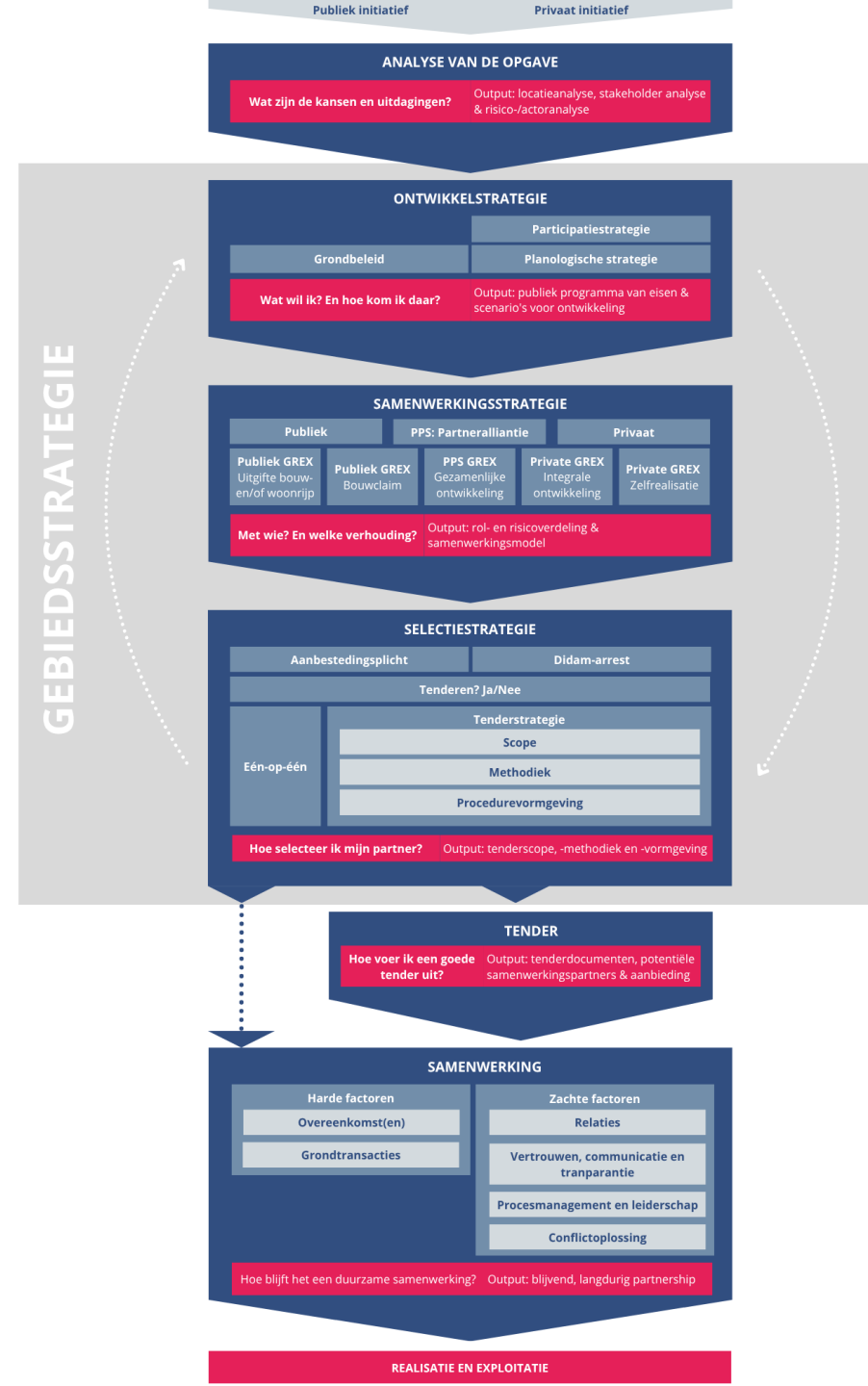
Hoe selecteer ik mijn partner?

Output: tenderscope, -methodiek en -vormgeving

GEBIEDSSTRATEGIE

TENDER

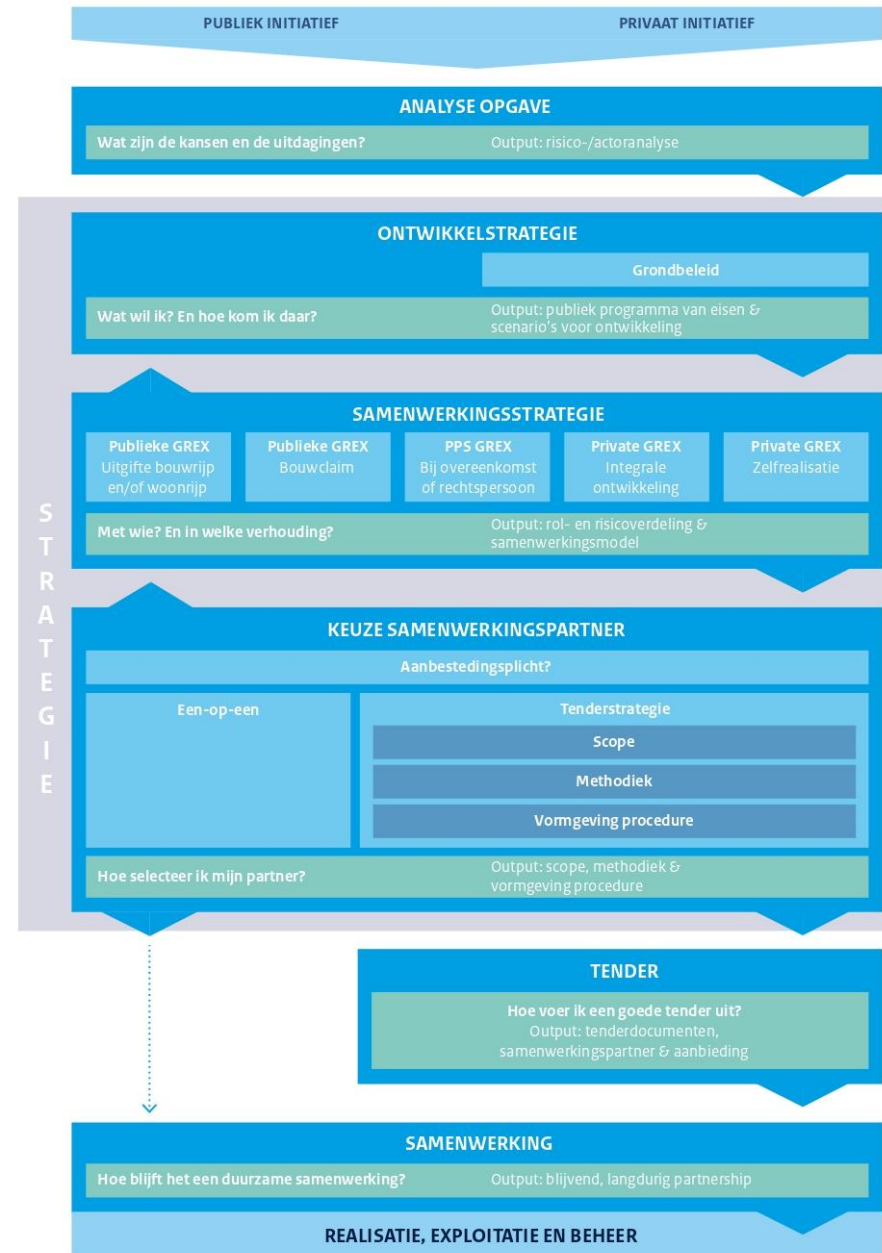


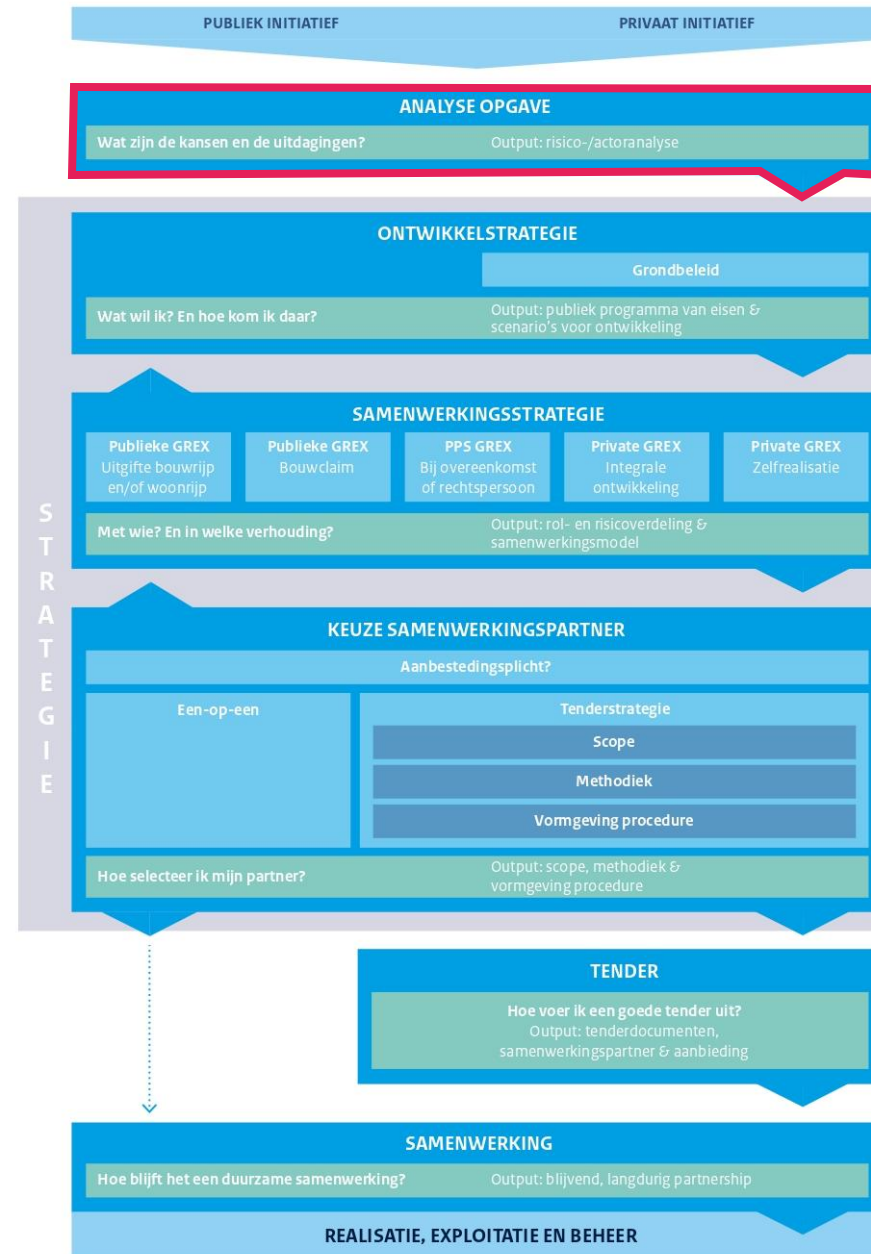


Hoofdstuk 1

Aanleiding en doel nieuwe Reiswijzer

- ▷ Nieuwe opgaven en uitdagingen
- ▷ Publiek-privaat samenwerken wordt breder getrokken

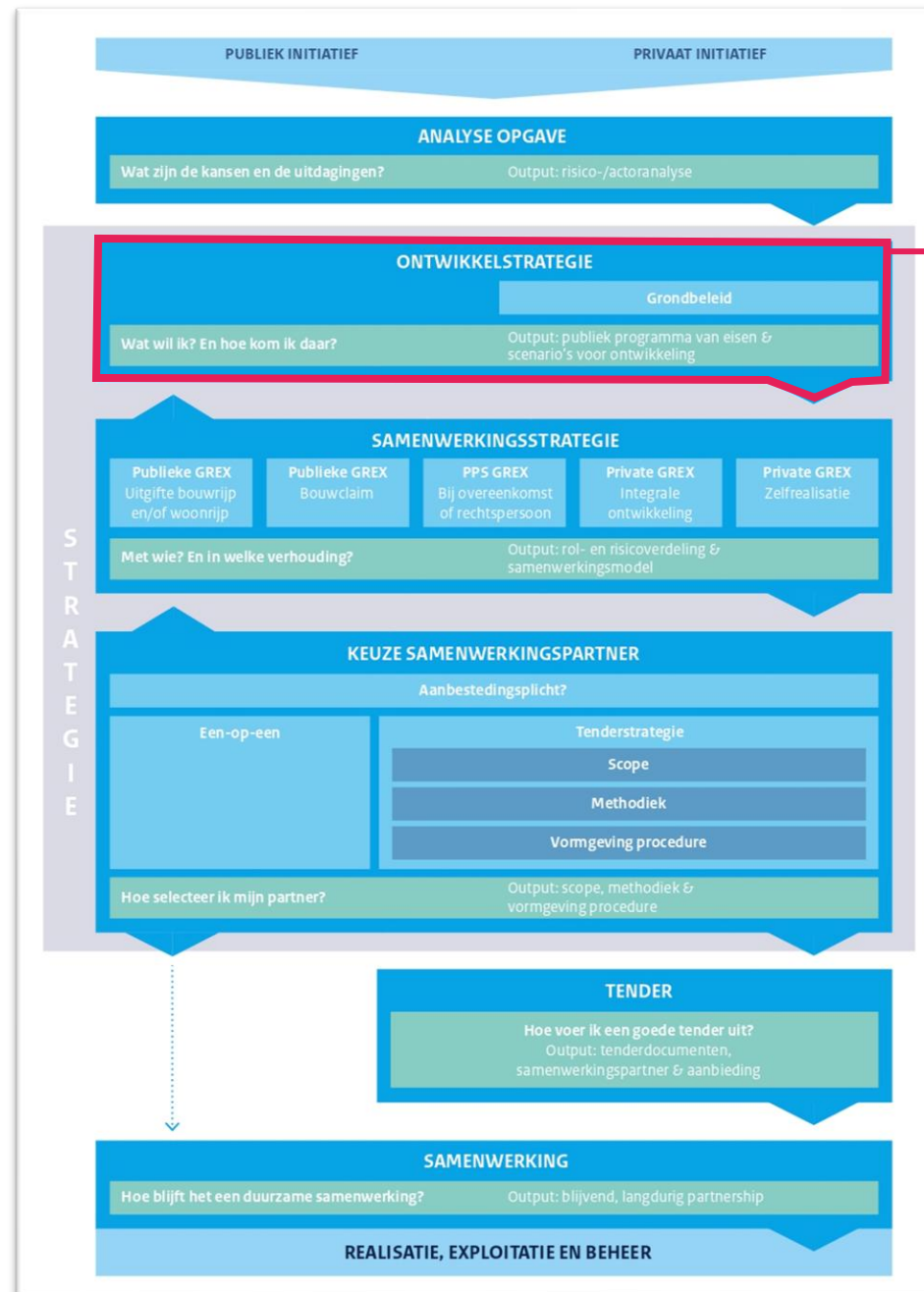




Hoofdstuk 2

Gebiedsontwikkeling nader beschouwd

- ▷ De zachte kant van gebiedsontwikkeling
- ▷ Participatie wordt benaderd vanuit breder perspectief
- ▷ Uitgebreider aandacht voor de verscheidene fases in GO
- ▷ Aandacht voor Wet Regie Volkshuisvesting



Hoofdstuk 3

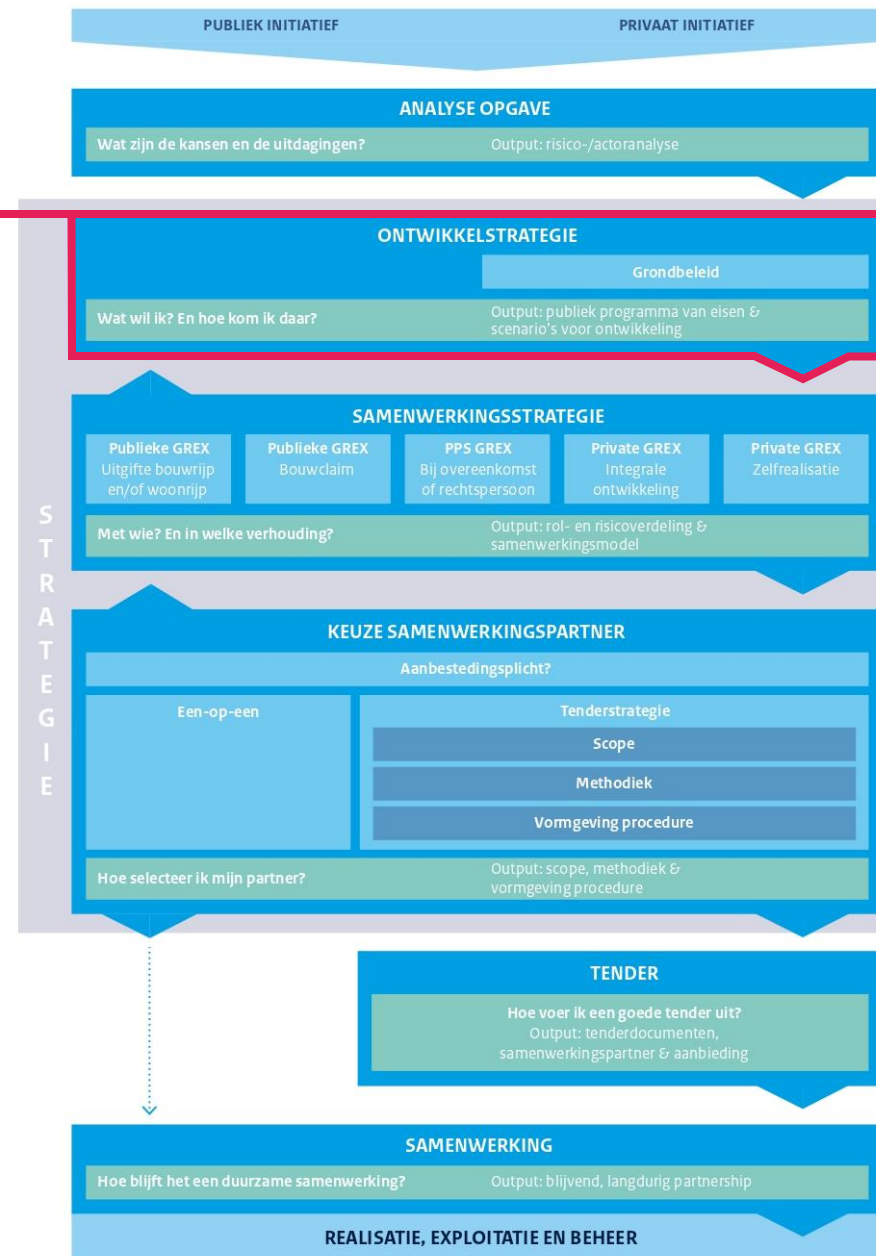
Analyse opgave

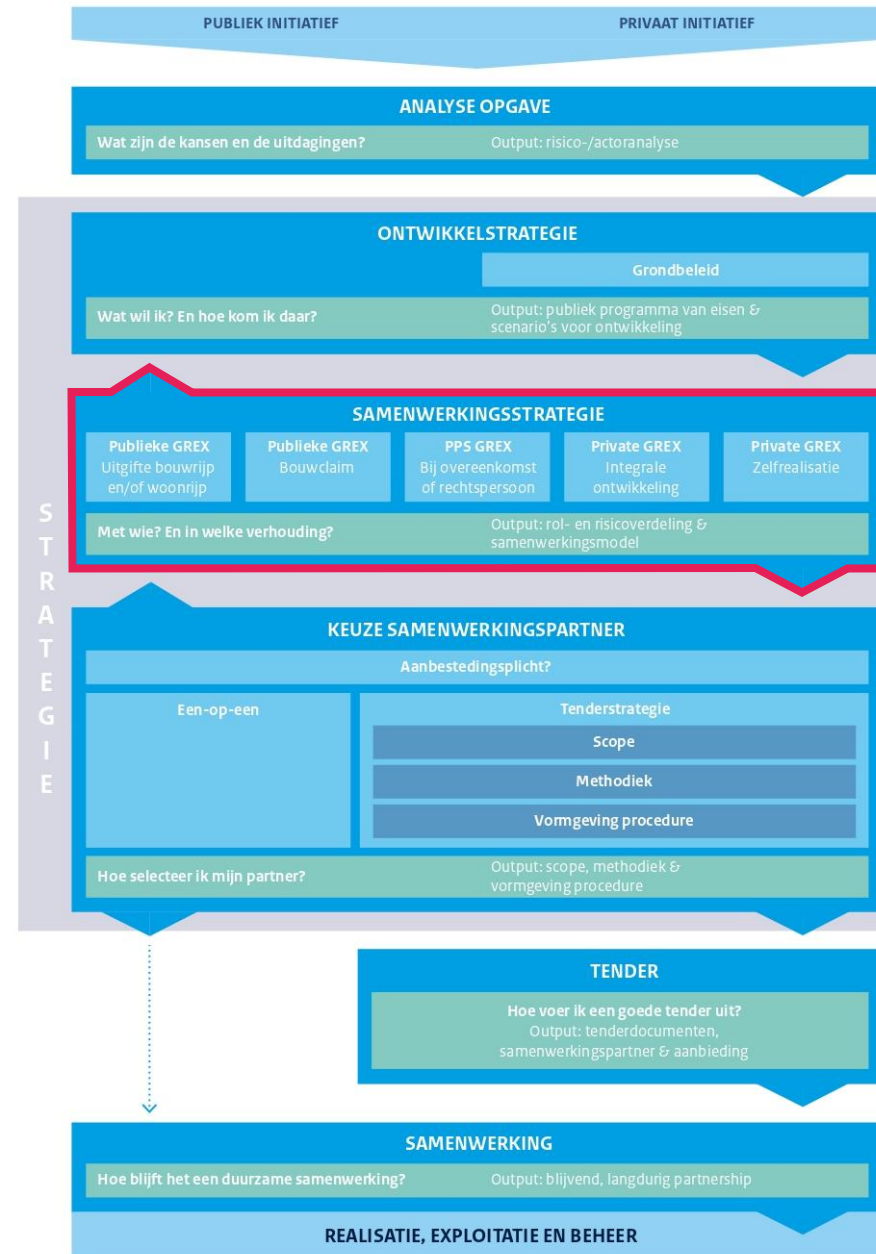
- ▷ Meer nadruk op het plangebied en omgeving
- ▷ Uitbreiden stakeholderanalyse met krachtenveldanalyse
- ▷ Vroeg nadenken over (mogelijke) knelpunten zoals stikstof en netcongestie

Hoofdstuk 4

Naar een ... ontwikkelstrategie

- ▷ Uitgebreid met nieuwe afwegingen, mede door toedoen van Omgevingswet
- ▷ Nieuwe onderdelen:
 - ▷ Planologische strategie (wat zijn de mogelijkheden onder de Omgevingswet)
 - ▷ Participatiestrategie (Wat is nodig voor de omgevingswet en wat is gewenst voor de ontwikkeling – participatie omarmen als kracht)
 - ▷ Integrale afweging diverse (beleidsmatige) belangen
- ▷ Initiatiefnemer – wie is wanneer aan zet?
- ▷ Samenwerken begint al in de ontwikkelstrategie





Hoofdstuk 5

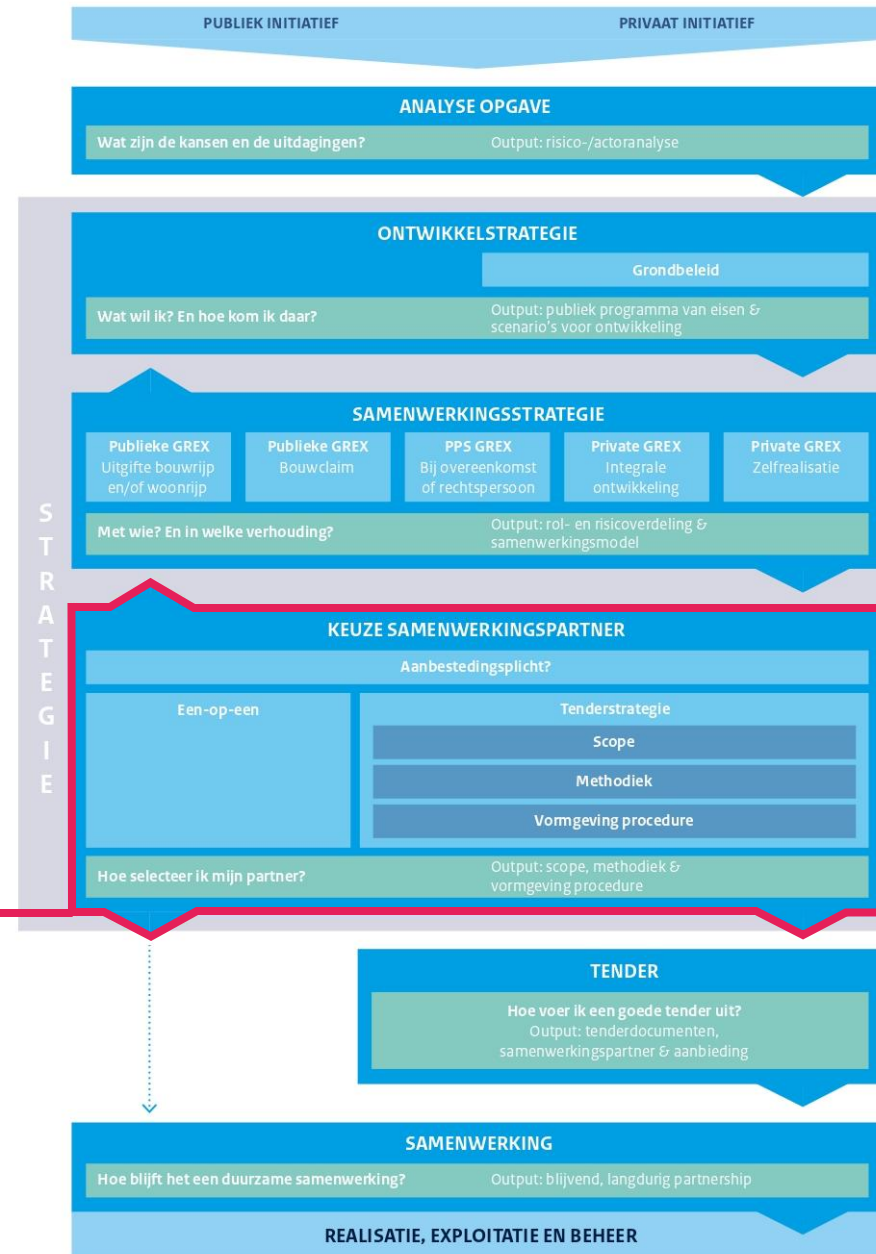
Naar een... samenwerkingsstrategie

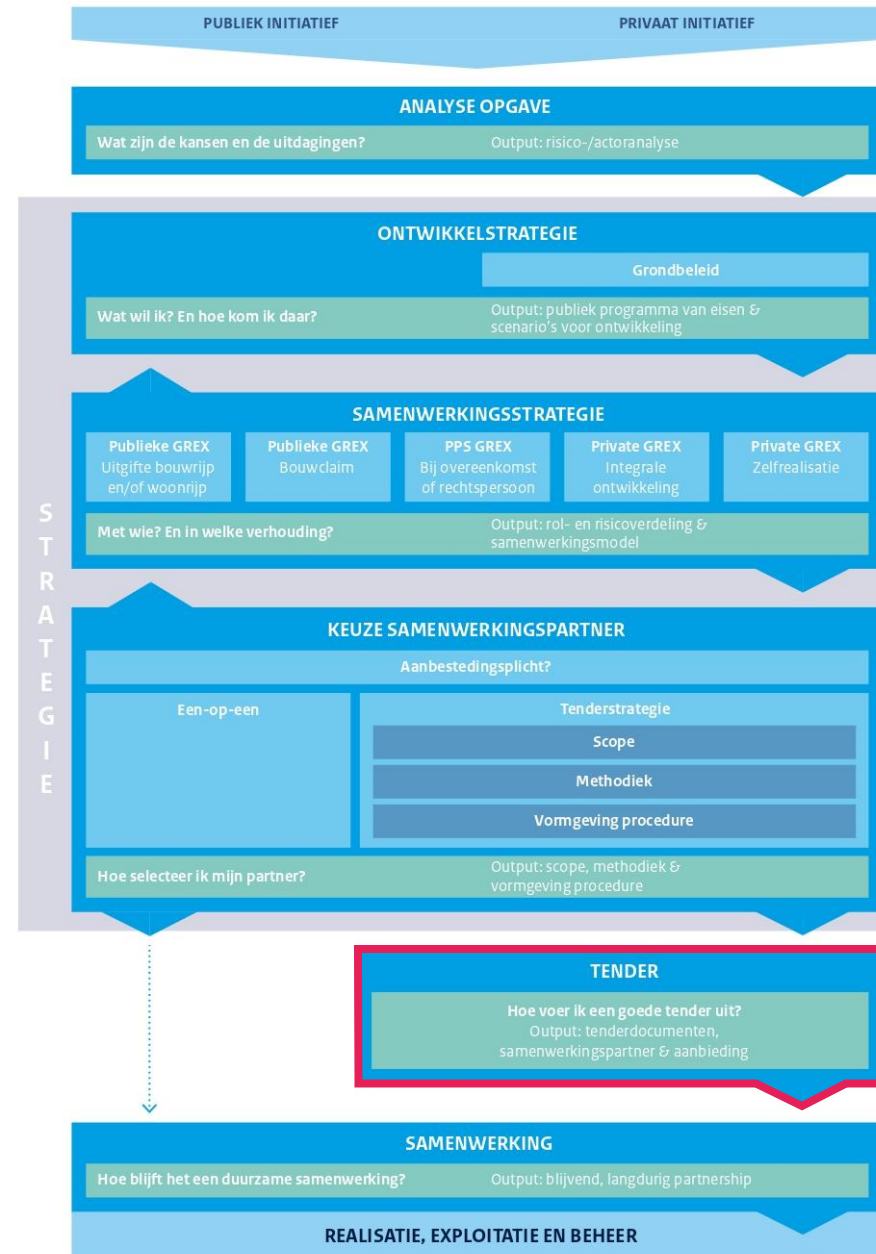
- ▷ Samenwerkingsmodellen
- ▷ Afwegingskader PPS
- ▷ Geeft inzicht in hoe en wanneer PPS interessant/mogelijk is
- ▷ Bijbehorende rolverdelingen (gebiedsregisseur)

Hoofdstuk 6

Naar een ... keuze voor een samenwerkingspartner

- ▷ Impact Didam-arrest op vormvrije markselecties
- ▷ Impact Didam-arrest op 1-op-1 selectie (onder welke omstandigheden wel mogelijk?)
- ▷ Praktijkervaring partnerselectie
- ▷ Introductie Planselectie Light

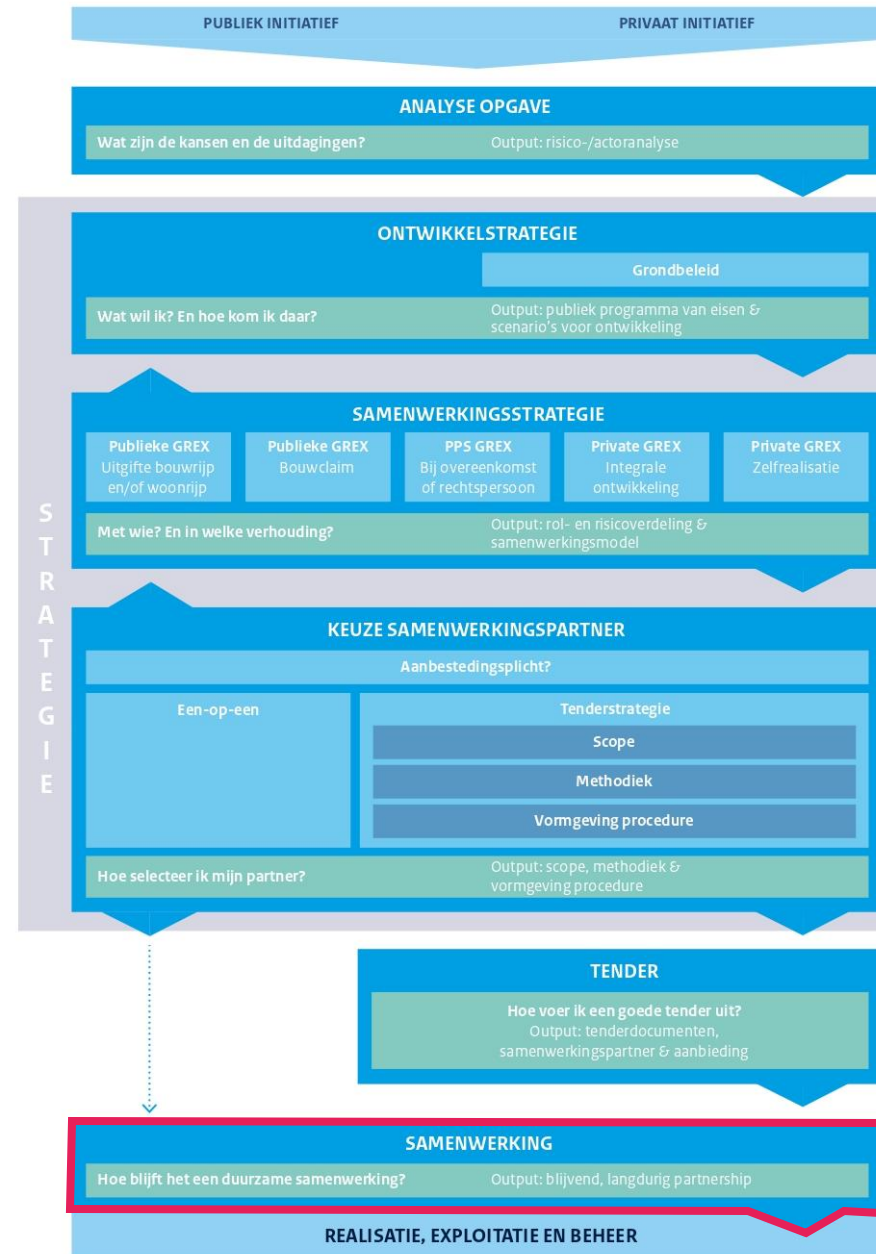




Hoofdstuk 8

De tenderprocedure

- ▷ Partnerselectie vraagt om andere kijk op de tenderprocedure
- ▷ Didamprotocol
- ▷ Corporatieperspectief



Hoofdstuk 9

Duurzaam samenwerken: de som is meer dan de afzonderlijke delen

- ▷ Harde en zachte factoren van samenwerken
- ▷ Samenwerken nog belangrijker:
 - ▷ Noodzakelijk al in vroeg stadium
 - ▷ Meer partijen
 - ▷ Elkaar leren kennen en begrijpen
- ▷ Rol van corporatie

Het publiek als auteur: Suggesties?

▷

▷

▷

Input sessie 1:

- ▷ Inhoudelijke belemmeringen koppelen aan proces (netcongestie, stikstof, etc.)
- ▷ PPP samenwerkingen – en wat betekent het?
- ▷ Hoe werkt de PPS “van na de crisis” (middels entiteit)
- ▷ Wanneer kun je elkaar opzoeken op een “veilige manier”?
- ▷ Aandacht selecteren partijen voor meerdere projecten (ketenpartners)
- ▷ Bestuurlijke samenvatting toevoegen
- ▷ Flexwoningen meenemen?
- ▷ Lexica meenemen (begrippenlijst)
- ▷ NIMBY meenemen in ontwikkelstrategie
- ▷ Meerdere namen van hetzelfde document en inhoud uniformeren
- ▷ FAQ toevoegen (digitaal)

Input sessie 2:

- ▷ Efficiënt inzetten capaciteit in de samenwerking
- ▷ Samen niet uitkomen (interventie nodig) -> betrek een derde partij
- ▷ Elementen van een gebiedsbusinesscase:
 - ▷ Verplaatsen bedrijven
 - ▷ Anterieure kosten/bovenwijkse voorzieningen
 - ▷ Integrale beschouwing
- ▷ Competenties van de gebiedsregisseur
- ▷ CPO -> hoe zet je dat in de markt?
- ▷ Wijkvisie herstructurering vs. Gebiedsontwikkeling.

Reiswijzer 2026

Patrick Esveld & Sven Schroots

12 november 2025

