

Vergaderjaar 2023–2024

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 1188**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 juni 2024

Voldoende woningen realiseren lukt alleen door ook de regie te hernemen op grootschalige woningbouw. De Nederlandse bevolking kan volgens het CBS toenemen van 17,8 miljoen nu tot 19,6 of zelfs 20,6 miljoen in 2050. Aangezien er nu al een woningtekort is van circa 400.000 woningen betekent de verwachte bevolkingsgroei een omvangrijke volkshuisvestings- en woningbouwopgave voor ons land.

Het Rijk heeft de regie hernomen op de beschikbaarheid van voldoende en betaalbare woningen. In de woondeals zijn voor 35 regio's afspraken gemaakt zodat alle betrokken partijen – Rijk, provincie, gemeente, marktpartijen en corporaties – precies weten hoeveel, voor wie en waar er gebouwd kan worden. Vanwege het grote aantal benodigde woningen volstaat het echter niet alleen om verspreid door heel Nederland woningen in kleine projecten toe te voegen. In ieder dorp «een straatje of buurtje erbij» bouwen heeft behoorlijke potentie en kan zoals ik u eerder heb aangegeven extra woningen opleveren.<sup>1</sup> Tegelijkertijd is dat lang niet voldoende om het woningtekort op te lossen en in de toekomstige vraag te voorzien.

Daarom heeft het kabinet in het voorjaar van 2022 zeventien grootschalige NOVEX- woningbouwgebieden vastgesteld. In deze gebieden is er sprake van een dusdanige grote en brede schaal van ontwikkeling, dat als het ware hele nieuwe wijken van steden worden gecreëerd waar mensen wonen, werken, leren en elkaar ontmoeten. Het Rijk heeft in deze gebieden de afgelopen jaren al fors geïnvesteerd om woningbouwontwikkeling tot en met 2030 mogelijk te maken.

Het belang van de zeventien grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden maakt dat de actieve betrokkenheid van het Rijk op de ontwikkeling en realisatie van deze locaties groeiende is, en ook in de komende jaren

<sup>1</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 1105

verder zal worden verbreed. Door ondersteuning te bieden aan projecten, projecten te stimuleren, de bouw te versterken, verdere belemmeringen weg te nemen, de bestuurlijke afspraken na te jagen en betrokken partijen verder toe te rusten voor nu en in de toekomst. De sturing vindt plaats vanuit het Ministerie van BZK en het programma Woningbouw.

Om het woningtekort ook na 2030 aan te kunnen pakken is er meer nodig. Het aanwijzen van nieuwe grootschalige woningbouwlocaties, het maken van realisatie-afspraken daarover met betrokken partijen en meerjarige Rijksregie en -betrokkenheid is nodig en draagt bij aan effectief ruimtegebruik, continuïteit in de bouw en het lostrekken van een veelvoud aan private investeringen. Gemeenten, ontwikkelaars, bouwers, corporaties en beleggers kunnen doorpakken als er voldoende zekerheid wordt gegeven dat de verschillende uitdagingen waarmee grote gebiedsontwikkelingen gepaard gaan ook op langere termijn worden geadresseerd. Uit eerder onderzoek van Rebel blijkt dat met € 19,8 miljard aan publieke investeringen door Rijk en medeoverheden, € 133 miljard aan investeringen vanuit de markt kunnen worden losgetrokken. Dat komt neer op een multiplier van zeven.<sup>2</sup> De netwerkanalyse van Rijkswaterstaat en ProRail laat zien dat bouwen op grootschalige locaties leidt tot minder congestie op de weg en effectiever gebruik van het OV dan wanneer er gespreid zou worden gebouwd. De bereikbaarheid – gedefinieerd als het aantal bereikbare inwoners en arbeidsplaatsen binnen een redelijke reistijd – verbetert aanzienlijk door realisatie van grootschalige woningbouwlocaties met bijbehorende mobiliteitsmaatregelen.<sup>3</sup>

Het op peil houden van de woningbouw na 2030 vraagt er om tijdig nieuwe gebieden aan te wijzen voor grootschalige woningbouw. Gemiddeld duurt de bouw van een woning in Nederland – van eerste ideevorming tot oplevering – zo'n tien jaar. Vanwege de omvang en complexiteit aan opgaven binnen een grootschalig woningbouwgebied vergt dit in die gebieden vaak nog meer tijd. Een verhoging van de bouwproductie is vooral haalbaar wanneer het Rijk actief en langjarig bij grootschalige locaties betrokken is, zo bleek in het verleden met de groeikernen en de VINEX. Het geldt ook andersom: als zo'n tien jaar geleden meer grootschalige woningbouwlocaties waren aangewezen, dan was het nu eenvoudiger geweest om de bouwproductie op peil te houden. De potentie van de bestaande zeventien grootschalige woningbouwgebieden kan na 2030 verder worden benut. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met voorinvesteringen en gebiedsmaatregelen die nodig zijn voor economische ontwikkeling. Voor een aantal bedrijfslocaties zal nader worden onderzocht of bedrijfsverplaatsingen noodzakelijk zijn. Uitgangspunt hierbij is dat de benodigde (rijks)investeringen zo effectief mogelijk worden ingezet, met behoud van bestaande bedrijvigheid. Daarnaast is het essentieel zo spoedig mogelijk aanvullende zoeklocaties voor grootschalige woningbouw in beeld te brengen om te voorkomen dat er weer een «gat» valt. Om zuinig om te gaan met de schaarse ruimte in Nederland en de regievoering op woningbouw te versterken zal na 2030 een groter deel van de woningbouwopgave op grootschalige locaties moeten worden ingevuld. Ik wil daarom via het voorontwerp van de Nota Ruimte starten met het zoekproces voor het aanwijzen van gebieden voor nieuwe grootschalige woningbouw en kijk daarbij ook nadrukkelijk naar het noorden, oosten en zuiden van het land. De uiteindelijke keuze voor specifieke gebieden vindt plaats op basis van een zorgvuldige, integrale afweging in de nieuwe Nota Ruimte.

<sup>2</sup> Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/06/02/business-case-aanpak-14-grootschalige-gebieden>

<sup>3</sup> Zie: <https://open.rijkswaterstaat.nl/open-overheid/onderzoeksrapporten/@259853/netwerkanalyse->

Met deze brief wil ik u informeren over:

- 1) De huidige inzet op grootschalige woningbouwgebieden;
- 2) Rijksbetrokkenheid op het juiste schaalniveau inrichten; en
- 3) Potentie voor nieuwe grootschalige woningbouw door heel het land na 2030.

## 1. De huidige inzet op grootschalige woningbouwgebieden

Het Rijk heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in de gebiedsontwikkeling van de zeventien grootschalige woningbouwgebieden, zowel via een specifiek gebiedsbudget als via toekenningen vanuit de Woningbouwimpuls (WBI) en Startbouwimpuls (SBI). Voor de bereikbaarheid en ontsluiting van nieuw te bouwen woningen heeft het kabinet daarnaast € 7,5 mld. beschikbaar gesteld. In het BO Leefomgeving 2022, het BO MIRT 2022 en het BO Leefomgeving 2023 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over investeringen in de ontsluiting en bereikbaarheid van honderdduizenden nieuwbouwwoningen tot en met 2030 in de zeventien grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden én daarbuiten (zie kader).

- Van de € 7,5 miljard is € 1,5 miljard gereserveerd voor de regeling «Woningbouw op de korte termijn door bovenplanse infrastructuur». Het gaat om afspraken over 105 woningbouwlocaties verspreid over heel Nederland waar binnen drie tot vijf jaar wordt gestart met de bouw van woningen.
- De overige € 6 miljard is gereserveerd voor een goede bereikbaarheid en ontsluiting van de zeventien grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden door middel van mobiliteitspakketten, OV-schaalsprongen en investeringen in het hoofdwegen- en hoofdspoor netwerk tussen de grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden.
- Verder is voor het (deels) afdekken van het publieke tekort op de gebiedsontwikkeling in de zeventien grootschalige woningbouwgebieden € 475 miljoen beschikbaar gesteld vanuit BZK: het gebiedsbudget. Dit wordt gebruikt voor investeringen in parken, pleinen, verduurzaming en het verplaatsen van economisch belemmerende activiteiten die randvoorwaardelijk zijn voor de realisatie van de woningen.

### *Stand van zaken binnen de zeventien grootschalige NOVEX woningbouwgebieden*

De vastgestelde zeventien grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden zijn verdeeld over het land en vloeien voort uit de zeven NOVEX-verstedelijkingsgebieden die eerder door het Rijk zijn aangewezen. Met «de zeventien» zijn wederkerige afspraken gemaakt over de inzet van de hierboven bovengenoemde middelen. Tot en met 2030 worden een kleine 300.000 woningen (ongeveer een derde van de Nederlandse woningbouwopgave) in deze gebieden gerealiseerd.

In de zeventien gebieden worden steeds meer bouwactiviteiten zichtbaar. Enkele voorbeelden:

- Dit en volgend jaar bij Utrecht Groot Merwede naar verwachting circa 3.000 woningen opgeleverd in Nieuwegein City, Rijnhuizen en het Beurskwartier.
- In Groningen Suikerzijde is het bestemmingsplan onherroepelijk en kan naar verwachting dit jaar worden gestart met de bouw.
- Bij de Eindhovense Knoop-XL worden aan de Zuidzijde de projecten Edge, Lightyards en District E (ruim 1.100 woningen) ontwikkeld waarbij naar verwachting dit jaar wordt gestart met de bouw.

- In de Bossche Spoorzone zijn binnen het deelgebied Paleiskwartier Ode de eerste 170 woningen opgeleverd (Terrazzo) en is de start van de bouw van twee deelprojecten gestart (Palazzo; 233 woningen) en OWB300; een combinatie van 125 studentenwoningen en een onderwijsvoorziening (Avans Hogeschool).

In totaal is er nu bij 26.000 woningen gestart met de bouw. Met grootschalige woningbouw worden complete stadsdelen toegevoegd. Compleet betekent dat er naast woningen ook andere functies worden gerealiseerd. Deze functies betreffen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, winkels, horeca en retail en omvatten in totaal 5,7 miljoen m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

Binnen de zeventien grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden zijn er onderliggend 45 verschillende woningbouwlocaties met een eigen karakter, fasering, kansen en knelpunten (zie de tabel). Voor een effectieve rijksbetrokkenheid en sturing is het veelal van belang op het niveau van deze onderliggende locaties betrokken te zijn. In deel 2 van deze brief ga ik hier nader op in.

**Tabel 1. Grootschalige NOVEX woningbouwgebieden met onderliggende locaties**

	Grootschalig NOVEX-woningbouwgebieden	Onderliggende locaties
1	<b>Groningen Suikerterrein</b>	Suikerterrein
2	<b>Groningen Stadshavens</b>	Stadshavens
3	<b>Eindhoven Internationale Knoop XL</b>	Eik XL; HOV4
4a	<b>Brabantse Stedenrij – Breda</b>	't Zoet
4b	<b>Brabantse Stedenrij – Den Bosch</b>	Spoorzone
4c	<b>Brabantse Stedenrij – Tilburg</b>	Kenniskwartier
5	<b>Rotterdam Oostflank</b>	Alexandrium en omgeving; Kralingse Zoom en Brainpark; De Esch; Stadionpark (Feyenoord City e.o.); Hart van Zuid; Rivium (Capelle a/d IJssel)
6	<b>Den Haag CID Binckhorst</b>	CID; Binckhorst
7	<b>Oude Lijn Leiden – Dordrecht</b>	Leiden Campus; Den Haag Zuidwest; Rijswijk Stadsas; Delft Schieoevers en Campus; Rotterdam Binnenstad/Centrum; Rotterdam M4H; Schiedam Schieveste + Mathenesse; Dordrecht Stadsas + Zwijndrecht; Zoetermeer Entreegebied
8	<b>Utrecht Groot Merwede</b>	Beurskwartier; Merwedekanaalzone; Nieuwegein
9	<b>Amsterdam Haven-Stad</b>	Haven-Stad (inclusief Achtersluispolder);
10	<b>MRA West</b>	Spoorzone Hoofddorp; Haarlemmermeer-West.
11	<b>MRA Oost</b>	Amsterdam IJburg (Zeeburgereiland); Amsterdam Zuidoost; Almere Stad; Oosterwold, Lelystad ZuiderC
12	<b>Nijmegen Kanaalzone</b>	Kanaalzone
13	<b>Nijmegen Stationsgebied</b>	Binnenstad
14	<b>Zwolle Spoorzone</b>	Stedelijk Zwolle; Spoorzone Zwolle
15	<b>Amersfoort Spoor- en A1-zone</b>	Spoorzone; A1-zone
16	<b>Spoorzone Arnhem Oost</b>	Spoorzone Arnhem Oost
17	<b>Foodvalley</b>	Barneveld; Ede; Veenendaal

In totaal bieden de 17 grootschalige NOVEX woningbouwgebieden potentie voor ongeveer 600.000 woningen tot en met 2040, mits aan de randvoorwaarden voor grootschalige gebiedsontwikkeling wordt voldaan. Voor na 2030 ligt er dus nog een potentie van ca. 300.000 woningen in

deze gebieden<sup>4</sup>. Bijvoorbeeld op locaties bij Groningen (verdere uitbreiding Meerstad), Almere (Pampus) en Almere/Zeevolde (Oosterwold 2<sup>e</sup> fase), Utrecht (Rijnenburg) en Haarlemmermeer-West.

### *Grootschalige woningbouw buiten «de zeventien»*

Buiten de aangewezen grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden worden op diverse locaties in Nederland grote aantallen woningen toegevoegd. Hierover zijn in het kader van de regierol van het Rijk afspraken t/m 2030 vastgelegd via de woondeals. In veel gevallen ondersteunt het Rijk ook daar de realisatie van woningbouw en monitort actief de voortgang van de projecten: onder andere via de Woningbouwimpuls (WBI), de Startbouwimpuls en de regeling Woningbouw Op Korte Termijn door bovenplanse infrastructuur (WOKT). Het Rijk maakt hiermee woningbouw mede mogelijk voor grote projecten in bijvoorbeeld Leeuwarden (Middelsee) en Kampen (Reevedelta). Hieronder vindt u een tabel van de locaties buiten de zeventien grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden tot en met 2030 met meer dan 3.000 woningen die onderdeel uitmaken van de woondealafspraken.

**Tabel 2. Woningbouwlocaties van meer dan 3.000 woningen t/m 2030 buiten de 17 grootschalige NOVEX woningbouwgebieden<sup>1</sup>**

<b>gemeente</b>	<b>Locatie</b>
<b>Amsterdam</b>	Sluisbuurt/Baai buurten
<b>Barendrecht</b>	De Stationstuinen
<b>Haarlem</b>	Europaweg/Nieuw-Zuid/Oostpoort
<b>Kampen</b>	Reevedelta
<b>Katwijk</b>	Valkenhorst
<b>Leeuwarden</b>	Middelsee
<b>Nijmegen</b>	Waalsprong
<b>Purmerend</b>	Binnenstad, Oostflank, Stationsgebied, Wheermolen-Oost
<b>Zuidplas</b>	Middengebied, Vijfde Dorp
<b>Zwolle</b>	Uitbreiding Stadshagen

<sup>1</sup> Deze locaties vloeien voort uit de afspraken van alle gemaakte regionale woondeals. Zie ook: Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1040.

Verder is het Rijk op basis van de motie Terpstra-Koerhuis betrokken bij de ontwikkeling van de Gnephoek in Alphen aan den Rijn. Hierover bent u bij de vorige Kamerbrief over grootschalige woningbouw geïnformeerd.<sup>5</sup> Het grootste deel van de woningen in de Gnephoek wordt overigens na 2030 gerealiseerd (4500 van de in de totaal 5500). Ook is er al een aantal andere locaties buiten de 17 in beeld voor grootschalige ontwikkeling na 2030. Deze locaties bouwen voort op de bestaande verstedelijkings- en woondealafspraken. Bijvoorbeeld in de Zuidplas (vijfde Dorp) en in Lansingerland (Bleizo).

Tot slot heeft het Rijk ook intensieve betrokkenheid vanwege haar eigen vastgoed- en grondpositie. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij de locatie Valkenhorst in Katwijk. Ook in Flevoland zijn diverse rijkslocaties beschikbaar waar woningbouw gerealiseerd kan worden.

<sup>4</sup> Bij de BO MIRT afspraken in 2022 en in de Contourennotitie Nota Ruimte is de potentie van intensivering van de huidige verstedelijkingsgebieden (en de zeventien grootschalige woningbouwgebieden daarbinnen) al benoemd. Over de Zuidelijke Randstad zijn bijvoorbeeld in 2019 al afspraken gemaakt tot 2040.

<sup>5</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 1106. NB de locatie Gnephoek is aanvullend op de gemaakte afspraken in de regionale woondeal. Daarom maakt deze locatie nog geen onderdeel uit van tabel 2.

Zo wordt door het Rijksvastgoedbedrijf met de gemeente Lelystad en andere betrokkenen gewerkt aan de zuidzijde van Lelystad aan de totstandkoming van het nieuwe stadsdeel ZuiderC. Naar verwachting kunnen er 9.000–16.000 woningen op deze locatie worden gerealiseerd, in combinatie met grootschalige bosaanleg. Op 18 januari jl. is voor deze ontwikkeling de bestuursovereenkomst ZuiderC Lelystad ondertekend door het Rijk, de provincie Flevoland, gemeente Lelystad en Staatsbos-beheer.

## 56 grootschalige woningbouwlocaties



### 45 woningbouwgebieden (binnen de 17 NOVEX gebieden)

1. Groningen Suikerterrein  
- Suikerterrein
2. Groningen Stadshavens  
- Stadshavens
3. Eindhoven Internationale Knoop XL  
- Eik XL  
- HOV4
- 4a. Brabantse Stederij Breda  
- t Zoet
- 4b. Brabantse Stederij Den Bosch  
- Spoorzone
- 4c. Brabantse stederij Tilburg  
- Kenniskwartier
5. Rotterdam Oostflank  
- Alexandrium en omgeving  
- Kralingse Zoom en Brainpark  
- De Esch  
- Stadionpark  
- Hart van Zuid  
- Rivium (Capelle a/d IJssel)
6. Den Haag CID Binckhorst  
- CID  
- Binckhorst
7. Oude Lijn Leiden Dordrecht  
- Campus - Leiden  
- Den Haag Zuidwest  
- Rijswijk Stadsas  
- Delft Schieoevers en Campus  
- Binnenstad/Centrum Rotterdam  
- Rotterdam MqH  
- Schiedam Schieveste + Mathenesse  
- Dordrecht Stadsas en Zwijsendrecht  
- Zoetermeer Entreegebied
8. Utrecht Groot Merwede  
- Beurskwartier  
- Merwedekanaalzone  
- Nieuwegein
9. Amsterdam Haven-Stad  
- Haven-Stad  
(incl Achtersluispolder)
10. MRA West  
- Spoorzone Hoofddorp  
- Haarlemmermeer-West
11. MRA Oost  
- Amsterdam IJburg (Zeeburgereiland)  
- Amsterdam Zuid-Oost  
- Almere Stad  
- Oostenwold  
- Lelystad ZuiderC
12. Nijmegen Stationsgebied  
- Kanaalzone
13. Nijmegen Stationsgebied  
- Binnenstad
14. Zwolle  
- Stedelijk Zwolle  
- Spoorzone
15. Amersfoort Spoor- en A1-zone  
- Spoorzone  
- A1-zone
16. Arnhem Spoorzone Oost  
- Spoorzone Oost
17. Food Valley  
- Barneveld  
- Ede  
- Veenendaal

- Grootschalige woningbouw buiten 17 NOVEX gebieden (> 3.000 woningen)**
- Amsterdam – Sluisbuurt/Baalbuurten
  - Barendrecht - De Stationstuinen
  - Haarlem - Europaweg/Nieuw-Zuid/Oostpoort
  - Kampen - Reevedelta
  - Katwijk - Valkenhorst
  - Leeuwarden - Middelsee
  - Nijmegen - Waalsprong
  - Purmerend - Stationsgebied, Binnenstad, Wheermolen-Oost
  - Purmerend - Oostflank
  - Zuidplaspolder - Middengebied vijfde dorp
  - Zwolle - Uitbreiding Stadshagen

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

*Verdere realisatie, ook na 2030, vraagt om publieke en private investeringen*

De realisatie van de huidige opgave vraagt om publieke en private investeringen. Daarom heeft dit kabinet, zoals aangegeven, miljarden geïnvesteerd in infrastructurele maatregelen om nieuwbouwwoningen bereikbaar te maken. Voor de periode na 2030 zijn eveneens infrastructurele en mobiliteitsmaatregelen (bijvoorbeeld in het Mobiliteitsfonds) nodig om nieuwe woningbouwgebieden goed te ontsluiten. Naast publieke en private investeringen in bereikbaarheid zijn ook economische ontwikkeling, klimaatadaptatie, de energietransitie en sociaal-maatschappelijke voorzieningen van belang om woningbouw mogelijk te maken. Daarnaast is het uitgangspunt dat voor nieuwe ontwikkelingen na 2030 rekening wordt gehouden met het behoud van ruimte voor bedrijven met watergebonden activiteiten en/of hoge milieuocontouren. Verder gaan de plannen voor woningbouw na 2030 gepaard met gebiedsmaatregelen voor economie, met name voor eventueel noodzakelijke bedrijfsverplaatsingen. Ook het realiseren van betaalbare bedrijfsruimte vraagt om investeringen. Een deel van de grootschalige woningbouw wordt gerealiseerd op bedrijventerreinen en de grondopbrengst voor ruimte voor werk in nieuwe stadsdelen is veelal lager dan wonen. Publieke en

private investeringen zijn nodig om te zorgen dat de samenhang tussen wonen en werken geborgd blijft. Om eventueel noodzakelijke verplaatsingen van andere bedrijven mogelijk te maken dient voldoende compensatieruimte beschikbaar te zijn. Uiteindelijk is het doel om zoveel mogelijk woningen te realiseren met behoud van werkgelegenheid, ruimtelijke kwaliteit en vitale functies voor de stad.

Fakton heeft informatie bij gemeenten opgehaald over wat nodig is in de zeventien grootschalige NOVEX woningbouwgebieden in de periode tot en met 2030 en de periode erna. Op basis van deze input van gemeenten wordt in de rapportage (zie bijlage 1) geschetst wat volgens gemeenten nodig is om de zeventien grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden tot volle wasdom te laten komen. In het rapport is nog geen onderscheid gemaakt tussen welke publieke investeringen bij gemeenten, provincies dan wel bij het Rijk liggen. Voor investeringen tot en met 2030 in de maatregelen t.b.v. ontsluiting van woningbouwlocaties is het belangrijk dat het budget van het Rijk van € 7,5 miljard taakstellend is, conform de bij het BO MIRT gemaakte afspraken van 2022.<sup>6</sup> Voor deze afspraken is het landelijke Plan van Aanpak Programmabeheersing Woningbouw en Mobiliteit leidend. Verder is uitvoerbaarheid en maakbaarheid van de resterende (financiële) opgaven een randvoorwaarde. Een toets op deze uitvoerbaarheid en maakbaarheid heeft nog niet plaatsgevonden en zal onderdeel moeten zijn van nadere analyse en validatie van de resterende opgaven. Tegelijkertijd lijken opgaven voor netcongestie, water en bodem sturend en andere fysieke vraagstukken buiten infrastructuur nog niet volledig uitgekristalliseerd en in beeld gebracht door gemeenten.

De rapportage die Fakton op basis van input van gemeenten heeft opgesteld geeft een indicatie van de benodigde publieke investeringen en is een basis waarop we verder met gemeenten in gesprek zullen gaan. Het is evident dat het hier sowieso gaat om een publiek-private investeringsopgave. Het is aan het nieuwe kabinet hoe de inzet van het Rijk voor de verdere ontwikkeling van deze locaties en infrastructuur verder vorm krijgt, uiteraard samen met gemeenten, provincies, corporaties en marktpartijen (beleggers, ontwikkelaars en bouwers).

## **2. Rijksbetrokkenheid op het juiste schaalniveau inrichten**

Het huidige woningtekort vergt van alle betrokken partijen een maximale inspanning om deze woningbouwlocaties snel te ontwikkelen. Met de betrokken gemeenten is het Rijk via woondeals en MIRT-afspraken een langjarige relatie aangegaan. Er is een gezamenlijk belang om te zorgen dat de middelen optimaal tot besteding komen en de realisatie van de woningbouwaantallen ook daadwerkelijk lukt.

### *Inzichten in voortgang van planvorming tot oplevering*

Om de voortgang van de gemaakte afspraken en risico's te beheersen en kansen te signaleren, zijn inzichten vanuit de onderliggende projecten nodig. Samen met gemeenten en het Rijk wordt nu gestructureerd gekeken naar onderliggende locaties en wordt snel inzichtelijk op welk(e) terrein(en) mogelijke knelpunten zijn. Kunnen de benodigde middelen nog wel of niet uit de grondexploitatie worden bekostigd (financieel), komt de omgevingsvergunning bouw rond of zijn er bezwaren (ruimtelijke voorwaarden/juridisch) en is er voldoende capaciteit bij gemeenten en bij de bouw om ook tot realisatie over te gaan (realisatievermogen)? Voor ruim 200.000 woningen zijn nu knelpunten opgehaald, in samenwerking

<sup>6</sup> Zie afsprakenlijst bij BO MIRT 2022: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/11/14/afsprakenlijst-bo-s-mirt-2022>

tussen Rijk en gemeenten. Veel genoemde knelpunten zijn onder andere netcongestie en verslechterende marktomstandigheden. Vervolgens is het belangrijk om samen met medeoverheden en marktpartijen te sturen op kansen en risico's. Dit vraagt van het Rijk om sturing, een actievere rol en een intensievere gebiedsgerichte samenwerking.

### *Sturing op kansen en risico's*

Voor effectieve Rijksbetrokkenheid en sturing is het van belang op het niveau van de onderliggende gebiedsontwikkelingen betrokken te zijn. De aanpak grootschalige woningbouw bestaat sinds ongeveer twee jaar. De ervaring in de afgelopen jaren heeft ons inmiddels geleerd dat het (geografische) schaalniveau van de zeventien gebieden vrijwel nooit het niveau is waarop op de gebiedsontwikkeling wordt gestuurd. Dat ligt veel meer op het niveau van de grootschalige woningbouwlocaties die binnen deze zeventien gebieden vallen. Willen rijkssturing, inzet van middelen en governance effectief zijn, dan is het noodzakelijk juist op dit niveau actief te zijn. Dat geldt voor de locaties binnen de huidige zeventien, maar ook voor grootschalige woningbouwlocaties daarbuiten.

Uit monitoring en de business cases blijkt dat gebieden meerdere uitdagingen kennen die zij niet zelfstandig het hoofd kunnen bieden. Uitdagingen zoals op het gebied van water en bodem sturend, het klimaat, bereikbaarheid, het energienetwerk of stikstof overstijgen vaak het niveau van gemeenten en provincies. Naast meer woningen vraagt de groei van de bevolking ook om meer passende ruimte voor werken. Bij het realiseren van extra woningen is ook een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot een gezonde leefstijl en beschermt tegen gezondheidsschade van belang. Tot slot is het belangrijk dat verstedelijking gepaard gaat met natuurherstel, biodiversiteit en groen in de stad. Samenwerking is nodig om deze uitdagingen te adresseren en gebieden verder te helpen. De uitdagingen die samenkomen op gebiedsniveau, vragen een gezamenlijke inzet van departementen op rijksniveau. Daarom wordt op de gebieden woningbouw, ruimtelijke kwaliteit/Mooi NL (BZK), bereikbaarheid (IenW), bedrijvigheid (EZK), stikstof (LNV), gezondheid (VWS), (sociale) veiligheid (JenV), erfgoed (OCW) en netcapaciteit (EZK) een samenwerking opgezet om te komen tot goed bereikbare woningen in leefbare en veilige wijken met voldoende voorzieningen en het type werkgelegenheid passend bij de wijkbewoners nabij.

Daarbij kan woningbouw een hefboom zijn om doorbraken mogelijk te maken op verschillende terreinen. Elk gebied vraagt maatwerk, maar helder is dat succesvolle grootschalige gebiedsontwikkeling altijd gaat om het creëren van praktische oplossingen en een gezamenlijke aanpak van gebiedsbrede opgaven. De uitdagingen die er zijn op gebiedsniveau, verdienen een gespiegelde aanpak en betrokkenheid van diverse departementen op rijksniveau. Op basis van de lessen nu en de ervaringen in het verleden, is het onvermijdelijk dat wij daarbij als Rijk toewerken naar een nieuwe vorm van betrokkenheid bij alle grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden die lijkt op de rijksbetrokkenheid bij de VINEX-locaties. Hierover is de Tweede Kamer geïnformeerd bij de eerder genoemde Kamerbrief over de aanpak grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden.

Intensieve rijksbetrokkenheid waarmaken in de grootschalige gebieden en op de grootschalige woningbouwlocaties (binnen de zeventien en daarbuiten) betekent dat de beschikbare capaciteit zo effectief mogelijk moet worden ingezet. De intensiteit van inzet en betrokkenheid vanuit het Rijk is daarom dynamisch en de governance zal daar op meebewegen. Het gaat bij grootschalige woningbouw uitsluitend om langjarige ontwikke-



lingen. Afhankelijk van de voortgang van de gebiedsontwikkelingen kan besloten worden een locatie op- of af te schalen in termen van (actieve) bestuurlijke en ambtelijke betrokkenheid. De sturings- en voortgangsinformatie uit de monitoring die wij aan het opzetten zijn vormt hiervoor de basis.

Op hoofdlijnen onderscheiden wij drie niveaus van actieve rijksbetrokkenheid betrokkenheid bij de grootschalige gebiedsontwikkelingen:

1. Het niveau waarop de betrokkenheid zich kan beperken tot het via de woondealafels actief monitoren van de gemaakte afspraken (in de regionale woondeals, via het MIRT, WBI- & SBI-toekenningen). De planontwikkeling is veelal in een verder gevorderd stadium, gemeenten en marktpartijen hebben uitvoeringsverantwoordelijkheid en er is duidelijk voortgang zichtbaar in de verschillende rapportages;
2. Complexe gebiedsontwikkelingen die een extra impuls en inzet vragen vanuit de rijksoverheid, bijvoorbeeld door het doorbreken van bestuurlijke dilemma's, het oplossen van specifieke publieke opgaves en/of het dekken van publieke investeringen in grondexploitaties. BZK neemt daarbij een extra regieverantwoordelijkheid, stuurt op de totstandkoming en implementatie van bestuurlijke afspraken. Dat is een meerjarige rol, maar zodra de gebiedsontwikkeling in een verder gevorderd stadium is, kan die rijksbetrokkenheid worden afgeschaald;
3. In gebiedsontwikkelingen met een zwaar belang, uitzonderlijke risico's of een structureel tekort aan uitvoeringskracht kan BZK overwegen om vanuit de rijksoverheid structureel en langjarig en al dan niet ook risicodragende medeverantwoordelijkheid te nemen voor de uitvoering.

Deze gelaagdheid in actieve rijksbetrokkenheid doet recht aan de wijze waarop we nu al werken. De komende periode geven we hier nadere invulling aan voor de locaties binnen de zeventien grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden. Wij verwachten deze uitwerking voor de zomer van 2024 gereed te hebben.

### **3. Nieuwe zoekgebieden voor grootschalige woningbouw na 2030**

Nederland staat voor urgente opgaven op het gebied van energie, natuur, woningbouw, water- en bodemsysteem, landbouw, economie, leefbaarheid en bereikbaarheid. De noodzaak om deze urgente opgaven op te pakken wordt versterkt door ontwikkelingen zoals bevolkingsgroei, klimaatverandering, toenemende sociaal-culturele verschillen en internationale afhankelijkheid. De groei van de bevolking en economie vertaalt zich in een grotere druk op de ruimte voor wonen, werken en mobiliteit. Niet alleen tot 2030, ook daarna moeten we rekening houden met verdere bevolkingsgroei.

#### *Quickscan*

Met het oog op de bevolkingsgroei, efficiënt ruimtegebruik en continuïteit in de woningbouw is het noodzakelijk om extra grootschalige woningbouwgebieden aan te wijzen, in aanvulling op de huidige 17. Recent is in samenspraak met de ministeries van EZK en IenW bijgevoegde quickscan uitgevoerd (zie bijlage 2). In deze quickscan wordt de potentie van een twintigtal grootschalige woningbouwgebieden op basis van input van verschillende departementen en criteria weergegeven. In informatiebladen per gebied staat wat de belangrijkste kenmerken, aandachtspunten en factoren zijn waarmee rekening dient te worden gehouden bij het maken van een integrale afweging. Dit op basis van de vier thema's

«Wonen en Verstedelijking», «Bereikbaarheid», «Economie en Werken» en «Water en Bodem». De quickscan laat zien dat waar de ene gebied veel potentie biedt vanuit het perspectief van (bestaande) verstedelijking en woningvraag, een andere gebied bijvoorbeeld juist potentie biedt vanuit het perspectief van bereikbaarheid.

### *Nota Ruimte*

Om grootschalige woningbouw en andere ruimtelijke opgaven zo goed mogelijk in te passen en rechtvaardige keuzes te kunnen maken, neemt het Rijk de regie met een nieuwe Nota Ruimte. Voor de zomer ontvangt u hiervan het voortonwerp. In de Contourennotitie Nota Ruimte zijn de eerste inhoudelijke richtingen en de visie Heel Nederland geschetst: we maken heel Nederland sterker en we benutten heel Nederland.

Het Rijk wil in de Nota Ruimte naar een aanpak die aansluit op de specifieke eigenschappen en potentie van de verschillende regio's. Dat varieert van het nu al accommoderen van autonome vraag in dynamische regio's (zoals de Randstad en Eindhoven), het op korte termijn stimuleren van regionale ontwikkeling aansluitend bij een zich ontwikkelende vraag (zoals in de Food Valley) tot het initiëren van regionale ontwikkeling waaruit op termijn een nieuwe vraag kan voortkomen (zoals in Twente en Zuid-Limburg) en het vitaliseren van regio's als Zuidoost-Drenthe en Zeeland. Centraal daarbij staat een meer evenwichtige ontwikkeling van heel Nederland en een goede balans tussen wonen, werken, voorzieningen, groen, klimaatadaptatie (inclusief drinkwaterbeschikbaarheid), infrastructuur en andere ruimte vragende opgaven zoals die van defensie. Deze aanpak per regio en de daarbij passende evenwichtige ontwikkeling en ruimtelijke afwegingen zullen verder worden uitgewerkt in het voorontwerp Nota Ruimte.

We kijken nadrukkelijk naar nieuwe potentiële verstedelijkingsgebieden in het noorden, oosten en zuiden van het land. Hierbinnen verkennen we nieuwe zoekgebieden, met daarbinnen één of meerdere locaties, voor grootschalige woningbouw, te weten:

- Uitbreiding van de Brabantse Stedenrij;
- De Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer, Zutphen)
- De regio Twente;
- Noord, Midden en Zuid-Limburg (langs IC-stations);
- De regio Groningen-Assen met een uitloop naar Emmen;
- De Friese steden.

De aard en het karakter van de bovenstaande zoekgebieden lopen uiteen. Verdere verstedelijking van de Brabantse Stedenrij, Noord en Midden Limburg en de Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer, Zutphen) sluit aan bij de zich ontwikkelende vraag in deze regio's. Zoekgebieden voor grootschalige woningbouw in Zuid Limburg en Twente sluiten aan bij een aanpak gericht op het initiëren van regionale ontwikkeling, waarbij woningbouw moet meegroeien. Bij zoekgebieden voor woningbouw in de regio's Assen-Emmen en de Friese Steden zijn investeringen in het mobiliteitsnetwerk (respectievelijk de Nedersaksenlijn en de Lelylijn) én regionale economische ontwikkeling van belang om op termijn potentie te kunnen bieden voor grootschalige woningbouw.

In de definitieve Nota Ruimte volgt de precieze keuze voor een volgende ronde grootschalige woningbouwgebieden met daarbinnen één of meerdere woningbouwlocaties. Dit zal mede op basis zijn van de gedifferentieerde lange termijn ontwikkelstrategie voor verschillende typen regio's.

Tijdens de komende Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving (BOL) zullen in de aanloop naar deze keuzes voor al deze zoekgebieden procesafspraken gemaakt worden over hoe samen met de regio's te komen tot integrale verstedelijkingsstrategieën. Dit nadrukkelijk in relatie tot de inhoud en het tijdpad van de Nota Ruimte en met oog voor fasering per gebied. Daarnaast vraagt realisatie van de opgave na 2030 (zoals in deel twee van deze brief aangegeven) om investeringen van het Rijk, maar ook van de andere publieke partners (provincie, regio en gemeenten) én van private partijen. Ook de uitvoerbaarheid vraagt aandacht.

### **Tot slot**

Voldoende woningbouw vraagt langjarige zekerheid, zeker bij grootschalige ontwikkelingen. Ik blijf mij daarom onverminderd inzetten voor grootschalige woningbouw met betaalbare woningen in leefbare wijken, omdat dit geen luxe is maar een voorwaarde voor bestaanszekerheid. Het is mijn ambitie om hier de komende periode samen met de regionale bestuurlijke partners meters in te blijven maken. Omdat we heel Nederland sterker willen maken en heel Nederland willen benutten.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
H.M. de Jonge