

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**

**Uw kenmerk**

**Bijlage(n)**

Datum 16 oktober 2023

Betreft Aanpak grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties

Mijn inzet voor de woningbouw is met meer regie, meer tempo, meer betaalbare woningen te bouwen. Voldoende woningen realiseren lukt niet zonder ook de regie te hernemen op grootschalige woningbouw: locaties vanaf ongeveer 3.000 woningen. In actielijn 4 van het Programma Woningbouw zet ik daarom in op grootschalige woningbouw. In het voorjaar van 2022 heeft het rijk in overleg met betrokken medeoverheden 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties vastgesteld. Tot en met 2030 kunnen daar 288.000 woningen worden gerealiseerd, ongeveer dertig procent van de totale opgave van 981.000 woningen. Daarmee zijn wij er nog niet. De Nederlandse bevolking kan volgens het CBS toenemen van 17,8 miljoen nu tot 19,6 of zelfs 20,6 miljoen in 2050. Die groei van de bevolking vertaalt zich onder meer in een vraag naar meer ruimte voor wonen, werken en mobiliteit. Een van de grootste knelpunten daarbij is het vinden van voldoende goede locaties voor woningbouw. Als we ook na 2030 voldoende woningen willen realiseren, is het noodzakelijk nu al te gaan zoeken naar goede locaties en de uiteindelijke besluitvorming integraal plaatsvindt in het kader van de nota ruimte. Voor de vormgeving hiervan redeneren we in lijn met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), de mogelijkheden en onmogelijkheden van water- en bodemsturend en de (mobiliteits)netwerken, gegeven de lagenbenadering voor het ruimtelijke systeem. De Contourennotitie Nota Ruimte is recent naar de Kamer gestuurd. In lijn met deze nota en de resultaten van de staatscommissie 2050 over de bevolkingsgroei wil het rijk heel bewust sturen op het maken van keuzes in het ruimtelijke domein.<sup>1</sup> We streven in heel Nederland naar regio's met een goede balans tussen wonen, arbeidsplaatsen en voorzieningen. We werken op basis van lokale kenmerken en kwaliteiten aan het versterken van regionale economie, goede bereikbaarheid, woningbouw, groen in en om de stad en verduurzaming. We willen heel Nederland benutten en heel Nederland in haar regionale verschillen recht doen. Om zuinig om te gaan met de schaarse ruimte in Nederland en de regiovoering op woningbouw te versterken zal na 2030 een groter deel van de woningbouwopgave

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 23/24, 29435, nr. 264

op grootschalige locaties moeten worden ingevuld. Ik wil daarom op korte termijn de stap zetten om nieuwe grootschalige woningbouwlocaties aan te kunnen gaan wijzen, op basis van een zorgvuldige integrale afweging in de nieuwe Nota Ruimte.

Met deze brief wil ik u informeren over:

- 1) De afspraken en voortgang bij de huidige 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties
- 2) De aanpak voor grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties; en
- 3) Kansen voor nieuwe grootschalige woningbouw door heel het land.

### **1. Afspraken en voortgang 17 huidige grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties**

Op basis van woningbouwpotentie enerzijds en de complexiteit van de opgave anderzijds heeft het rijk in overleg met betrokken medeoverheden 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties vastgesteld in het voorjaar van 2022.<sup>2</sup> In de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties is 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. Veelal is ook een schaa sprong in stedelijke ontwikkeling, bereikbaarheid en voorzieningen nodig. De potentie voor woningbouw enerzijds en de complexiteit van de uitdagingen anderzijds zorgen ervoor dat langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn extra belangrijk zijn. Ontwikkelaars, bouwers, corporaties en beleggers kunnen of durven pas door te pakken als er voldoende zekerheid wordt gegeven dat de verschillende uitdagingen waarmee grootschalige woningbouw gepaard gaat ook op langere termijn worden geadresseerd. Uiteindelijk hebben we deze partijen nodig om voldoende woningen te realiseren. Voor hen is continuïteit en langjarige zekerheid van belang. Grootschalige locaties met langere bouwtermijnen spelen daarbij een essentiële rol.

Bij de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties zijn er verschillende type afspraken gemaakt. Er wordt € 6 miljard vanuit het Mobiliteitsfonds geïnvesteerd in schaa sprongen (veelal in de vorm van nieuwe openbaar vervoer verbindingen of het opwaarderen van de huidige), regionale mobiliteitspakkettenmaatregelen (voor bijvoorbeeld mobiliteitshubs, fietspaden, rotondes) en netwerkinvesteringen (voor investeringen in de nationale weg- en spoornetwerken). Daarnaast is voor het (deels) afdekken van het publieke tekort op de gebiedsontwikkeling in de 17 grootschalige woningbouwlocaties € 475 miljoen beschikbaar gemaakt vanuit BZK: het gebiedsbudget. Dit wordt gebruikt voor investeringen in parken, pleinen, verduurzaming en het zorgvuldig verplaatsen van belemmerende activiteiten. Dit zijn budgetten tot en met 2030. Over de inzet van deze middelen en het aantal te realiseren woningen zijn de laatste afspraken gemaakt in de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving in juni 2023. De middelen voor grootschalige woningbouw<sup>3</sup> zijn zo ingezet dat zij leiden tot zoveel mogelijk goed bereikbare woningen. Met deze rijksmiddelen wordt een veelvoud van investeringen losgetrokken bij medeoverheden en marktpartijen. Met de wederzijds bindende afspraken met de regio's worden circa 288.000 nieuwe woningen tot en met 2030 in de 17 grootschalige woningbouwlocaties gerealiseerd. In de 17 grootschalige woningbouwlocaties is het uiteindelijk mogelijk meer dan 600.000 woningen toe te voegen richting 2040 en verder, mits aan andere aanvullende randvoorwaarden en financiële opgaven voor grootschalige gebiedsontwikkeling wordt voldaan. Zie tabel 1.

Naast de afspraken over woningbouw en de inzet van mobiliteitsmiddelen richt het rijk zich in de 17 locaties op een inhoudelijke verbreding gericht op complete regio's en steden, met thema's klimaatadaptatie, energie, (circulaire) economie, een gezonde leefomgeving, de mobiliteitstransitie, groen in en om de stad, cultureel erfgoed, bezien in relatie tot 'water en bodem sturend'. Hierbij is het belangrijk om te benadrukken dat de BO MIRT afspraken van 2022

---

<sup>2</sup> Al deze locaties, verdeeld over heel het land, liggen in de 7 NOVEX-verstedelijkingsgebieden en passen zo in het ruimtelijk beleid van dit kabinet. Het zijn ook belangrijke bouwstenen van de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland uit de NOVI.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 23/24, 2023Z17347

over de grootschalige woningbouwlocaties alleen gaan over de ontsluiting en bereikbaarheid van de 288.000 woningen tot en met 2030. Voor de periode na 2030 zijn nieuwe investeringen in bereikbaarheid in het Mobiliteitsfonds en in andere ruimtelijke beleidsdomeinen nodig die nog niet (geheel) gedekt zijn.

In de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties wordt gestaag gebouwd in de periode 2022 tot zelfs na 2040. Steeds meer bouwactiviteiten worden zichtbaar. In de Bossche Spoorzone zijn binnen het deelgebied 'Paleiskwartier' 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 2024 en 2025 worden bij Utrecht Groot Merwede naar verwachting circa 2.000 woningen opgeleverd in Nieuwegein City en Rijnhuizen. In Groningen Suikerzijde is het bestemmingsplan onherroepelijk en kan naar verwachting in 2024 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 in 2024 kan worden gestart met de bouw. Meer informatie per grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie staat in de bijlage (Box 1).

**Tabel 1. Op basis van BO MIRT afspraken 2022 en optimale randvoorwaarden voor grootschalige gebiedsontwikkeling zijn ruim 600.000 nieuwe woningen mogelijk in de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties<sup>4</sup>**

Woningbouw	Realisatie t/m 2030	Totaal mogelijk
01 Groningen Suikerterrein	4.300	>8.000
02 Groningen Stadshavens	4.200	>5.000
03 Eindhoven Internationale Knoop XL	11.500	+/-21.000
04a Brabantse stedenrij – Breda	2.900	>6.000
04b Brabantse stedenrij – Den Bosch	4.800	>15.000
04c Brabantse stedenrij – Tilburg	5.000	+/-10.000
05 Rotterdam Oostflank	18.800	+/-35.000
06 Den Haag CID Binckhorst	22.500	+/-35.000
07 Oude Lijn Leiden-Dordrecht	53.600	>75.000
08 Utrecht Groot Merwede	25.500	+/-68.000
09 Amsterdam Havenstad	9.000	+/-80.000
10 MRA West	23.900	+/-30.000
11 MRA Oost	63.600	>170.000
12 Nijmegen Kanaalzone	5.300	>6.000
13 Nijmegen Stationsgebied	3.500	>4.000
14 Zwolle Spoorzone	8.800	>9.000
15 Amersfoort Spoor- en A1-zone	8.500	+/-14.000
16 Spoorzone Arnhem Oost	5.400	>11.000
17 Foodvalley	7.000	>14.000
<b>Totaal circa</b>	<b>288.000</b>	<b>&gt;600.000</b>

## 2. Aanpak voor grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties

Het huidige woningtekort vergt van alle betrokken partijen, ondanks de economische tegenwind, een maximale inspanning om deze woningbouwlocaties snel te ontwikkelen. Met de betrokken gemeenten is het rijk via woondeals en bovenstaande MIRT-afspraken een langjarige relatie

<sup>4</sup> Dit betreft een inschatting op basis van de afspraken die zijn gemaakt bij het BO MIRT 2022 met de aantallen die daarbij zijn genoemd tot en met 2030, aangevuld met de potentie voor daarna tot en met 2040/lange termijn. Door afronding kan het totaal afwijken van de som.

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.

Binnen de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties is er sprake van een grootschalige integrale woningbouwopgave in combinatie met andere grote ruimtelijke vraagstukken zoals geluid, stikstof, natuur, landbouw, (grootschalige) infrastructuur, water en bodem, beschikbaarheid zoet water ruimtelijke kwaliteit, klimaatbestendigheid, energietransitie, bedrijvigheid, erfgoed en andere ruimte vragende claims. Het is nodig om voor al deze aspecten aandacht te hebben en houden bij de verdere ontwikkeling van deze grootschalige locaties. We realiseren ons ook dat leefbare gebieden vragen om meer dan alleen woningbouw en infrastructuur. Doorontwikkeling van een samenhangende aanpak voor gebiedsontwikkeling is nodig, met aandacht voor de balans tussen wonen en werken, voor energievraagstukken, voor zorgvoorzieningen, het belang van erfgoed, groen in en om de stad en verduurzaming.

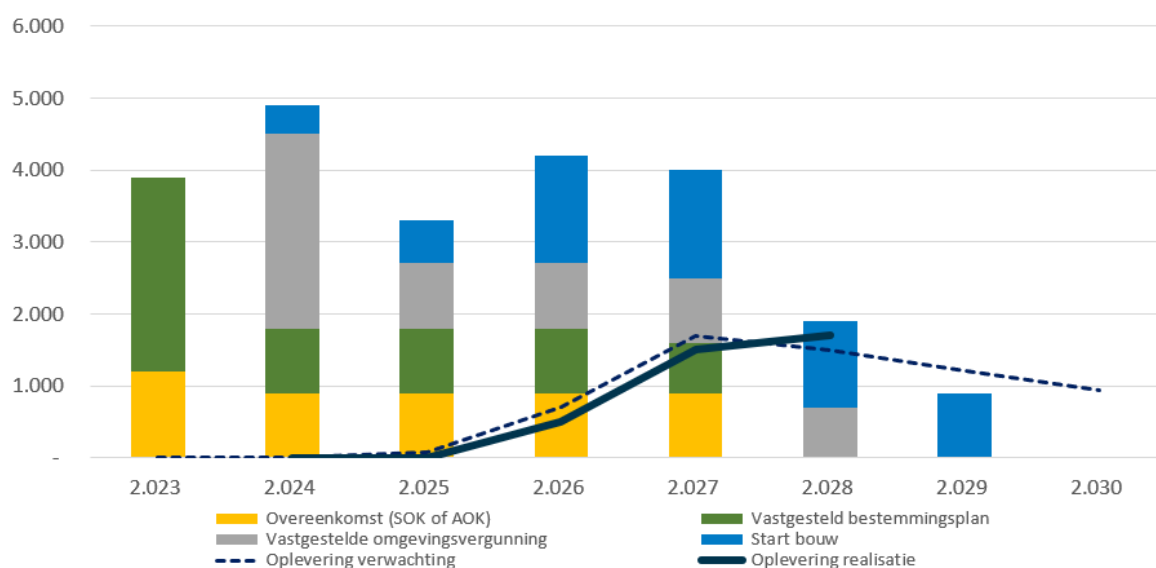
Dit is een ruimtelijke uitdaging maar ook een kans. Door opgaven slim te combineren kunnen immers aantrekkelijke gebieden voor wonen, leven en werken worden gecreëerd. Complete steden vragen betaalbare woningen en passende banen voor diezelfde doelgroep. Het Rijk zal de ontwikkeling van gerealiseerde woningen en banen in het NOVEX gebied jaarlijks inzichtelijk maken als onderdeel van de uitvoeringsagenda van de NOVEX-gebieden. Voldoende ruimte voor bedrijven en ondernemers in deze gebieden zal ook deel uitmaken van het nationaal programma werklocaties, wat onder leiding van EZK wordt uitgewerkt. Tevens komt dit naar voren in de regionale bedrijventerreinen-strategieën.

Bij de 17 grootschalige NOVEX woningbouwlocaties heb ik, in samenwerking met de minister en staatssecretaris van IenW en samen met alle regio's, een bijzondere route gevolgd waarmee gebiedsgericht bereikbaarheid en woningbouw op elkaar zijn afgestemd. Zo zorgen wij er samen voor dat in een vroeg stadium bereikbaarheids- en woningbouwmaatregelen gelijk oplopen. Dit komt zowel de woningbouw als de leefbaarheid van de gebieden ten goede. Bij de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties heb ik – zoals aangekondigd in het Programma Woningbouw – regisseurs gebiedsontwikkeling aangesteld als aanjager van de planvorming voor de regio. Zij staan aan de lat om samen met de gemeenten de beleidsrealisatie aan te jagen met kennis en kunde en bij het zoeken naar gebied-specifieke (rijks) oplossingen. Zij staan met één been bij het rijk en met één been in de regio.

#### *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 richten we daarom een dashboard in. Met dit dashboard wordt gekeken naar de programmering van de woningbouw – van planvorming tot oplevering – en de mijlpalen en knelpunten die daarbij op verschillende terreinen spelen. De informatievoorziening heeft een belangrijke signaalfunctie. Het dashboard wordt zo ingericht dat al in een vroeg stadium beslisinformatie oplevert om kansen te benutten, te helpen bij knelpunten en tijdig bij te sturen waar nodig. Er wordt niet doorverwezen als er problemen op projectniveau zijn, maar aan de voorkant gekeken hoe het rijk in onze actieve (regie)rol kan zorgen dat knelpunten snel worden aangepakt.

**Figuur 1. Voorbeeld uitwerking dashboard (hypothetische situatie in gemeente X in 2028)**



Deelgebieden	Financieel	Ruimtelijke voorwaarden	Samenwerking publiek/privaat	Realisatievermogen	Infrastructuur	Hoofdstatus
Deelgebied 1	●	●	●	●	●	●
Deelgebied 2	●	●	●	●	●	●
Deelgebied 3	●	●	●	●	●	●
Deelgebied 4	●	●	●	●	●	●
Deelgebied 5	●	●	●	●	●	●

Met het dashboard wordt snel inzichtelijk op welk terrein 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 marktpartijen om ook tot bouw over te gaan (realisatievermogen)? Vervolgens is het belangrijk om samen met medeoverheden en marktpartijen te sturen op kansen en risico's.

#### Sturing op kansen en risico's

Het belang van de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties maakt dat de actieve betrokkenheid van het rijk op de ontwikkeling en realisatie van deze locaties groeiende is, en ook in de komende jaren verder zal worden uitgebreid, 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 op de realisatie van de 900.000 woningen vindt plaats vanuit het ministerie BZK en het programma Woningbouw.

Vanuit het rijk vindt de sturing op de voortgang van de afspraken plaats in stuurgroepen, gezamenlijke (bereikbaarheids- en verstedelijkings) programma's binnen de 17 woningbouwlocaties en aan de regionale woondealtafels. Dit gebeurt bijvoorbeeld voor Eindhoven (Knoop XL), in Den Haag (CID Binckhorst), Utrecht (Groot Merwede) en Rotterdam (Oostflank). In deze stuurgroepen zitten BZK, IenW, regio partners en gemeenten om gezamenlijk, wederkerig op tempo, uitvoering en beheersing van (financiële) risico's te sturen. Voor woningbouwlocaties waar dit nog niet voldoende het geval is, werk ik de governance-structuur de komende periode nog verder uit. De meerwaarde van de benadering voor de grootschalige gebieden is dat het verschil alleen kan worden gemaakt als -ook vanuit mijn ministerie- waar nodig intensivering en verdergaande rolname van het Rijk in deze gebieden plaats vindt. Dit wil ik doen, in samenwerking met andere relevante ruimtelijke programma's, zoals het programma 'Ruimte voor

Economie' waarin bedrijvigheid in de regio's en een goede woon-werk balans centraal staat. Dit kan ook leiden tot verdere organisatorische stappen binnen de rijksoverheid teneinde goed geëquipeerd te zijn om deze impact en realisatie te bevorderen.

#### *Actievere rol van het rijk met grotere uitvoeringskracht*

Om de afspraken voor grootschalige woningbouw te realiseren en nieuwe woningen toe te voegen in leefbare wijken, is het vergroten van de uitvoeringskracht voor de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties noodzakelijk. Kijk naar het verleden: een verhoging van de bouwproductie is vooral haalbaar wanneer het rijk actief bij grootschalige locaties betrokken is, zoals met de groeikernen en de VINEX. De diverse arrangementen waar mee vanuit BZK geëxperimenteerd wordt ten behoeve van de beleidsrealisatie zijn:

- *Financieel*: gebied specifieke financiële arrangementen met gemeenten, regio's en andere stakeholders voor bijvoorbeeld het voeren van een gezamenlijk actief grondbeleid door het ondersteunen bij het verwerven van gronden;
- *Bestuurlijk*: voor meer gezamenlijke slagkracht met de verkenning van een gedeelde publiek publiek – of publiek private samenwerking voor snelle operationalisering van de gebiedsontwikkeling.;
- *Operationeel*: waar nodig extra operationele en/of expert-inzet organiseren om partijen tot uitvoeringsafspraken te krijgen en aan te sturen.

Momenteel wordt praktijkgericht in bijvoorbeeld de Pilot Hoofddorp onderzocht wat die actieve betrokkenheid op gebiedsniveau betekent voor de organisatie, capaciteit en financiële slagkracht van deze executieve rol voor de beleidsrealisatie voor grootschalige woningbouw. In andere gebieden gaat BZK in op hulpvragen om procesbegeleiding bij het doorbreken van bestuurlijke impasses of om directe betrokkenheid bij het overleg over kritieke plannings van infrastructurele ingrepen. 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. 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-woningbouwlocaties die lijkt op de rijksbetrokkenheid bij de VINEX-locaties. Dat betekent dat er rijksbetrokkenheid is bij de planvorming, ondersteuning en uitvoering en aan de voorkant afgesproken wordt welke prestaties medeoverheden, marktpartijen en het rijk van elkaar verwachten.

#### *Intensievere gebiedsgerichte samenwerking*

De veelheid aan verschillende uitdagingen bij de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties op het niveau van de gebiedsontwikkeling vraagt ook van het rijk een ander type benadering. 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, gezonde en veilige leefomgeving en water en bodem sturend (IenW), bedrijvigheid (EZK), stikstof (LNV), gezondheid (VWS), veiligheid (JenV), erfgoed (OCW)<sup>5</sup> 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. Bestaande functies zoals bedrijven die blijven of zorgvuldig verplaatst worden verdienen prioriteit omdat zij de transformatie mogelijk maken. Bij dit soort ruimtelijke vraagstukken is het verder van belang dat er een toekomstbestendig evenwicht tussen landbouw en natuur in heel Nederland komt, op basis van herstel van het water- en bodemsysteem, landschappelijke kwaliteit, en een nieuw perspectief voor de landbouw.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> OCW ondersteunt met het Werkprogramma Erfgoed en Woningbouw de gemeenten die plannen maken voor de 17 grootstedelijke woningbouwlocaties. Erfgoed wordt zo sterker geïntegreerd in de planvorming en inrichting. Dit draagt bij aan behoud van erfgoed en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

<sup>6</sup> Het afwegingskader 'Zorgvuldig omgaan met landbouwgrond', dat wordt opgenomen in het ontwerp-Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG), helpt om tot goede keuzes te komen voor functieverandering en voorkomt dat de landbouw het sluitstuk wordt in de discussie rondom ruimte.

Ik vind het belangrijk om te verkennen hoe de veelheid van uitdagingen op gebiedsniveau ook kan worden weerspiegeld in deze op te zetten rijksaanpak voor interdepartementale grootschalige gebiedsontwikkeling. Dit kan ook een publiek-privaat-maatschappelijke samenwerking zijn om uitdagingen op het gebied van werk, wonen, leren, energie en water zo integraal mogelijk te adresseren. Daarbij kan woningbouw een hefboom zijn om doorbraken mogelijk te maken op verschillende terreinen. De interdepartementale gebiedsgerichte werkwijze zal ik het komende jaar verder ontwikkelen om de nationale woningbouwopgave vanuit BZK optimaal de accommoderen. Een MKBA biedt daarbij handvatten om tot een zorgvuldige weging van deze verschillende belangen te komen. Uiteindelijk is het noodzakelijk de maatschappelijke meerwaarde zo groot mogelijk te maken.

### **3. Kansen voor nieuwe, grootschalige woningbouw door het hele land**

Nederland staat voor urgente opgaven op het gebied van energie, natuur, woningbouw, water- en bodemsysteem, landbouw, economie, leefbaarheid en bereikbaarheid. De noodzaak om urgente opgaven op te pakken wordt versterkt door ontwikkelingen zoals bevolkingsgroei, klimaatverandering, toenemende sociaal-culturele verschillen en internationale afhankelijkheid. De Nederlandse bevolking kan volgens het CBS toenemen van 17,8 miljoen nu tot 19,6 of zelfs 20,6 miljoen in 2050. Er zijn zelfs scenario's die tot 22 miljoen in 2050 gaan.<sup>7</sup> Dat is meer dan Nederland aankan. Dat maakt het van groot belang dat we grip krijgen op migratie. Bevolkingsgroei is niet iets wat ons alleen maar overkomt. We kunnen er wel degelijk beleid op voeren. De 'Staatscommissie Demografische ontwikkelingen 2050' – dat naar verwachting eind 2023 haar advies oplevert – zal ingaan op scenario's, mogelijke beleidsopties en handelingsperspectieven van de regering, met betrekking tot de maatschappelijke gevolgen van de demografische ontwikkelingen, in het bijzonder van vergrijzing en migratie. Toch maakt de internationale trend van een geleidelijk afnemende wereldwijde bevolkingsgroei en gelijktijdige trek van mensen naar economisch succesvolle regio's en steden, dat we deze eeuw hoe dan ook rekening moeten houden met aanhoudende bevolkingsgroei.

De groei van 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. Aangezien er nu al een woningtekort is van circa 400.000 woningen betekent de verwachte bevolkingsgroei een omvangrijke volkshuisvestings- en woningbouwopgave voor ons land. De vraag is hoe we plek kunnen bieden aan meer mensen en tegelijk de kwaliteit van leven kunnen verbeteren. Dat kan alleen door de ontwikkelopgaven te koppelen aan een inzet op een aantrekkelijke, gezonde en klimaatbestendige omgeving. Woningen moeten in type en prijs aansluiten op de vraag en in de buurt van goed bereikbare arbeidsplaatsen en voorzieningen liggen.

#### *Kansen voor nieuwe grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties*

In de Contourennotitie Nota Ruimte kiezen wij voor heel Nederland.<sup>8</sup> Dat betekent dat wij gaan werken op basis van een visie die heel Nederland sterker maakt en heel Nederland benut. Dat zal leiden tot een verschuiving van de balans in het stedelijke netwerk Nederland, met nieuwe regio's waar we kansen voor een schaa sprong willen aangrijpen. Naast de huidige zeven NOVEX-verstedelijkingsgebieden en de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties daarbinnen wil ik dus gaan zoeken naar gebieden en locaties met kansen voor een schaa sprong en grootschalige woningbouw, als onderdeel van de keuzes die integraal worden gemaakt in het kader van de nota ruimte. Voor de vormgeving hiervan redeneren we in lijn met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de mogelijkheden en onmogelijkheden van water- en bodemsturend en de (mobiliteits)netwerken. Hierbij is het van groot belang dat we kijken naar verstedelijking in brede zin, binnen- en buitenstedelijk. Woningbouw hangt samen met ruimte voor bedrijvigheid, met

<sup>7</sup> Zie het rapport 'Bevolking 2050 in beeld' (2020) dat door het NIDI en het CBS is opgesteld, in de variant 'groei' van CBS en NIDI zal de bevolking in 2050 bijna 22 miljoen inwoners tellen

<sup>8</sup> Kamerstukken II 23/24, 29435, nr. 264

vraagstukken op het gebied van onder andere zorg, groen, drinkwatervoorziening, energie. Dit heb ik ook aangegeven in de nieuwe Contourennotitie Nota Ruimte. Ik wil daarom nu het zoekproces starten om meer NOVEX-woningbouwlocaties aan te kunnen gaan wijzen. Het gaat hierbij om locaties met kansen voor een brede schaa sprong, een grote woningbouwpotentie en waar aan de benodigde randvoorwaarden kan worden voldaan. Op basis van de al aanwezige krachten kan economische ontwikkeling gecombineerd worden met grootschalige woningbouw en gebiedsontwikkeling en daarbij behorende voorzieningen, zoals groen in en om de stad. Dit geldt bijvoorbeeld voor de regio Eindhoven, de Stedendriehoek, Twente, Zuid-Limburg en de regio Groningen-Assen met een uitloop naar Emmen. Bij deze nieuwe gebieden vind ik het belangrijk om nu ook al nadrukkelijk te gaan kijken naar de behoefte en woningbouwpotentie in de periode na 2030. De financiële gevolgen voor aanpalende beleidsterreinen moeten hierbij zorgvuldig in kaart worden gebracht en zijn hierbij randvoorwaardelijk.

Bij deze aanpak kijk ik niet alleen naar absolute woningbouwaantallen, maar ook naar de impact die de woningbouw kan hebben op het regionale woningtekort en de functie van de locatie in de regionale verstedelijkingsstructuur. Het bepalen van nieuwe NOVEX-gebieden waar we zoeken naar mogelijkheden voor grootschalige woningbouw is onderdeel van de totstandkoming van de Ontwerp-Nota Ruimte, die verwacht wordt in 2024. In de Nota Ruimte geven we aan hoe grootschalige woningbouw in nieuwe en bestaande NOVEX-gebieden gekoppeld is aan bredere ruimtelijke afwegingen. We hebben dan een beeld van de samenhang van woningbouw met een economische perspectief, benodigde infrastructuur, voorzieningen, natuur en landbouw, drinkwatervoorzieningen en water en bodem. De verdere uitwerking doen we in brede ontwikkelstrategieën, waarbij we per regio de hoofdlijnen uit de Nota Ruimte concreet invullen.

Zoals afgesproken bij verschillende bestuurlijke overleggen kijken we daarnaast naar ontwikkelkansen bij de huidige 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties, waarbij dan de vraag is wat er nodig is om met name de productie na 2030 op te hogen naar wat er mogelijk is (zie ook tabel 1). Bij de verkenning naar de mogelijkheden voor verdere verdichting is het water- en bodemsysteem sturend en de mogelijkheden en onmogelijkheden van de (mobiliteits)netwerken. Bij het BO MIRT 2022 is afgesproken voor de grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie MRA Oost dat rijk en regio nader onderzoek doen naar de mogelijkheden en randvoorwaarden waaronder Oosterveld verder verdicht kan worden met 5.000 extra woningen. De grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie MRA West beslaat onder andere Cruquius Zwaansbroek, waar mogelijk extra woningen kunnen worden gerealiseerd en de ruimtelijke kwaliteit van Haarlemmermeer West als geheel te worden verbeterd. Bij Utrecht Groot Merwede hebben rijk en regio afgesproken dat er tot 2030 25.500 woningen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 55% betaalbaar. Na 2030 is er potentie om nog eens 34.500 - 44.500 woningen te realiseren. Het totaal aantal mogelijk te bouwen woningen bedraagt 60.000 - 70.000, waarvan in totaal 15.250 - 26.800 woningen in de grootschalige A12 Zone en 22.500 - 25.000 woningen in Rijnenburg. Specifiek voor Rijnenburg is het lokale water- en bodemsysteem uitdagend. Daarnaast is afgesproken dat rijk en regio starten met een multimodaal MIRT-onderzoek naar de integrale gebiedsontwikkeling van de A12-zone en de doorontwikkeling naar Rijnenburg, juist ook in samenhang met de potentie van de woningbouw in Rijnenburg.<sup>9 10</sup> In het Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' zijn afspraken gemaakt over Amelisweerd/ Rijnenburg. De regio werkt thans aan een (gelijkwaardig) alternatief. De aanpak van de Ring Utrecht is belangrijk voor de plannen voor woningbouw in en om Utrecht en is van belang voor de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid, ook in de stad. Het Tracébesluit voor de Ring Utrecht is in 2020 vastgesteld en daarvoor loopt op dit moment een gerechtelijke procedure bij de Raad van State. Omdat er nu geen kant en klaar uitgewerkt alternatief ligt voor uitvoering van het huidige Tracébesluit, wordt

<sup>9</sup> Kamerstukken II 22/23, 36200A, nr. 9

<sup>10</sup> Met een bijdrage uit de Erfgoeddeal en het ministerie van BZK&OCW wordt de gemeente Utrecht ondersteunt om de meest waardevolle delen van de bodem in kaart te brengen en te begrenzen, zodat daarmee rekening kan worden gehouden bij toekomstige plannen. Het komend archeologisch onderzoek is een van de bouwstenen voor een toekomstige visie op Rijnenburg.



de lopende procedure bij de Raad van State niet afgebroken. Het gaat om een omvangrijke realisatie opgave en daarom zal de schop niet direct in de grond gaan, want daarvoor is nog een uitgebreide aanbestedingsprocedure nodig. Parallel werkt de regio dus aan een alternatief, waarbij de bak niet zal worden verbreed. Als de regio dit gereed heeft, treden wij graag met hen in overleg. Indien het alternatief gelijkwaardig is kan het Tracébesluit worden gewijzigd. Voor een succesvolle gebiedsontwikkeling is zorgvuldig omgaan met gevestigde bedrijvigheid cruciaal. Conform afspraken in het BO MIRT van november jl. (en het "Afweegkader voor middellange termijn woningbouw en mobiliteit") is aandacht nodig voor duurzaam gevestigde bedrijven en hun banen, die door de gebiedsontwikkeling in het plangebied kunnen blijven of verplaatst moeten worden naar alternatieve locaties.

#### *Actieve rol rijk bij andere grootschalige woningbouwlocaties*

Het rijk ondersteunt grootschalige woningbouw op vele locaties met onder andere de woningbouwimpuls (WBI), en de investering van € 1,5 miljard uit het Mobiliteitsfonds in mobiliteitsvoorzieningen voor 105 afspraken in heel Nederland waarin binnen drie tot vijf jaar gestart zal worden met het bouwen van woningen. Naast de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties ondersteunt het rijk hiermee woningbouw voor gemeenten en locaties als Leeuwarden, Hengelo, Deventer en Kampen. Al deze locaties hebben rijk, provincies en gemeenten vastgelegd in regionale woondeals.

Mijn betrokkenheid bij grootschalige locaties gaat in diverse gevallen verder dan financiële ondersteuning. Om als rijk meer regie te krijgen op de ruimtelijke ordening en de woningbouw in Nederland is de directie Gebieds- en Vastgoedontwikkeling (GVO) opgericht bij het Rijksvastgoedbedrijf waarover ik uw Kamer in maart jongstleden heb geïnformeerd.<sup>11</sup> Met de nieuwe directie blijft het Rijksvastgoedbedrijf bij grote gebiedsontwikkelingen zoals in Valkenhorst en Flevoland tijdens de hele planvorming aan boord waardoor de invloed van het rijk op nieuw te bestemmen gebieden toeneemt. Het terrein van voormalig vliegveld Valkenburg wordt herontwikkeld tot nieuw woongebied Valkenhorst met 5.600 woningen. Dit wordt in samenwerking gedaan met de gemeente Katwijk. Daarnaast wordt een investering in natuuraanleg gedaan in samenwerking met de gemeente Wassenaar. De planvorming voor Valkenhorst is gereed en het bestemmingsplan is medio 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan ligt nu vanwege ingesteld beroep bij de Raad van State en wacht op behandeling. Zodra hierover positief uitsluitsel is, zal worden gestart met de realisatie van het woongebied. In Flevoland zijn diverse rijkslocaties beschikbaar waar woningbouw gerealiseerd kan worden. De locatie Oosterwold is al enige jaren in ontwikkeling. De eerstvolgende nieuwe locatie is uitbreiding aan de zuidzijde van Lelystad waar het Rijksvastgoedbedrijf met de gemeente Lelystad en andere betrokkenen, waaronder Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer, werkt 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. Onderdeel van de planvorming is een onderzoek naar de multimodale bereikbaarheid van ZuiderC in relatie tot Lelystad Centrum.<sup>12</sup> Ontwikkelingen in Flevoland vragen om goede afstemming tussen wonen, werken en mobiliteit. Aandacht voor een goede woonwerkbalans is hier belangrijk om eenzijdige pendel bewegingen op de mobiliteitsnetwerken te voorkomen.

Verder is het rijk op basis van de motie Terpstra-Koerhuis betrokken bij de ontwikkeling van de Gnephoek. De Gemeente Alphen aan den Rijn heeft een Contourennota opgesteld voor de integrale ontwikkeling van de Gnephoek met 5.500 woningen (60% betaalbaar) in de periode 2027-2040. De gemeente heeft in afstemming met de betrokken partijen met het Contourenplan invulling gegeven aan de aandachtspunten in het advies van de heer Kuijken en aan de uitgangspunten uit de brief van GS van Zuid-Holland van 19 april 2022. De vervolgpcedure vergt de inzet van het rijk, de provincie, de regio, het hoogheemraadschap en ontwikkelende partijen in

<sup>11</sup> Kamerstukken II 22/23, 34357 nr. 4

<sup>12</sup> Kamerstukken II 22/23, 34357 nr. 4

een goede onderlinge samenwerking. De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van de Gnephoek heeft mijn aandacht. Het Contourenplan vermeldt een tekort van € 50 miljoen. Dat wordt nader onderzocht. Gezien het belang van de ontwikkeling zoals genoemd in de motie Terpstra-Koerhuis en gezien de voorbeeldfunctie voor het ontwikkelen van integrale woningbouw en gebiedsontwikkeling met inachtneming van water en bodem-sturend, ligt inzet en ondersteuning voor dat vraagstuk vanuit het rijk voor de een integrale gebiedsontwikkeling in de rede. Zodat daarmee een gezamenlijk besluit tot realisatie mogelijk wordt, waar iedereen vanuit zijn verantwoordelijkheid aan bijdraagt en participeert. De Gnephoek is een uitdagende locatie vanuit water en bodem systeem. Het is belangrijk dat de ambities van de regionale overheden op dat gebied worden omgezet in duidelijke regels voor de ontwikkeling in het aan te passen bestemmingsplan. In november 2023 wordt een volgend bestuurlijk overleg gepland over de voortgang van de diverse procedures, waaronder de financiering. De heer Kuijken zal het proces tot het eind van het jaar begeleiden. De besluiten uit dit komende bestuurlijk overleg zal ik uiteraard met u delen.

#### *Publieke kosten van gebiedsontwikkeling beter dekken*

Complexe projecten met uiteenlopende uitdagingen vragen veel van gemeenten. Dat blijkt onder andere uit de evaluatie van de regeling plankosten exploitatieplan, die ik zoals te doen gebruikelijk 5 jaar na de inwerkingtreding van de regeling heb laten uitvoeren. De regeling plankosten exploitatieplan ziet op de plankosten die gemeenten maximaal mogen verhalen op ontwikkelaars bij kostenverhaal op basis van een exploitatieplan. Plankosten zijn de kosten van de inzet van het gemeentelijke apparaat voor het voorbereiden van ruimtelijke plannen en voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering van civieltechnische werken, zoals wegen, het watersysteem en het aanleggen van groen. Uit de evaluatie blijkt dat de plankosten bij de helft van de gemeenten hoger zijn dan het maximum van de kosten dat zij op basis van de regeling bij ontwikkelaars mogen verhalen. Dat probleem doet zich vooral ook voor bij complexe binnenstedelijke projecten. Hierbij bied ik u de evaluatie aan en geef ik een reactie op de aanbevelingen; de evaluatie treft u aan als bijlage.

Het doel van de regeling plankosten exploitatieplan is dat gemeenten het werk aan ruimtelijke plannen doelmatig uitvoeren. Uit de evaluatie blijkt dat dit doel wordt bereikt. Daarbij levert de regeling voor gemeenten ook tijdswinst op in de onderhandelingen met ontwikkelaars over een overeenkomst over het kostenverhaal. Dankzij de regeling is er geen discussie meer welke plankosten gemeenten in rekening mogen brengen en hoe die worden berekend. De regeling is daarmee een goed voorbeeld van de maatregelen die worden genoemd in spoor II van de brief over de modernisering van het grondbeleid. De maatregelen in spoor II zijn erop gericht dat gemeenten de publieke kosten van gebiedsontwikkeling beter kunnen dekken. Daarvoor is het belangrijk dat bij bouwers en ontwikkelaars al vroeg duidelijk is hoeveel kosten de gemeente bij bouwactiviteiten in rekening zal gaan brengen.

De conclusie van de evaluatie is dat de regeling voor de plankosten in stand moet blijven. Daarin is al voorzien. De regeling plankosten exploitatieplan is in 2019 overgezet naar de Omgevingsregeling. De evaluatie bevat verder een aantal aanbevelingen om de bestaande regeling bij de tijd te brengen, het voorlichtingsmateriaal over de regeling te verbeteren en om het rekenmodel van de plankostenscan gebruiksvriendelijker te maken. Die aanbevelingen neem ik over. Dat leidt tot de volgende acties:

- ik zal in overleg met de VNG en de NEPROM het aantal werkuren dat in de regeling wordt geraamd voor verschillende werkzaamheden weer in overeenstemming brengen met de huidige praktijk. Daarbij zal ik ook bezien of de werkuren voor participatie en projectmanagementassistentie voortaan standaard in de regeling kunnen worden opgenomen.
- ik zal nieuw voorlichtingsmateriaal over de regeling ter beschikking stellen dat beter is toegesneden op de doelgroep van medewerkers van gemeenten en ontwikkelaars die de regeling dagelijks toepassen. Daarnaast zal ik het Excel rekenmodel dat BZK ter beschikking stelt voor het berekenen van de plankosten gebruiksvriendelijker maken. Ik heb hiermee al

een start gemaakt. In september is op de site van het Informatiepunt Leefomgeving een pagina geplaatst met informatie over de regeling van de plankosten onder de Omgevingsregeling. Daarbij zijn de aanbevelingen die uit de evaluatie zijn voortgekomen aanleiding geweest om de Excel rekenmodellen die horen bij de Omgevingsregeling op een aantal punten aan te passen.

De evaluatie bevat ook een tweetal aanbevelingen die om een meer fundamentele verandering van de huidige regeling vragen. Dat zijn de aanbevelingen om gemeenten te verplichten om een nacalculatie van de plankosten te maken en om de regeling te verrijken met een model voor anterieure overeenkomsten. Mijn reactie op deze aanbevelingen is als volgt:

- het voert te ver om gemeenten te verplichten om een nacalculatie van de plankosten te maken. Dat zou veel extra bureauwerk met zich meebrengen. Dat neemt niet weg dat de betrouwbaarheid van de regeling zal verbeteren als meer gegevens beschikbaar komen over de werktijd die gemeenten aan ruimtelijke plannen besteden. Ik wil met de VNG bespreken of het mogelijk is dat een aantal gemeenten in het kader van de eerste evaluatie van de Omgevingsregeling gedurende enige tijd gegevens bijhoudt over de werktijd die aan ruimtelijke plannen wordt besteed.
- in lijn met de aanbeveling om de regeling te verrijken met een model voor anterieure overeenkomsten, zal ik VNG en de NEPROM voorstellen om in aanvulling op de bestaande regeling van de plankosten een rekenmodule te ontwikkelen die kan worden toegepast bij anterieure overeenkomsten. De rekenmodule is vooral bedoeld om meer duidelijkheid te bieden over de plankosten van het afsluiten van een anterieure overeenkomst en zal een overzicht bevatten van de plankosten die bij anterieure overeenkomst voorkomen, maar die niet in de bestaande regeling van de plankosten zijn opgenomen. Gemeenten kunnen deze rekenmodule op vrijwillige basis toepassen.

### **Tot slot**

Overheden onderling en overheden en marktpartijen tezamen hebben elkaar hard nodig om de komende periode door te bouwen voor al die mensen die zo hard op zoek zijn naar een woning. De omstandigheden zijn nu anders dan toen dit kabinet begon. Er zijn nog meer woningen nodig terwijl bouwkosten zijn gestegen en huizenprijzen zijn gedaald.<sup>13</sup> Ondertussen worden uitdagingen zoals op het gebied van klimaatverandering, armoedebestrijding, veiligheid en gezondheid nog urgenter. Als er een les is van de afgelopen decennia, is het dat zeker de overheid zich daardoor niet moet laten ontmoedigen. Woningbouw op peil houden 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.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge

---

<sup>13</sup> Kamerstukken II 22/23, 32847 nr. 1040

### **Box 1. Voortgang NOVEX-woningbouwlocaties**

Bij de grootschalige woningbouwlocaties gaat het om langdurige gebiedstransformaties en complexe ingrepen waar een langetermijnperspectief vereist is. Ondanks de lange termijn aanpak van deze woningbouwlocaties willen we een korte beschrijving geven van de eerste stappen die zijn genomen en daar waar mogelijk een weergave van de eerste resultaten die zijn geboekt. Het genoemde aantal woningen is mogelijk als aan aanvullende randvoorwaarden is voldaan. Het gaat hier om het totaal aantal woningen, ook na 2030.

Breda (circa 6.100 woningen): Breda verkent op dit moment de mogelijkheden voor samenwerking met de Provincie. Beide partijen zijn voor een groot deel grondeigenaar van de deellocatie 't Zoet. De samenwerking biedt o.a. mogelijkheden voor de verdeling van risico's en kosten en het delen van kennis. Ook werkt de gemeente nauw samen met het Waterschap om de wateropgave in het gebied aan te pakken. Voor de deellocatie 'De Strip' zijn 2 bestemmingsplannen vastgesteld en kan na de uitkomsten van beroepsprocedure gestart worden met de bouw (voorzien in 2024) van ca 140 woningen. In de deellocatie 'De Faam' wordt eind 2023 het bestemmingsplan vastgesteld. Voor de deellocatie 'Harley' is het terrein bouwrijp gemaakt en vindt de aanbesteding plaats voor de bouw van ca. 50 woningen die in 2024 wordt gestart.

Tilburg (circa 10.000 woningen): Met het Kenniskwartier realiseert de gemeente Tilburg ten behoeve van de woningbouwopgave een (nieuw) hoogstedelijk gebied, met respect voor de huidige buurten en groene structuren. De aanwezigheid van station Tilburg Universiteit biedt de mogelijkheid om de aan de gebiedsontwikkeling gekoppelde mobiliteitstransitie vorm te geven. Binnen het gebied bevinden zich twee versnellingslocaties (1.000 woningen) en een woningbouwimpulslocatie (700 woningen). De gemeente Tilburg stelt een omgevingsprogramma op welke medio volgend jaar wordt vastgesteld. Het omgevingsprogramma beschrijft de ruimtelijke, programmatische en ontwikkelingskaders en bestendigt de Wvg welke recent op diverse percelen is gevestigd.

Den Bosch (circa 15.400 woningen): In de Bossche Spoorzone zijn binnen het deelgebied 'Paleiskwartier' 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). Het EKP-project nadert vergunning technisch haar afronding (fase 1, een totaal van 400 woningen). Tegelijkertijd werkt de gemeente aan de voorbereiding van een reeks nieuwe projecten in het Noordelijke gedeelte van de Bossche Spoorzone: het Innovatiekwartier Den Bosch (IKDB), de Citadelpoort (met een nieuw Design Museum) en de Tramkade (wonen gecombineerd met cultuur en kleinschalige economie). Er wordt parallel gewerkt aan de benodigde infrastructurele maatregelen (loopbrug over het spoor, Hubs, etc.) welke financieel worden ondersteund met NOVEX-gelden. Voor de opgave water en groen, waarvoor een Rijksbijdrage is ontvangen uit het gebiedsbudget (BO Leefomgeving 2023), wordt nauw samengewerkt met Waterschap Aa en Maas.

Eindhoven (circa 21.000 woningen): Ten behoeve van NOVEX woningbouwlocatie Eindhovense Knoop-XL worden aan de Zuidzijde de projecten Edge, Lightyards en District E (ruim 1.100 woningen) ontwikkeld. Uitdagende marktomstandigheden hebben tot enige vertraging geleid. De verwachting is dat in 2024 kan worden gestart met de bouw. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling aan de noordzijde van het station (Fellenoord) hebben de gemeente Eindhoven en de provincie Noord-Brabant begin dit jaar een publieke ontwikkelmaatschappij opgericht om de reeds bestaande samenwerking verder vorm te geven. Enkele frontrunners zijn in beeld om op korte termijn ontwikkelingen te starten. Tevens is gestart met de MIRT-verkenning van de Multimodale Knoop en spoorse opgave waarvan de uitkomsten mede bepalend zijn voor de gebiedsontwikkeling van Fellenoord. De verdichting rondom de 2<sup>e</sup> grootschalige woningbouwlocatie, de as HOV-4, is mede afhankelijk van de route van de hoogwaardige ov-verbinding. De voorkeursvariant van deze route wordt eind dit jaar in de gemeenteraad vastgesteld. Daarna wordt een ontwikkelperspectief opgesteld voor de opgaven en verdichting rondom de as HOV4.

Groningen Suikerzijde (circa 8.100 woningen): In Suikerzijde is men gestart met de werkzaamheden om het terrein goed te ontsluiten; de brug en de snelfietsroute worden aangelegd. Door ProRail start in opdracht van IenW binnenkort het verkennende onderzoek naar de inpassingsmaatregelen voor de aanleg van station Suikerzijde en de benodigde spoormaatregelen om te komen tot een goede raming. Op het gebied van de woningbouw is er overeenstemming bereikt met de natuurorganisaties over de maatregelen voor natuurcompensatie. Bestemmingsplan is daarmee nu onherroepelijk. In 2024 wordt gestart met de bouw van de eerste (750) woningen in fase 1. Voor de Westflank Groningen is dit voorjaar gestart met een MIRT-onderzoek naar de gebiedsgericht ontsluiting van de woningbouwlocaties aan de westkant van Groningen waaronder Suikerzijde.

Groningen Stadshavens (circa 5.500 woningen): Het omgevingsplan (nieuwe bestemmingsplan onder de Omgevingswet) voor het gehele gebied is beoogd vast te stellen in voorjaar 2024. Er is een getekende samenwerkingsovereenkomst tussen de deelnemende partijen in het gebied waarin afspraken zijn vastgelegd over welke partij welke ontwikkeling voor haar rekening neemt. Na onherroepelijke vaststelling Omgevingsplan zal gestart kunnen worden met de bouw van de eerste woningen.

Zwolle (circa 9.900 woningen): Zwolle heeft veel last van de dip in de markt. De bouwproductie is afgelopen jaar ver onder de beoogde aantallen gebleven. In 2023 treedt een verbetering op maar deze is nog niet voldoende. Gemeente Zwolle heeft een actieplan versnelling woningbouw opgesteld, met daarin een aantal actielijnen die ervoor moeten zorgen dat de productie weer wordt opgeschroefd in de komende jaren.

Arnhem (circa 11.200 woningen): Het grootschalige woningbouwgebied Spoorzone-Oost is in twee grote delen op te splitsen Rijnpark en Presikhaaf/Schaapsdrift. Binnen Presikhaaf/Schaapsdrift wordt voortgang geboekt op de ontwikkeling. Er wordt parallel gewerkt aan de gebiedsvisie, de grondexploitatie en de omgevingsdialog. Omgevingsplan zal voor Schaapsdrift en Presikhaaf III in 2024 in procedure gaan. Het bestemmingsplan van Zijdekwartier heeft ter visie gelegen en zal binnenkort ter besluitvorming naar de raad gaan. Op het Merwedeterrein loopt de omgevingsvergunningsprocedure voor 150 Flexwoningen die in 2024 geplaatst zullen worden. In het Nieuwe Kadekwartier zijn 900 woningen voorzien, waarvan de eerste dit jaar worden opgeleverd. Binnen het deelgebied Rijnpark speelt de aanwezigheid van een spooreplacement. Uitplaatsing daarvan is complex. Op het BO-leefomgeving 2023 zijn afspraken gemaakt om een procesmanager aan te stellen, die werkt aan het proces om te komen tot besluitvorming, over onder meer alternatieve locaties, nader inzicht in kosten en dienstregeling, en indien mogelijk een start besluit, conform de MIRT systematiek. De tijdslijn en de haalbaarheid van uitplaatsing moeten nog duidelijk worden. Door de gemeente is een Wvg gevestigd op een deel van het ontwikkelgebied van Rijnpark. Tegelijkertijd wordt er gewerkt aan een gebiedsvisie, gebiedscoalitie, een milieueffectrapportage en de cofinanciering vanuit de regio.

Nijmegen Kanaalzone (circa 6.500 woningen): In de Kanaalzone zijn bestemmingsplannen in procedure of zijn anterieure overeenkomsten in voorbereiding. Afspraken met ontwikkelaars en woningcorporaties worden gemaakt. In de Kanaalzone vindt momenteel ook noodopvang voor 1.200 vluchtelingen plaats en zijn circa 500 flexwoningen in aanbouw.

Nijmegen Stationsgebied (circa 4.500 woningen): In het stationsgebied zijn enkele bestemmingsplannen onherroepelijk vastgesteld en anterieure overeenkomsten getekend. Ook zijn enkele bestemmingplannen nog in voorbereiding en zijn anterieure overeenkomsten in voorbereiding. Er zijn met meerdere ontwikkelaars afspraken over realisatie gemaakt.

Foodvalley (circa 14.700 woningen): Foodvalley is qua grootschalig woningbouw gebied anders dan de anderen in Oost Nederland. Ten eerste omdat het gebied zich over drie gemeenten verspreidt en het aantal bouwlocaties daarmee versnipperd is. De verschillende bouwlocaties kennen allemaal hun eigen dynamiek en tempo. Er wordt binnen al deze bouwlocaties voortgang geboekt.

CID-Binckhorst (circa 35.000 woningen): In de Binckhorst is de eerste fase van ca. 5.000 woningen volop in ontwikkeling en uitvoering. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe gebiedsvisie die moet uitmonden in een nieuw omgevingsplan voor de tweede fase om de schaa sprong in verstedelijking mogelijk te maken naar circa 12.500 woningen voor de Binckhorst in totaal. Mede daarom is de investering in (en realisatie van) de HOV en andere bereikbaarheidsmaatregelen zo van belang. Op basis van de uitkomsten van de MIRT verkenning is het voorkeursalternatief bepaald en worden afspraken over de verdere planontwikkeling en realisatie van de bereikbaarheidsmaatregelen vastgelegd in een bestuursovereenkomst bereikbaarheid CID-Binckhorst. Het CID (Central Innovation District) is het gebied tussen en rondom de stations Den Haag Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI. Het is het economische hart van Den Haag en de regio. Via ca. 24 deelprojecten wordt gewerkt aan een uitbreiding van het centrum, waar ruimte zal zijn voor circa 20.500 woningen, kantoren, maar ook levendigheid, ontmoeting en groen.

Rotterdam Oostflank (circa 35.000 woningen): zowel aan de noord als de zuidzijde van de Maas wordt gewerkt aan verschillende gebiedsontwikkelingen (van Alexander, via o.m. Brainpark, Feyenoord City naar Zuidplein) die uiteindelijk 30.000 nieuwe woningen moeten opleveren. Samen met de 5.000 nieuwe woningen in de nieuwe wijk Rivium in Capelle aan den IJssel betekent dat in totaal 35.000 woningen in de Oostflank. Deze ontwikkelingen hangen nauw samen met de nieuwe oeververbinding (stadsbrug) over de Maas en een snelle tramlijn. De komende maanden wordt een belangrijke stap gezet door het borgen van de verstedelijkings- en bereikbaarheidsplannen in een actualisatie van de Rotterdamse omgevingsvisie. Deze wordt naar verwachting in december 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

Amsterdam Havenstad (circa 80.000 woningen): In het Amsterdam Havenstad kan in het deelgebied Sloterdijk (9.000 woningen) door het toekennen van het gebiedsbudget en het mobiliteitspakket gestart worden met de transformatie van de openbare ruimte en de herinrichting van de infrastructuur. Hiermee wordt de woningbouw in gang gezet. Daarnaast is de MIRT-verkenning naar OV-verbinding Sloterdijk – Amsterdam Centrum een begin voor de woningbouw bij de Hemknoop. Op de zuidoever van Havenstad worden in totaal ongeveer 50.000 woningen en bijbehorende arbeidsplaatsen gerealiseerd.

Oude Lijn (circa 76.000 woningen): Het gaat hier om de 10 toplocaties (exclusief CID Binckhorst Den Haag en Oostflank Rotterdam), gepositioneerd rond de knooppunten van de Oude Lijn: rond Leiden Campus, Den Haag Zuidwest, Delft Schieoevers/Campus, Rijswijk Stadsas, Rotterdam Binnenstad, Merwevierhavens en Van Nelleknoop, Schiedam Schieveste/Nieuw Mathenesse, spoorzone Zwijndrecht/Dordrecht en Zoetermeer Entreegebied. Iedere locatie (en de gebieden daarbinnen) kennen hun eigen planontwikkeling en fasering. In het bredere verstedelijkingsgebied van de Oude Lijn betreft het tot 2040 zo'n 170.000 woningen. Om de samenhang en voortgang te bewaken werken de betrokken gemeenten samen in de Verstedelijkingsalliantie. Op basis van de MIRT afspraken van november 2022 (de verkenning voor de Oude Lijn is inmiddels gestart) is een specifiek werkspoor ingericht om de komende jaren samenhang en wederkerigheid tussen planontwikkeling van de infra enerzijds en de verstedelijking/woningbouw anderzijds te borgen. Het Rijk participeert hier actief in.

MRA Oost (circa 175.000 woningen): In de delen Arena, Amstel III, DE Nieuwe Kern, Werkstad, Entrada, Overamstel, De Bijlmer & Gaasperdam kan door de toekenning van het gebiedsbudget gestart worden met de gewenste transformatie van de openbare ruimte waarmee de woningbouw in gang wordt gezet. In totaal wordt er tot 2040 gewerkt aan de bouw van circa 47.000 woningen in deze gebieden. Dankzij de bijdragen wordt het fietsnetwerk versterkt, net als de omgeving van de metrostation. Ook wordt nu in samenwerking met de spoorpartijen en de MRA gewerkt aan de versterking van Station Bijlmer. Deze projecten zijn nu in voorbereiding. In Almere Centrum krijgt door de toekenning van het gebiedsbudget de openbare ruimte een impuls door de vergroening en hiermee ook de gewenste woningbouw. Dit is aanvullend op het budget dat eerder al is toegezegd voor Almere Centrum. Conform MIRT-afspraken wordt een Ruimtelijk Strategische Verkenning uitgevoerd naar de grote woningbouwlocatie Almere Pampus, in samenhang met een hoogwaardige OV oplossing. In het BO MIRT van 2024 worden hierover nadere besluiten genomen.

MRA West (circa 30.000 woningen): In de Spoorzone Hoofddorp (tot 10.000 woningen) wordt door na de toekenning van het gebiedsbudget op korte termijn een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, provincie Noord-Holland en BZK gesloten. Er wordt toegewerkt naar een structurele en langdurige samenwerking gebiedsorganisatie, die integraal verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en uitvoering van zowel de gebiedstransformatie. Tevens wordt onderzocht op welke wijze alsmede de upgrade van station Hoofddorp naar een multimodaal vervoersknooppunt met een aansluiting op de verlenging van de Noord-Zuid lijn van de Amsterdamse metro hier inhoudelijk en organisatorisch optimaal op kan aansluiten. In de Haarlemmermeer West wordt aan het eind van het jaar een intentieovereenkomst gesloten om te starten met de bouw van woningen in tweetal deelgebieden Nieuw Vennep en Lissebroek.

Amersfoort Spoor- en A1-zone (circa 14.000 woningen): In de Spoorzone is gestart met de bouw van woningen en zijn de eerste woningen al opgeleverd. In één deelplan hebben we een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd en worden de eerste aankopen, met de ontvangen bijdrage uit het gebiedsbudget, binnenkort geëffectueerd zodat nu nog bestaande hindercirkels voor woningbouw worden weggenomen. Voor de benodigde verplaatsing van bedrijven blijft netcongestie een aandachtspunt.

Utrecht Groot Merwede (circa 68.000 woningen): In het gebied wordt op meerdere plekken gebouwd, zoals in Merwedekanaalzone (MWKZ) deelgebied 4 en in diverse projecten in Zuidwest (Kanaleneiland en Transwijk). In MWKZ deelgebied 5, fase 1 wordt het grootste deel van het bouwprogramma gerealiseerd. Vanwege de sterk uitlopende termijn van behandeling van de beroepsprocedure RvS, de substantieel opgelopen bouwkosten, mogelijke gevolgen van netcongestie wordt samen met de marktpartijen gewerkt aan scenario's waarin we streven naar een zo spoedig mogelijke start bouw in 2024 van fase 1 Merwede. In MWKZ deelgebied 6 is een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. Er wordt gewerkt aan een Nota van Uitgangspunten, welke eind 2023 wordt geagendeerd in de raad. Met deze Nota van Uitgangspunten wordt verder richting gegeven aan de invulling van dit gebied, inclusief de mogelijkheid om procedures te versnellen. Zowel deelgebied 5 fase 2, als deelgebied 6, zijn afhankelijk van een hoogwaardige OV-ontsluiting. Papendorp: We verwachten dat de bestemmingsplannen van Papendorp en Groenewoud in 2024 onherroepelijk worden verklaard. Daarna kan worden gestart met de voorbereidende werkzaamheden (aanpassing infrastructuur) in het gebied. Start woningbouw is voorzien in 2024. Nieuwegein: verloopt volgens planning. Op dit moment zijn er volop bouwactiviteiten zichtbaar. In 2024 en 2025 worden naar verwachting circa 2000 woningen opgeleverd in Nieuwegein City en Rijnhuizen. Rijk en regio doorlopen momenteel een MIRT-onderzoek voor de A12 zone in samenhang met Rijnenburg naar leefbaarheids- en mobiliteitsoplossingen om op langere termijn 37.000 – 51.000 woningen mogelijk te maken.