Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1501

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 september 2026

Een beschikbare, passende, duurzame en betaalbare woning in een leefbare omgeving is voor veel Nederlanders geen vanzelfsprekendheid meer. Uit recent onderzoek blijkt dat zo'n 400.000 huishoudens op zoek zijn naar een eigen woning.[1] Hierdoor staat het leven van te veel mensen op de pauzestand.

De inzet van dit kabinet is om versneld en langjarig 100.000 woningen per jaar te realiseren. Om de huidige woningnood terug te dringen moet er zo snel mogelijk, verspreid over het land, bijgebouwd worden. Vanwege het grote aantal benodigde woningen volstaat het niet om alleen woningen in kleinere projecten te realiseren. Daarom zijn er de afgelopen jaren 21 nationaal grootschalige woningbouwlocaties (hierna: NGW-locaties) benoemd. Binnen deze locaties worden nieuwe wijken en/ of delen van steden versneld ontwikkeld. De ambitie is om tot 2035 zo'n 400.000 woningen op deze locaties te bouwen.

Tien nieuwe locaties

Momenteel zijn 21 locaties aangewezen als NGW-locatie. Om de realisatie van voldoende woningen ook in de komende jaren op stoom te houden, heeft het kabinet besloten tien nieuwe nationaal grootschalige woningbouwlocaties aan te wijzen. Dit doen we met vijf nieuwe locaties op de korte termijn, nog eens vijf op de middellange termijn en schetsen we in de Nota Ruimte een toekomstperspectief voor nieuwe steden op de langere termijn. Met deze brief zet ik een eerste belangrijke stap door vijf nieuwe NGW-locaties aan te wijzen die tot en met 2035 substantieel bijdragen aan de versnelde bouw van voldoende woningen om de wachtlijst voor de woningzoekende in te korten.

[1] Primos-prognose 2026

kst-32847-1501
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2026

Naast het realiseren van voldoende (betaalbare) woningen gaat het bij deze bouwopgave om het realiseren van levendige vitale wijken en gemeenschappen. Voor de nationaal grootschalige woningbouwlocaties wordt daarom ook – samen met de departementen IenW, EZK, VWS en LVVN – een gebiedsgerichte aanpak ontwikkeld. Hiermee worden wonen, werken, bereikbaarheid, groen en andere voorzieningen samen ontwikkeld. Verdere invulling hiervan komt in september in het Actieplan Versnelling Woningbouw.

Vijf nieuwe locaties op korte termijn

Het woningtekort is een probleem van nu. Mensen zitten nu te wachten op een woning. Daarom vindt het kabinet het belangrijk dat de eerste vijf nieuw aangewezen NGW-locaties snel woningen kunnen leveren. In de selectie is daarom interdepartementaal, met input van provincies en gemeenten, conform het Afweegkader nationaal grootschalige woningbouwlocaties[2], nadrukkelijk gekeken naar die locaties waarbij de belangrijkste woningbouwrandvoorwaarden geen belemmering vormen om voor 2036 hun programma te realiseren. Bij de selectie van deze vijf nieuwe NGW-locaties is daarom expliciet gekeken naar locaties waar geen aanvullende middelen voor bereikbaarheid nodig zijn om de woningen te realiseren. Ook is getoetst op water en bodem, netcongestie, stikstof, drinkwater en bedrijvigheid. Zo kunnen we onze gezamenlijke kracht inzetten op het op tempo realiseren van nieuwe wijken.

Ik wijs de volgende vijf nieuwe NGW-locaties aan:

1. Deventer Centrum, Schil en Keizerslanden
   Op deze nieuwe NGW-locatie vindt er nabij het station binnenstedelijke transformatie en verdichting plaats gecombineerd met een uitbreiding in de Noordoostelijke Stadsrandzone (Keizerslanden). De ontwikkeling behelst een divers woonprogramma van in totaal circa 5.000–6.000 woningen waarbij de focus ligt op het bouwen van een kwalitatieve diverse toekomstbestendige woon- en leefomgeving.
2. Haarlem Schalkwijk
   In Schalkwijk verrijzen niet alleen circa 5.000–6.000 nieuwe woningen, maar is ook aandacht voor de mobiliteitstransitie, klimaatadaptatie, openbare ruimte en maatschappelijke opgaven. Leegstaande kantoren maken plaats voor groene en levendige woonbuurten, een vernieuwd stadsdeelcentrum en een regionaal ov-knooppunt. Gemeente, Provincie Noord-Holland en Rijk investeren gezamenlijk in een toekomstbestendige wijk, waar het prettig wonen, verblijven en recreëren is.
3. Leeuwarden Middelsee-Spoordok
   Deze locatie in Leeuwarden betreft één aangesloten stedelijke ontwikkelzone langs het spoor waarbinnen circa 6.000 woningen gebouwd gaan worden. Middelsee is een ruim opgezette uitleglocatie met een divers woonprogramma, waar al gebouwd wordt en waar in 2029 een nieuw treinstation verschijnt. Spoordok is een verdichtings- en transformatielocatie vlakbij het station tegen de binnenstad aan waarbij betaalbaarheid, duurzaamheid en circulair bouwen centraal staan.
4. Maastricht Spoorzone[3]

---

[2] Afweegkader nationaal grootschalige woningbouwlocaties | Rijksoverheid.nl

[3] De spoorzones in Weert en Maastricht zijn geselecteerd vanuit de verstedelijkingsstrategie «Limburg Centraal». Het kabinet heeft zich eerder al verbonden aan de verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal waarin 6 Limburgse steden in samenhang met de rest van Limburg en de economische groei in de provincie en daarbuiten een verdere verstedelijking gaan doormaken. Met het aanwijzen van deze twee steden uit deze aanpak wordt dit verder versterkt. Voor alle zes de steden blijft het verder ontwikkelen van groot belang voor Limburg en het Rijk.

Binnen de Spoorzone Maastricht liggen grote kansen voor integrale gebiedsontwikkeling door transformatie verouderde bedrijventerreinen en fysieke ingrepen over en rond de Maas. Hiermee biedt deze nieuwe locatie ruimte voor circa 8.000 nieuwe woningen verspreidt over verschillende deellocaties. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de nodige transformatie van de woningvoorraad in Maastricht, om te voldoen aan de woonwensen van kleinere huishoudens zoals ouderen en studenten en op de doorstroming vanuit de bestaande voorraad.

5. Weert Spoorzone[4]
   De Spoorzone in Weert bestaat uit meerdere deelgebieden gecentreerd langs het spoor, waar kansen liggen voor verdichting en transformatie. De ambitie is om deze deelgebieden te verbinden en te ontwikkelen tot één aantrekkelijk, herkenbaar en toekomstbestendig stadsdeel: een multifunctioneel gebied waar wonen, werken, leren, ontmoeten, bedenken en maken samenkomen. De Spoorzone levert een substantieel deel van de woningbouwopgave in Weert, met circa 5.000 nieuwe woningen.

Deze vijf nieuwe NGW-locaties dragen samen bij aan de versnelde ontwikkeling van zo'n 30.000 woningen t/m 2035. Hiermee ontstaan nieuwe wijken en daarmee nieuwe leefgemeenschappen voor ruim 60.000 mensen verspreid over het land.

Bij de selectie van de locaties is sterk rekening is gehouden met de al aanwezige bereikbaarheid van deze gebieden. Zo is, het principe van Transit Oriented Development (conform aangenomen motie van Asten[5]), in de zoektocht naar nieuwe locaties meegenomen. Vier van de vijf nieuwe locaties liggen aan bestaande of nieuwe treinstations. Ik doe hiermee deze motie af.

Gezien de huidige prioriteringsopgave binnen het Ministerie van IenW kunnen eventuele aanvullende infrastructurele investeringen niet gedekt worden. In de zoektocht naar potentiële locaties is met name ingezet op enerzijds locaties die eerder middelen hebben ontvangen vanuit het programma Woningbouw en Mobiliteit en anderzijds locaties die geen extra investeringen vergen vanuit het Rijk in de infrastructuur.

Nu bouwen, wel Rijksregie nodig

Binnen alle NGW-locaties is er sprake van domein overstijgende opgaven waarbij meerdere bestuurslagen betrokken zijn. Het nationale belang van deze grootschalige woningbouwlocaties maakt een actieve aanpak van het Rijk op de ontwikkeling en realisatie van deze locaties nodig. Het Rijk vult deze aanpak in door ondersteuning te bieden aan projecten, projecten (financieel) te stimuleren, actief deel te nemen in de gebiedsontwikkeling, samen met andere departementen ruimtelijke belemmeringen weg te nemen, betrokken partijen verder toe te rusten voor versneld bouwen door kennisdeling, community vorming en pilots te initiëren, de gemaakte bestuurlijke afspraken te monitoren en (waar mogelijk) te versnellen met waar noodzakelijk met bestuurlijke of juridische ingrepen. Voldoende woningen grootschalig realiseren op relatief korte termijn lukt alleen met

[4] De spoorzones in Weert en Maastricht zijn geselecteerd vanuit de verstedelijkingsstrategie «Limburg Centraal». Het kabinet heeft zich eerder al verbonden aan de verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal waarin 6 Limburgse steden in samenhang met de rest van Limburg en de economische groei in de provincie en daarbuiten een verdere verstedelijking gaan doormaken. Met het aanwijzen van deze twee steden uit deze aanpak wordt dit verder versterkt. Voor alle zes de steden blijft het verder ontwikkelen van groot belang voor Limburg en het Rijk.

[5] Kamerstuk 32 847, nr. 1463

actieve Rijksbetrokkenheid op nationaal grootschalige woningbouw en door hierop een sterke regie te voeren.

Voor een aantal locaties geldt dat de woningbouw plaats gaat vinden op plekken waar nu ruimte voor bedrijvigheid is met productieve bedrijven. Conform het Regeerakkoord en de aangenomen motie Nobel[6] gaan we met deze gemeenten nadere afspraken maken over het zorgen voor nieuwe ruimte voor bedrijven. De aanwezigheid van netcapaciteit is een landelijk knelpunt en bij alle locaties zijn aanvullende maatregelen nodig om ervoor te zorgen dat er in de energievraag kan worden voorzien. Het kunnen aansluiten van alle woningen op het elektriciteitsnetwerk vergt maatwerk per locatie. Hierover maken de betrokken partijen aanvullende afspraken. In specifieke situaties zijn ook aanvullende afspraken over de beschikbaarheid van drinkwater nodig.

De komende tijd zal per locatie, met de betrokken partijen en departementen precies in kaart worden gebracht wat er nodig is om in deze locaties te komen tot mooie, integrale nieuwe wijken en gebieden, waar de woningbouw snel plaatsvindt – o.a. door verdere digitalisering en industriële bouw –, er plaats is voor ouderen, studenten en aandachtsgroepen, veiligheid, gezondheid en leefbaarheid versterkt wordt, er ruimte voor werk wordt gecreëerd en er een klimaatbestendige en biodiverse omgeving ontstaat.

Vijf nieuwe locaties op middellange termijn

In de Kamerbrief «Eerste resultaten taskforce Versnelling Woningbouw»[7] is tevens aangegeven dat ik ook kijk naar nieuwe NGW-locaties die op een langere termijn nodig zijn. Zo wordt niet alleen de bouw van voldoende woningen nu, maar ook in de toekomst gewaarborgd.

In navolging van het aanwijzen van de eerste vijf nieuwe NGW-locaties maak ik de keuze om voor de selectie van nieuwe NGW-locaties met een langere doorlooptijd uit te splitsen naar twee categorieën: middellange termijn (t/m 2040) en lange termijn (vanaf 2040). De ambitie is om met de definitieve vaststelling van de Nota Ruimte dit najaar ook vijf nieuwe NGW-locaties op de middellange termijn aan te wijzen.

Voor het proces om te komen tot vijf nieuwe NGW-locaties op de middellange termijn zullen grotendeels dezelfde randvoorwaarden gelden als bij de selectie van de eerste vijf nieuwe locaties op korte termijn. Een verschil is de realisatietermijn (2040 i.p.v. 2035) en dat ik bij de toewijzing van de middellange termijn locaties de spreiding over het land (vanuit de gedachte «elke regio telt») en de verwachte bevolkingsprognoses zwaarder wil laten meewegen.

Ook voor deze locaties kunnen gezien de huidige prioriteringsopgave binnen het Ministerie van IenW eventuele aanvullende infrastructurele investeringen niet gedekt worden uit het Mobiliteitsfonds. In de zoektocht naar potentiële locaties wordt wederom ingezet op locaties die of eerder middelen hebben ontvangen of geen extra investeringen vergen vanuit het Rijk in de infrastructuur. Tegelijkertijd zal de realisatie van deze vijf langer duren en is er dus ook meer tijd om eventuele resterende knelpunten op te lossen.

---

[6] Kamerstuk 29 435, nr. 299

[7] Brief aan Parlement – Eerste resultaten Taskforce Versnelling Woningbouw

Nieuwe locaties op de lange termijn

Ook op de lange termijn (t/m 2050 en verder) zijn er NGW-locaties nodig. Deels zal ik daarvoor harde en zachte plannen benutten die nu al in voorbereiding zijn. Maar omdat het richting 2050 opnieuw gaat om honderdduizenden woningen extra (mede op basis van de verwachte demografische ontwikkelingen) is er daarnaast behoefte aan geheel nieuwe NGW-locaties. In de definitieve Nota Ruimte zal ik voor de selectie van zoekgebieden voor nieuwe locaties de ruimtelijke kaders opnemen. Daarvoor gebruik ik de verstedelijkingsvisie en de VISTA-strategie[8] uit de Nota Ruimte als basis. Op deze manier zorg ik ervoor dat we voor de lange termijn, in een zorgvuldige afweging en met een totaalaanpak, aantrekkelijke nieuwe wijken kunnen bouwen die aansluiten bij de maatschappelijke vraag en de potentie van verschillende regio's.

In de komende jaren wil ik in samenwerking met partijen onderzoeken wat er nodig is om in de gebieden waar deze locaties worden aangewezen een schaalsprong op gebied van wonen, werken en mobiliteit mogelijk te maken en onder welke voorwaarden we dat kunnen doen.

Tot slot

Met de nieuwe vijf aangewezen NGW-locaties voor de korte termijn (t/m 2035) en de nog aan te wijzen vijf locaties voor de middellang termijn zorgt het Rijk voor een aanpak waar met vereende krachten met de medeoverheden versneld nieuwe stadswijken en leefgemeenschappen kunnen ontstaan.

Met de 31 NGW-locaties die we straks hebben, is een mooie mix locaties met de omvang van nieuwe steden (zoals Havenstad in Amsterdam, Groot Merwede-Rijnenburg in Utrecht en Pampus/ Oosterwold in Almere met elk tussen de 50.000 en 75.000 nieuwe woningen), grote nieuwe wijken (zoals 't Zoet in Breda en Kenniskwartier Tilburg en Spoorzone Arnhem Oost), en tussen verdichting in binnensteden en uitleggebieden (bijvoorbeeld Spoorzone in Maastricht en Leeuwarden Middelsee-Spoordok).

Zo bouwen we versneld met Rijksregie om de wachtlijsten terug te brengen en nieuwe delen van steden toekomstbestendig te ontwikkelen. De locaties zijn geselecteerd met op een hoge realiseerbaarheid. Door middel van aandacht, kennis en middelen wordt hier gebouwd aan duurzame en leefbare wijken.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan

[8] VISTA: Acroniem van de vijf regionaal gedifferentieerde strategieën voor ruimtelijk-economische ontwikkeling – Versterken, Initiëren, Stimuleren, Transformeren, en Accommoderen – zoals geïntroduceerd in de Nota Ruimte