



Congres Vereniging van Grondbedrijven 12 november 2025

Samen met provincies en regio's de uitvoering versnellen (NOVEX)



Drie doelen NOVEX



Versnellen van de uitvoering van de Nationale Omgevingsvisie



Versterken van de ruimtelijke regierol van het Rijk



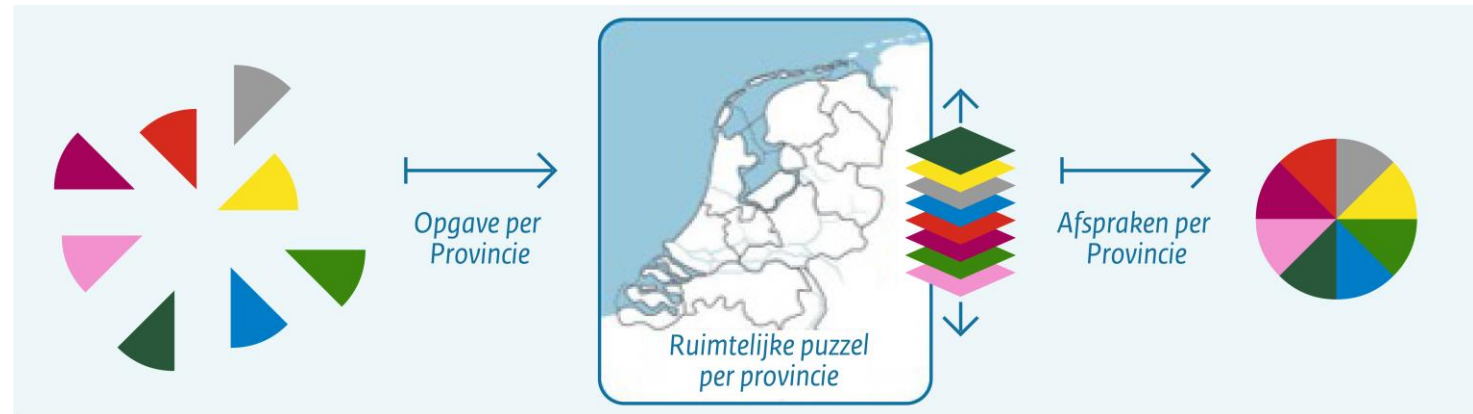
Vernieuwen van de samenwerking met provincies én in gebieden





Two tracks

Spatial management per
province



Area-based management
in **NOVEX-gebieden**



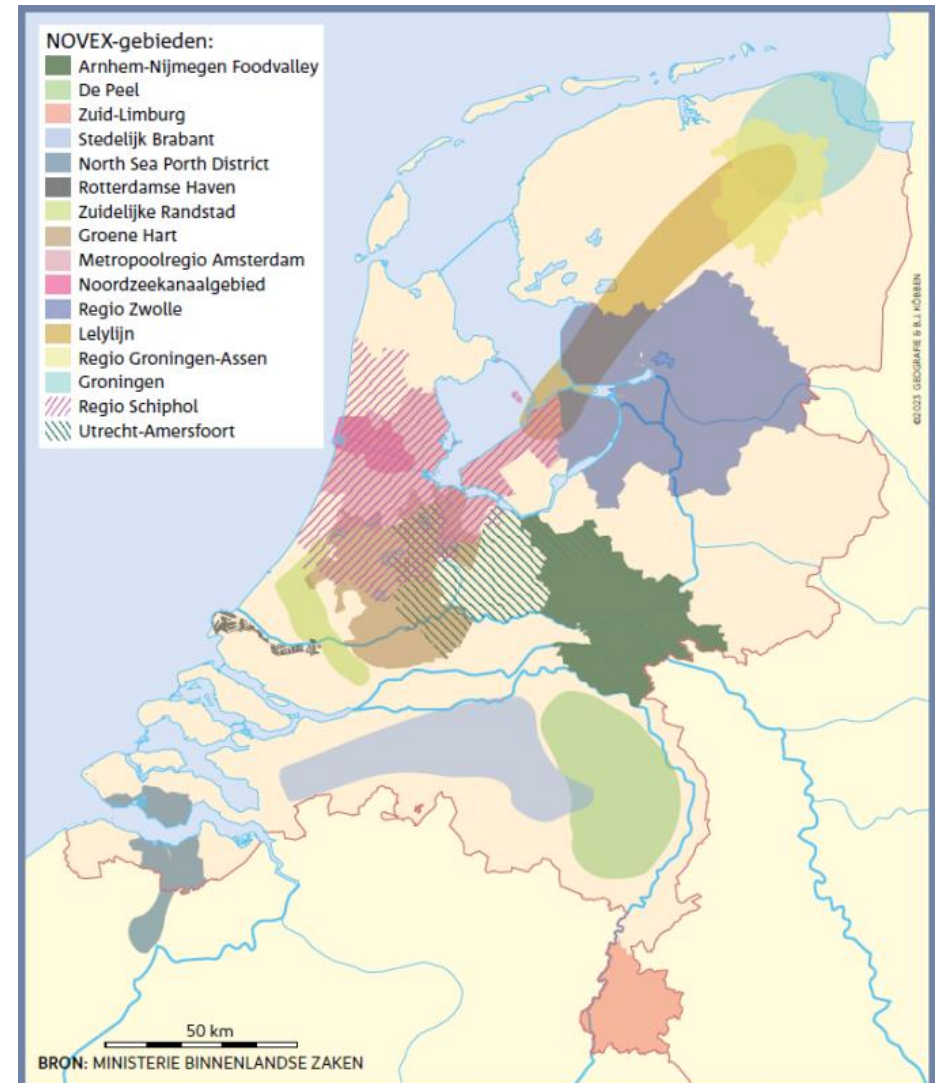


NOVEX-gebieden

Gezamenlijke regie van Rijk en regio

Alle fysieke opgaven van Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen zijn in deze gebieden zo gestapeld dat **langjarige gezamenlijke regie** van Rijk en regio noodzakelijk is.

Van meet af aan samenwerken om vanuit ieders bevoegdheid en verantwoordelijkheid opgaven in samenhang en samenloop versneld te realiseren.





16 NOVEX-gebieden in 3 clusters

Verstedelijkingsgebieden

Metropoolregio Amsterdam, Utrecht-Amersfoort, Zwolle, Stedelijk Brabant, Zuidelijke Randstad, Groningen Assen en Lelylijn

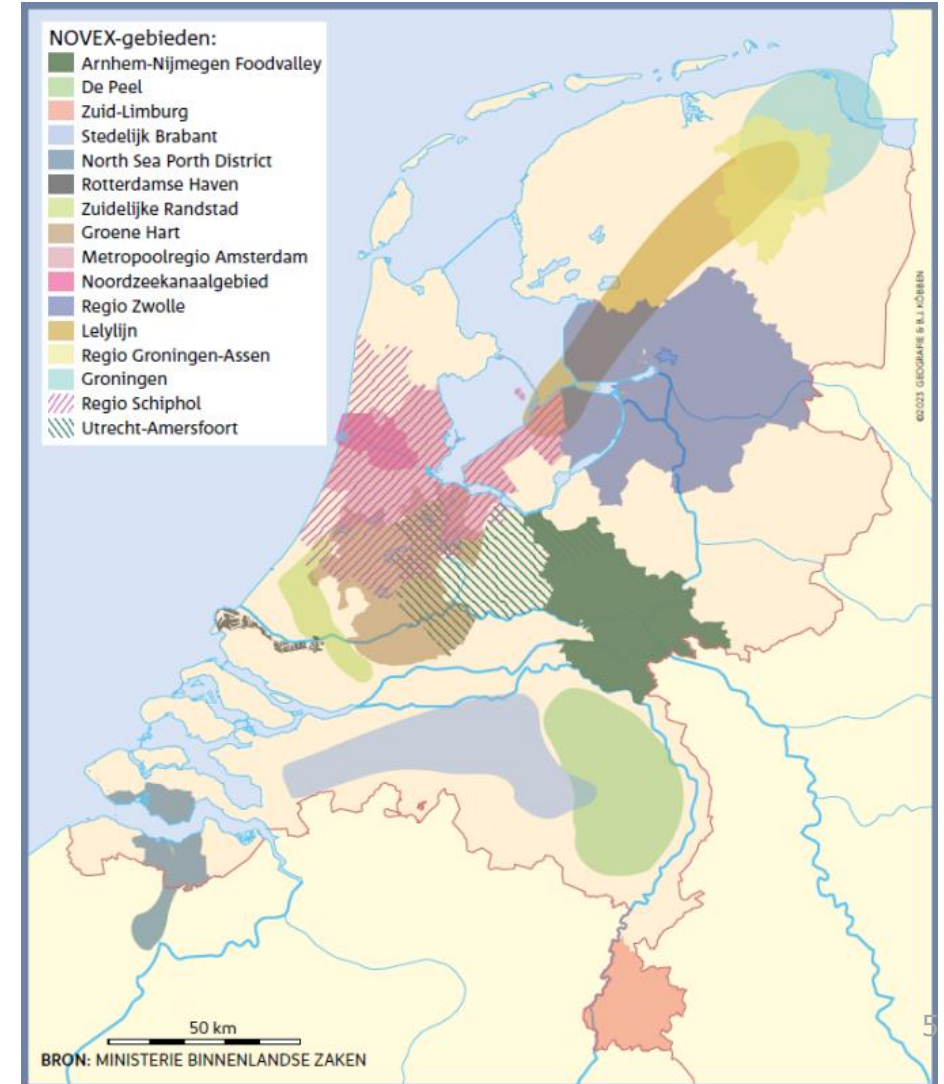
Landelijke Gebieden

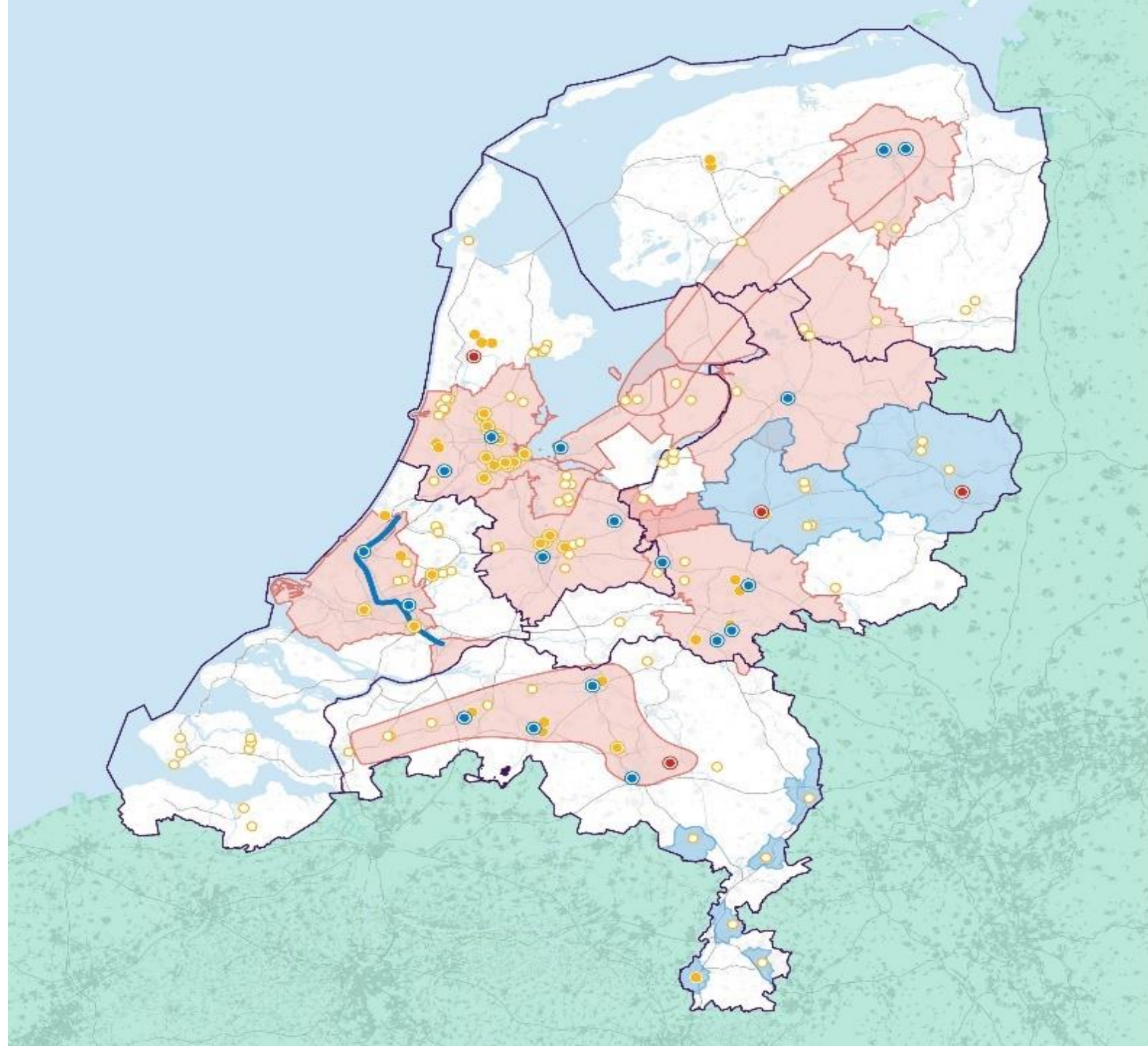
Arnhem Nijmegen Foodvalley*, De Peel en Groene Hart

* Ook woningbouwopgave

Haven-/industriegebieden

Schiphol, Rotterdam, Noordzeekanaalgebied, North Sea Port District, Zuid-Limburg en Groningen Zeehavens





NOVEX-gebieden verstedelijking

Regio Groningen - Assen
 Regio Zwolle
 Arnhem - Nijmegen - Food Valley
 Utrecht en Amersfoort
 Metropoolregio Amsterdam
 Zuidelijke Randstad
 Stedelijk Brabant
 Lelystad

Verstedelijkingsstrategieën

Stedendriehoek, Twente, Limburg Centraal (Venlo, Weert, Roermond, Sittard-Geleen, Kerkrade, Maastricht)

Nationale grootschalige woningbouwgebieden

Groningen Suikerunieterein
 Groningen Stadshavens
 Zwolle Stationsgebied
 Spoorzone Arnhem oost
 Nijmegen Stationsgebied
 Nijmegen Kanaalzone
 Food Valley
 Utrecht Groot Merwede
 Amersfoort Spoorzone
 MRA Oost
 Amsterdam Stadshavens
 MRA West
 Den Haag CID Binckhorst
 Rotterdam Oostflank
 Brabantse Stedenrij
 (Breda, Tilburg, Den Bosch)
 Eindhoven Internationale Knoop

nationale grootschalige woningbouwgebied Oude Lijn Leiden – Dordrecht

Nieuwe grootschalige woningbouwlocaties

Alkmaar Kanaalzone, BSK Apeldoorn, Helmond
 Centrum+ en Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE)

Potentiële nieuwe regionale grootschalige
 woningbouwlocaties

- potentiële locatie in metropoolkern
- potentiële locatie in centrumstad
- potentiële locatie in regiokern

Landsdeelgrens



Ontwikkelperspectieven en uitvoeringsagenda's met regionale investeringsagenda's



Ontwikkelperspectief per gebied

Een gedeeld eindbeeld voor versnelde realisatie van de ontwikkel- en transitieopgave als basis voor strategische besluiten van alle overheden.



Uitvoeringsagenda per gebied

Beschrijving van wat, wanneer en wie, inclusief volgtijdelijke afhankelijkheden, met daarbij een **regionale investeringsagenda (RIA)**.



16 NOVEX-gebieden stand van zaken

Opgeleverd

Ontwikkelperspectieven eind 2023

Uitvoeringsagenda's eind 2024 tot medio 2025

Nu in realisatie

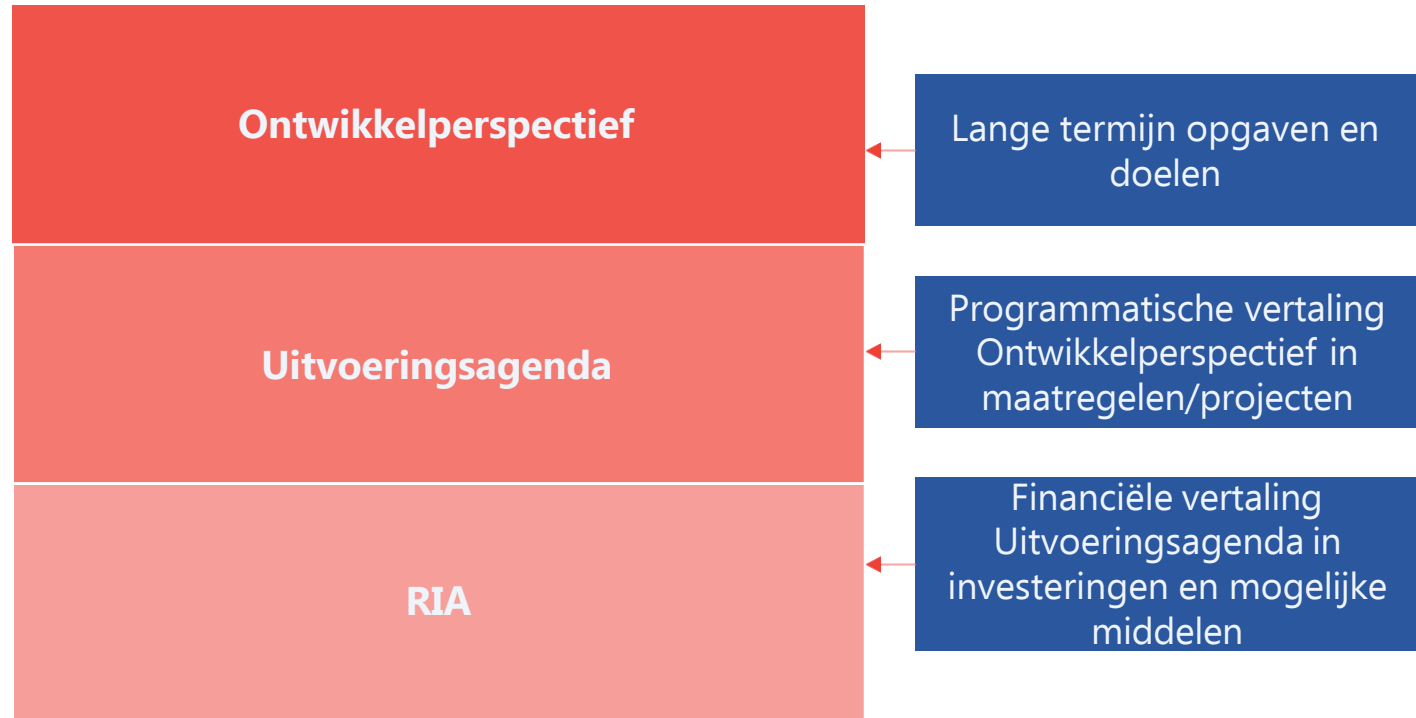
Regionale investeringsagenda (RIA) eind 2025 tot medio 2026 RIA





Wat is een NOVEX-RIA?

- In NOVEX-gebieden werken rijk en regio samen om grote transitie en ruimtelijke opgaven in het betreffende gebied waar te maken
- Daartoe wordt gewerkt aan ontwikkelperspectieven, uitvoeringsagenda's en (nu) RIA's (zie rechts). De RIA's zijn te zien als financiële paragraaf van een uitvoeringsagenda, met een vertaling van projecten en opgaven in euro's en weggezet in de tijd





Kern gedachtegoed van een RIA

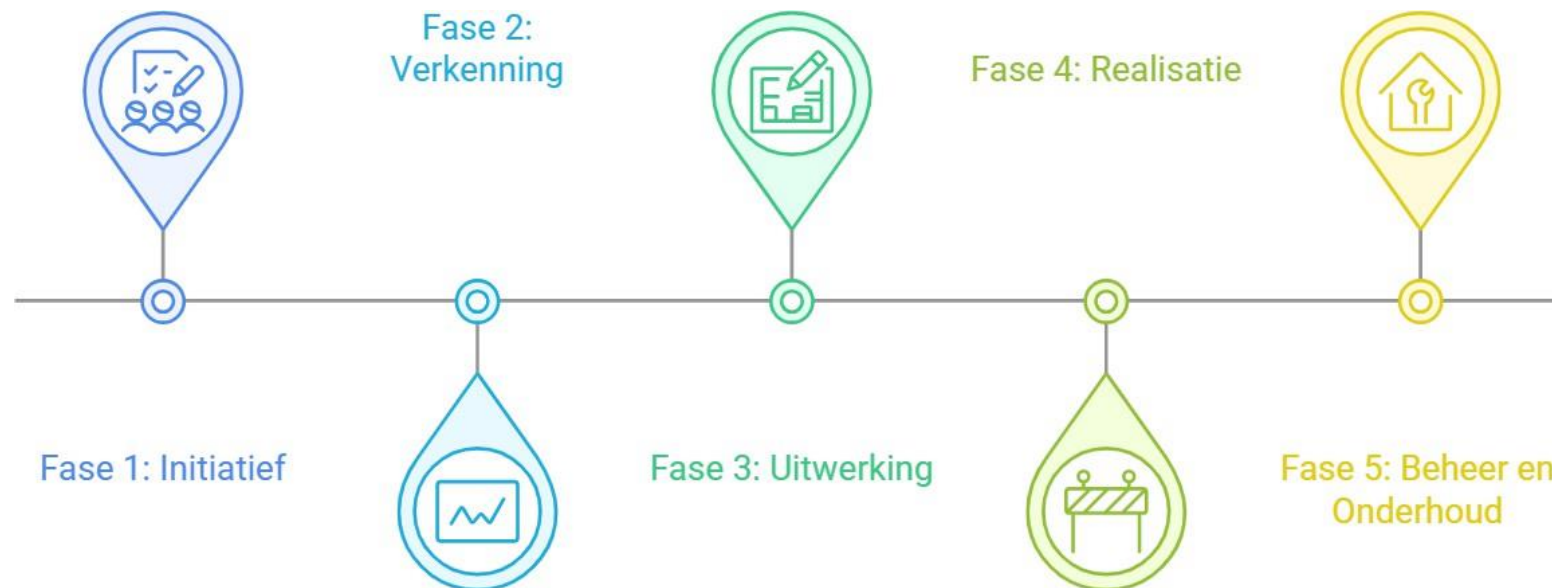
Publieke, semipublieke, private en maatschappelijke partijen kunnen op basis van een **samenhangend** en **langjarig** perspectief middelen gecoördineerd en **gebiedsgericht** inzetten.

De RIA is zo een manier om grenzen tussen overheidslagen en thema's te doorbreken en publieke en private partijen vertrouwen te geven dat uitdagingen ook op de lange termijn van een antwoord worden voorzien



Fasering van projecten

- Ieder project gaat van initiatief tot realisatie en beheer en onderhoud. Hoe zekerder een project wordt, hoe preciezer de kosten zijn te ramen
- In RIA wordt nadruk verwacht op fases verkenning, uitwerking, realisatie (en eventueel beheer en onderhoud)





Horizons in RIA

Voorstel:

- ✓ **Termijnen:** Blokken van 4-5 jaar. Tenminste onderscheid tussen korte termijn (tot 2035) en langere termijn (na 2035), met nadruk op de projecten voor de kortere termijn
- ✓ **Herijking:** Tenminste iedere 2 jaar, samenvallend met herijking uitvoeringsagenda
- ✓ **Fases:** In de RIA verwachten wij in ieder geval projecten vanaf verkenning tot en met realisatie.



Kamerbrief Modernisering grondbeleid (juni 2023)

Gebiedsontwikkeling sneller en goedkoper

Spoor 1:

- ❑ Huidig grondbeleid; instrumentarium beter benutten.

Spoor 2:

- ❑ Beter dekken en verhalen van publieke kosten.

Spoor 3:

- ❑ Waardeverandering van grond beter benutten voor publieke doelen.

- Versterking kennis & capaciteit
- Woningbouw: subsidies ter dekking onrendabele top
- Samenwerking met Rijk

- Taxatiehandreiking (gereed)
- Vergroten voorspelbaarheid kostenverhaal
- Alternatieve grondslag inbrengwaarde (onderdeel kamerbrief juni 2025)

- Verbeteren baatbelasting
- Planbatenheffing of vergelijkbaar systeem (kamerbrief juni 2025)



Nieuw financieel instrument: publiek tekort dekken

- ❑ Dit kan een planbatenheffing zijn, maar ook een vergelijkbaar systeem (kamerbrief 20 juni 2025 -> debat volgt met nieuwe kamer).
- ❑ Doel: de stijgende waarde van de grond door een planologische functiewijziging ook aan gemeenten ten goede laten komen.
- ❑ Gemeenten krijgen een nieuwe inkomstenbron, die zij kunnen inzetten voor het betalen van tekorten op gebiedsontwikkeling, bereikbaarheid en betaalbare huur- en koopwoningbouw.



Rijk zet instrumentarium in ter ondersteuning van de uitvoering van nationale opgaven

- ☐ Nationale grondbank (LVVN)
- ☐ Integrale grondbank (motie Gabriëls)
- ☐ Inzet agrarische grondenportefeuille als compensatiegrond
- ☐ Grondfaciliteit Woningbouw
- ☐ Vestigen voorkeursrecht





Regeling Grondverwerving voor Woningbouw

- › Financiële regeling om gemeenten te stimuleren meer actief grondbeleid te voeren.
- › Bedoeling is dat Rijk deels zal meedelen in het risico van de waardeontwikkeling van de (bouw)grond.
- › Spoor 1 van modernisering grondbeleid en aanvullend op bestaand financieel instrumentarium.
- › Komende periode verdere uitwerking, in 2026 operationeel.



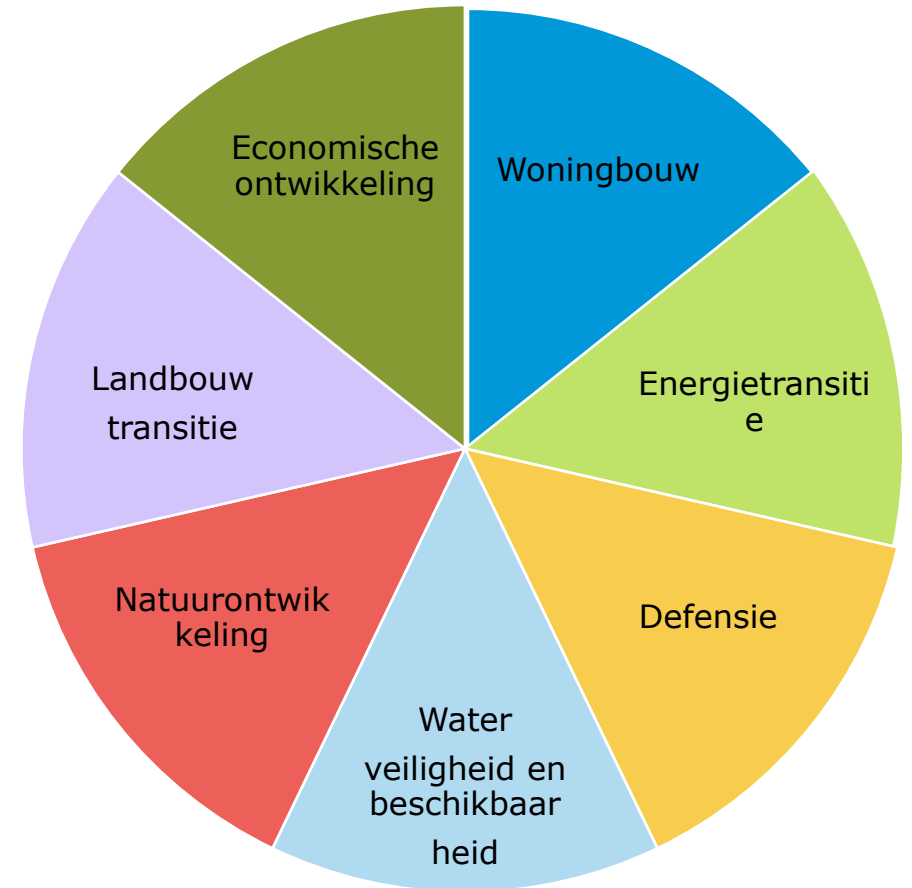
An aerial photograph of a construction site. In the background, several multi-story buildings are under construction, heavily covered in scaffolding. A dirt road or path runs diagonally through the middle of the site. To the left of the path, there is a parking lot with several cars and a large pile of construction materials, including stacks of bricks and wooden pallets. To the right of the path, there are several colorful storage containers (yellow, blue, green) and a large area of bare earth with some sparse vegetation. In the bottom right corner, there is a small structure with a ramp, possibly for loading or unloading materials. The overall scene depicts an active construction project in an urban environment.

Tussenstand van het onderzoek naar de Landelijke Integrale Grondbank



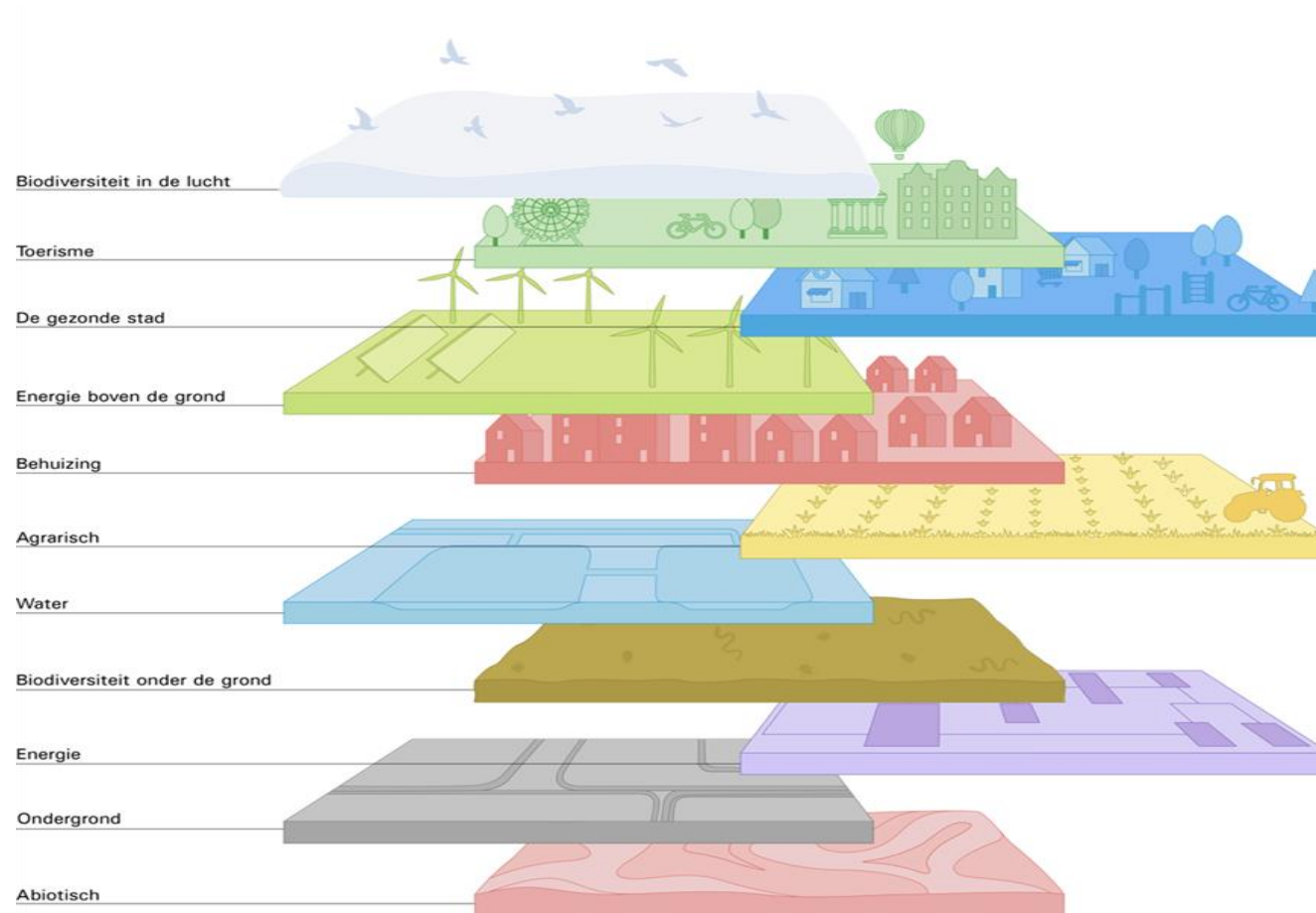
Aanleiding: Motie Gabriels c.s.

- › Overwegende dat het hebben van **grondposities** een wezenlijk onderdeel is van het **nemen van regie in de ruimtelijke ordening**;
- › Overwegende dat het hebben van grondposities van groot belang is voor **het realiseren van maatschappelijke doelen** zoals woningbouw, waterveiligheid en beschikbaarheid, economische ontwikkeling, energieopwek, recreatie, natuurontwikkeling en ontwikkelingen in de landbouw;
- › Verzoekt de regering om zo snel mogelijk een plan uit te werken voor de **Nationale Grondbank**;





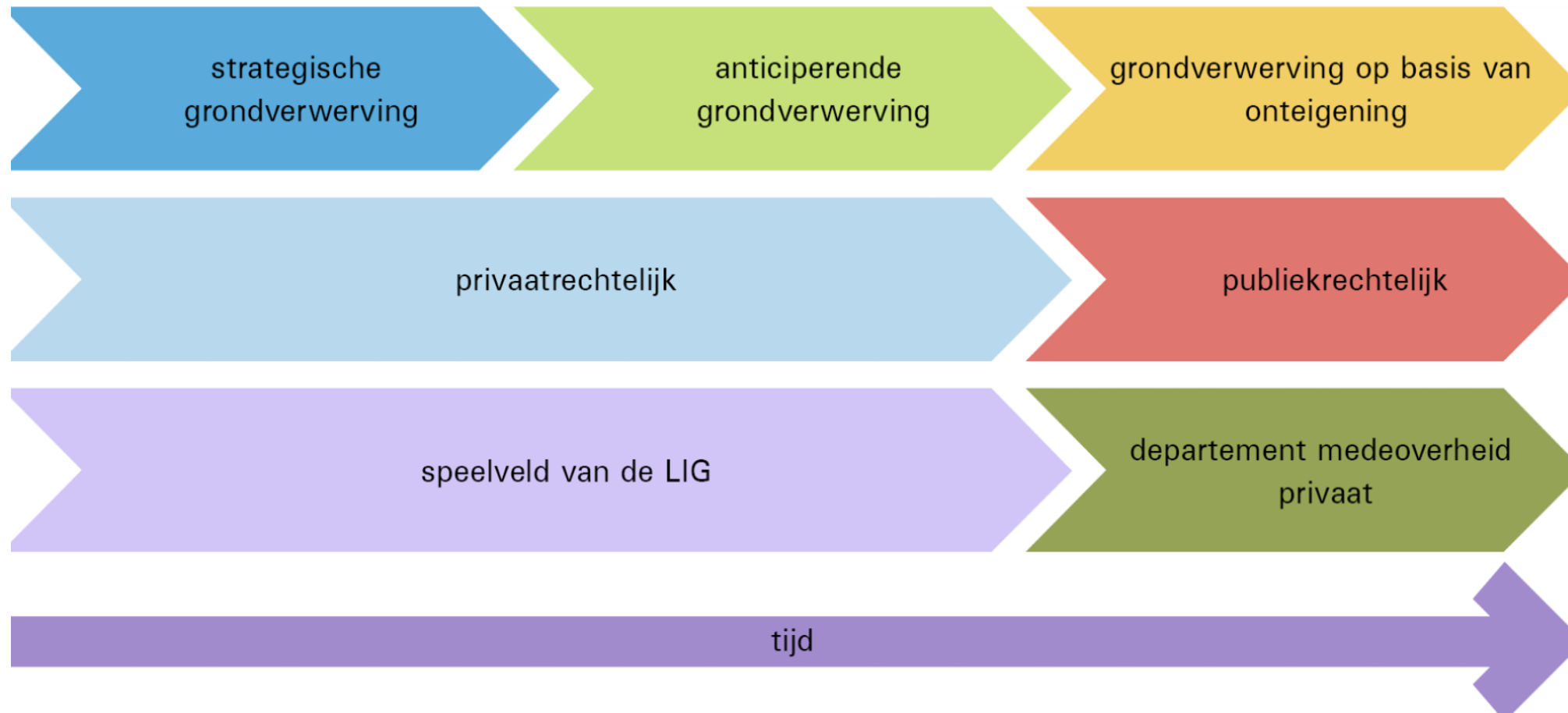
Schuifruimte is noodzakelijk om de opgaven uit de Ontwerp Nota Ruimte te kunnen realiseren



Bron: Stec groep, 2025



Scope





De meerwaarde van de Landelijke Integrale Grondbank



Snelheid verhogen



Proceskosten verlagen



Versterken van de toekomstbestendigheid
van de uitvoering



Versterken van vertrouwen



Op weg naar een Landelijke Integrale Grondbank

- Meerdere scenario's denkbaar voor de verhouding van de LIG tot de bestaande Nationale Grondbank en grondportefeuilles van het Rijk

Twee uitersten:

1. Eén LIG waar alle minnelijke strategische en anticiperende grondaankopen van het Rijk worden gebundeld;
2. Een LIG die nauw samenwerkt met de bestaande grondbank en andere grondportefeuilles van het Rijk.



Een belangrijke voorwaarde: Kaders!

- Voor de verwerving van gronden
- Voor de verkoop van gronden
- Voor het beheer van gronden



Foto: Beeldbank Provincie Brabant

**Dank voor uw
aandacht**