Doorbraak Afspraken Nieuw Vennep West

Besluiten genomen in het Bestuurlijk Overleg op 3 december 2025

Van Geurt van Randeraat, 24 januari 2026

De Doorbraak Afspraken zijn alle afspraken zoals geformuleerd in het BO van 3 december en zoals verwoord in het definitieve Doorbraak Advies dat is verstuurd aan partijen direct na het BO op 3 december, de afspraken uit dat document zijn aangevuld met aanpassingen van enkele feitelijke onjuistheden en de uitwerking van specifieke bedragen en indexen.

Dit stuk wordt eind januari 2026 ter besluitvorming voorgelegd aan de bestuurlijke achterbannen van publieke en private partijen. En zal daarna door partijen ondertekend worden ter bekrachtiging van de afspraken. De financiële afspraken tussen gemeente en grondeigenaren zullen worden opgenomen in de nog nader af te sluiten Anterieure Overeenkomst(en).

Partijen: gemeente Haarlemmermeer, Ministerie van VRO, Provincie Noord-Holland, Vervoersregio Amsterdam en de gezamenlijke grondeigenaren Nieuw Vennep West (AM, Rotij, Verwelius en Ymere),

Besluiten:

(onder voorbehoud van goedkeuring gemeenteraad Haarlemmermeer)

Alle genoemde bedragen in onderstaande besluiten zijn prijspeil 1 januari 2025 en exclusief B.T.W. , met uitzondering van de VON-prijzen. Er zal een nader overeen te komen indexering worden toegepast tot moment van betaling. De betalingsmomenten van de afgesproken bijdragen zullen meelopen met de fasering van de woningen en worden afgestemd met de investeringen van de gemeente.

1. Het aantal woningen in Nieuw Vennep West voor de gezamenlijke grondeigenaren bedraagt maximaal 4.580 woningen, met bijhorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Dit is exclusief 350 woningen die derden eigenaren zouden kunnen realiseren, waarmee het totale woningaantal in Nieuw Vennep West op maximaal 4.930 uitkomt;
2. De Visiekaart Planconcept Landschappelijk Raamwerkkaart (bijlage 1) is als bijlage bij dit Doorbraak Akkoord gevoegd en wordt vastgesteld; Het vormt daarmee de basis voor het door gemeente op te stellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen (Spve) en door grondeigenaren op te stellen Stedenbouwkundig Plan op Hoofdlijnen (Spoh);
3. Het maximale woonprogramma van 4.580 woningen zal minimaal 53% betaalbare woningen omvatten. Van het maximale woonprogramma van 4.580 woningen zal minimaal 30% sociaal omvatten.
4. Het programma van deze 4.580 woningen is als volgt opgebouwd:

woningen totaal	betaalbaar perc.	betaalbaar aantal	sociaal aantal	midden aantal	vrije sector aantal
3.300	50%	1.650	990	660	1.650
1.100	67%	733	330	403	367
180	30%	54	54	0	126
4.580		**2.437**	**1.374**	**1.063**	**2.143**
verdeling in percentages		**53%**	**30%**	**23%**	**47%**

5. De 1.063 betaalbare woningen zijn als volgt opgebouwd:

De gemiddelde VON-prijs van alle 1.063 betaalbare woningen bedraagt maximaal 95% van € 405.000,- VON prijspeil 1-1-2025;

Binnen de 1.063 betaalbare woningen zullen tenminste 125 woningen een maximale VON-prijs hebben van € 300.000,- VON prijspeil 1-1-2025;

De grondeigenaren zullen de betaalbare woningen gedifferentieerd realiseren, dat wil zeggen in een variatie van koopwoningen, middel dure huurwoningen en diverse woninggroottes. Uitgangspunt is het bestaande gemeentelijke woonbeleid.

6. Grondeigenaren zullen de RIH-bijdrage over de 4.580 woningen aan gemeente vergoeden conform RIH-beleid gemeente 2025. [redacted]
7. [redacted]
8. [redacted]
    a. [redacted]
9. [redacted]
10. [redacted]
11. Partijen nemen kennis van de uitkomsten van het onafhankelijke onderzoek naar een haalbare en marktconforme business case van Stad2. Op basis hiervan hebben partijen onderhavige afspraken gemaakt;
12. Partijen stellen de als bijlage bij het BO van 3 december 2025 meegestuurde integrale planning vast en spreken af dat er in 2026 nader onderzocht wordt welke versnelling hier nog te behalen is door onder andere toepassen van parallel plannen;
13. Partijen stellen de governancestructuur voor Haarlemmermeer Grootschalig vast, betreffende de twee ‘paarse balken’ zoals meegestuurd als bijlage bij het BO van 3 december 2025;
14. Provincie Noord-Holland, Vervoerregio Amsterdam en gemeente Haarlemmermeer hebben afspraken gemaakt over de dekking van het restant tekort op de cofinanciering voor de HOV-lijn van [redacted] (excl. B.T.W.). Onderstaande drie punten geven deze afspraken weer:

a) Het resterend tekort van [redacted] te dekken met als voorwaardelijk principe ‘samen uit, samen thuis’ (zie punt 3) en met extra bijdragen van
    a. Vervoerregio Amsterdam [redacted],
    b. Provincie Noord-Holland [redacted], voor het onderdeel HOV-infrastructuur,
    c. Gemeente Haarlemmermeer € 2,5 miljoen.

b) De drie partijen streven ernaar in hun afzonderlijke bestuursorganen uiterlijk 31 januari 2026 een besluit over deze extra bijdragen te nemen, in lijn met de afspraak van 3 december dat de voorbehouden van de afspraken er ultimo januari 2026 af zijn, en met als voorwaarde het principe 'samen uit, samen thuis' (punt 3);

c) De drie partijen werken in 2026 in het project HOV Haarlemmermeer Zuidwest toe naar een voorkeurstracé op basis van een ontwerp en een actuele kostenraming en gaan daarbij een samenwerkingsovereenkomst aan. In de samenwerkingsovereenkomst wordt vastgelegd dat de drie partijen tevens afspreken dat indexering / betalingsmomenten en risicoverdeling alsmede afspraken over directievoering worden verdeeld op basis van het principe 'samen uit, samen thuis' en dat er afspraken worden gemaakt over eigendom en beheer & onderhoud.

15. De gemeente Haarlemmermeer groeit hard en heeft een relatief grote opgave voor grootschalige woningbouw als bijdrage aan het landelijk woningtekort. De kosten voor bijhorende maatschappelijke voorzieningen groeien harder dan de gemeente vanuit haar begroting kan bijbenen. Er wordt binnen het rijk gestudeerd op mogelijke hulp voor dit type groeivraagstukken. Het ministerie van Vro zal onderzoeken wat er mogelijk is om de gemeente Haarlemmermeer hier in de nabije toekomst nog nader in tegemoet te komen;
16. In het BO van 3 oktober hebben gezamenlijke publieke en private partijen gesteld dat capaciteitsproblemen niet de oorzaak van vertraging mogen zijn. De gemeente Haarlemmermeer heeft voor het realiseren van Nieuw Vennep West concrete hulp nodig. De publieke en private partijen spreken af om de hulpvraag voor Nieuw Vennep West concreet te maken en hierover aparte nadere afspraken te maken, uiterlijk voor einde Q2 2026.

Ondertekening

	Datum en plaats	Naam	Handtekening
Gemeente Haarlemmermeer			
Ministerie van VRO			
Provincie Noord-Holland			
Vervoersregio Amsterdam			
AM			
Rotij			
Verwelius			
Ymere			