



Datum 24 juni 2025
Betreft Bestuurlijke afspraak uitwerking Woontop NPLV-gebied
Amsterdam Nieuw-West

Introductie

In de gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV-gebieden) wonen in ons land meer dan een miljoen mensen. Als je daar geboren wordt, heb je niet automatisch dezelfde kansen als kinderen elders in Nederland. Mensen ervaren meer onveiligheid, worden minder oud, leven vaker in eenoudergezinnen en hebben minder vaak betaald werk. Dat veranderen vraagt een generatielange aanpak waarbij het anders moet gaan dan het ging.

De NPLV-gebieden hebben toegewijde allianties gevormd waarin de gemeente samenwerkt met maatschappelijke partners zoals woningcorporaties, scholen, zorgverleners, bedrijfsleven én de rijksoverheid om het tij er te keren. Met een groot urgentiebesef wordt gewerkt aan het verbeteren van de sociale en nu ook van de fysieke leefomgeving. Het is essentieel dat je in deze wijken leefbaar en veilig kunt wonen en opgroeien.

Binnen de NPLV-gebieden is het realiseren van nieuwe woningbouw vaak een uitdaging, vanwege de complexiteit van het ontwikkelen binnen bestaande stadswijken in combinatie met beperktere draagkracht van de inwoners. Om deze problematiek te adresseren hebben tijdens de Woontop op 11 december jl. deze gebieden met het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) afgesproken om van 2025 tot en met 2029 in de NPLV-gebieden 40.000 woningen versneld en 10.000 woningen extra te bouwen om de wijken leefbaarder te maken¹. Het kost gemiddeld genomen meer geld om een woning toe te voegen in een NPLV-gebied, maar het levert ook bovengemiddeld veel op: betere huisvesting, betere leefbaarheid en veiligheid, nieuwe positieve energie en een stijgend vertrouwen in overheid en instituties.

De afgelopen maanden is er hard gewerkt door het Rijk en de gebieden om de woningbouwplannen nader uit te werken, samen een inschatting te maken welke plannen tot en met 2029 gestart kunnen worden en welke ruimtelijke en maatschappelijke voorzieningen daarvoor nodig zijn. Deze kunnen worden bekostigd uit verschillende bestaande regelingen op het gebied van woningbouw, die in deze bestuurlijke afspraken samenhangend bij elkaar gebracht zijn.

¹ Het betreft 19 van de 20 NPLV-gebieden; Lelystad is geen onderdeel van de op de Woontop gemaakte afspraken. Eindhoven kan geen aanspraak maken op de beschikbare middelen voor de ORV en personele capaciteit.

Deze bestuurlijke afspraken worden gemaakt door de minister van VRO met de alliantievertegenwoordiging van de NPLV-gebieden. De wethouder ondertekent de afspraken met mandaat van de burgemeester, als voorzitter van de alliantie, namens de alliantie, namens het college van Burgemeester en Wethouders, waarmee de gezamenlijke ambitie en te verwachten financiële middelen vanuit het rijk voor de woningbouwopgave tot en met 2029 worden bevestigd. De burgemeester zal, als voorzitter van de alliantie, de alliantiepartijen hiervan op de hoogte stellen.

Woningbouwopgave in de NPLV gebieden

Het bouwen van woningen heeft in de NPLV-gebieden meer voeten in de aarde dan in andere gebieden in Nederland omdat het bijvoorbeeld vaker noodzakelijk is om bestaande woningen te slopen, om vervolgens meer woningen terug te kunnen bouwen. De woningbouwplannen maken onderdeel uit van de integrale wijkaanpak via het NPLV, waar reeds publiekprivaat-maatschappelijke allianties voor zijn gevormd. In de gebieds- en uitvoeringsplannen van de NPLV-gebieden wordt integraal ingezet op de verbetering van zowel onderwijs, werk, welzijn, zorg, leefbaarheid, veiligheid én wonen. Daarbij gaat het nadrukkelijk om betaalbaar en goed wonen voor nieuwe én bestaande bewoners. In deze gebieden is veelal een noodzaak tot verdichting ('blokje ertussen') om de voorzieningen op peil te houden, de veiligheid te vergroten en mensen de kans te geven door te stromen binnen hun eigen wijk. In de praktijk gaan opgaven vaak samen op (bijvoorbeeld via sloop, opwaardering van openbare ruimte, zorgen voor ruimte voor werk en voorzieningen en het tegelijkertijd bieden van moderne en gezondere nieuwbouwwoningen). Als deze extra maatregelen niet worden genomen, zal de leefbaarheid in de NPLV-gebieden verslechteren. Zij zijn dus randvoorwaardelijk om de woningbouw van de grond te laten komen.

Rijk en gemeente erkennen dat de ambitie voor de NPLV-gebieden groter is dan voorliggende gemaakte financiële afspraken. Gemeente en Rijk zijn zich er bovendien van bewust dat erbij de woningbouwontwikkeling verschillende uitdagingen zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om stikstof, netcongestie, ontsluiting en bezwaar-en beroepsprocedures. Hoe groot die uitdagingen zijn, is projectafhankelijk. Het Rijk biedt desgewenst ondersteuning via de versnellingstafels woningbouw en het RVO Expertteam Woningbouw.

Er zijn evenwel goede afspraken gemaakt voor de realisatie van woningen, openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen, die de leefbaarheid en veiligheid in de gebieden verbeteren. We kunnen hiervoor met elkaar aan de slag. De afspraken zijn gemaakt onder de huidige beschikbare budgetten en regelgeving.

Op basis van gesprekken en aangeleverde informatie vanuit de gebieden is het doel om op basis van de specifieke opgave in de gebieden te investeren, woningbouw mogelijk te maken en de wijken te verbeteren. Rijk en gemeenten zien de verschillende uitdagingen waarmee gebiedsontwikkelingen gepaard gaan en zullen zich inspannen dat kansen de komende vijf jaar worden benut.

Uitvoeringskracht

Om deze stevige fysieke opgave in de gebieden te realiseren is niet in alle gevallen voldoende kennis en capaciteit aanwezig op het gebied van gebiedsontwikkeling, planeconomie en bouwopgave. Omdat alle partijen er zeer veel aan gelegen is dat de opgave van woningen en voorzieningen ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd in de beoogde periode wil het Rijk voorzien in een aanvulling op de bestaande capaciteit bij de betrokken gemeenten.

Om hiertoe maatwerk te kunnen bieden is aan alle gebieden gevraagd naar de benodigde fte's voor de afgesproken opgave. Er is binnen de realisatiestimulans een aparte opslag voorzien voor versterking van de capaciteit op de fysieke opgave voor de NPLV-gebieden.

Mid-term review en monitoring

Monitoring van de woningbouw gebeurt via de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw. Het gesprek over de voortgang van en knelpunten in individuele woningbouwprojecten wordt zowel lokaal als aan de regionale versnellingstafel gevoerd tussen overheden, corporaties en marktpartijen. Dit gesprek wordt gefaciliteerd door een publiek private monitor (PPM), die (uniforme gedefinieerde) indicatoren bevat zoals planlijsten en projectvoortgang.

Voor het volgen van de navolging van de afspraken over de ORV en ambtelijke capaciteit vindt jaarlijks rapportage plaats. Daarnaast vindt jaarlijks een bestuurlijk overleg plaats tussen VRO en de (voorzitter van de) alliantie over de voortgang van de investeringen en de daaraan gekoppelde woningbouw en de leefbaarheid en veiligheid in het betreffende gebied.

In 2027 zal een mid-term review worden gehouden om te bezien of gemeenten met het bouwen van woningen en de bijbehorende bovenplanse openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen op koers liggen. Bij afwijking treden partijen in overleg.

NPLV-gebied Amsterdam Nieuw-West

Samen Nieuw-West is een 20-jarig programma waarin ongeveer 80 Alliantiepartners - overheden, maatschappelijke organisaties, inwoners en bedrijven - samenwerken om op lange termijn doorbraken te realiseren die écht verschil gaan maken voor nieuwe generaties. Kinderen die nu geboren worden in Nieuw-West moeten betere woon- en leefomstandigheden, betere ontwikkelkansen en betere toegang tot werk en bestaanszekerheid krijgen. Dat vraagt om doorbraken. Het vergt van iedere aangesloten partner een lange adem, een diepe motivatie en lef: om duurzame verbetering mogelijk te maken door dingen anders, meer en beter te doen.

Het programma geeft ons de kans om op onze gezamenlijke doelen de gezamenlijke inzet van de Alliantiepartners te versnellen, te versterken en waar nodig te vernieuwen.

Dat doet Samen Nieuw-West binnen vijf deels overlappende domeinen: kansen voor de jeugd; veiligheid; eigenaarschap, inclusie en democratie; wonen en leefomgeving; en werk en bestaanszekerheid.

In het convenant 'Wij zijn Samen Nieuw-West' hebben de Alliantiepartners met elkaar afgesproken dat bewoners er trots op moeten kunnen zijn dat zij in Nieuw-West wonen en kunnen blijven wonen. Zij hebben behoefte aan goed onderhouden, betaalbare en duurzame woningen. Maar ook meer soorten woningen, die passen bij hun inkomen, levensfase en behoeften. Meer aandacht en urgentie om deze woningen voor Nieuw-West versneld beschikbaar te krijgen is daarom een steun in de rug om de ambities van de alliantiepartners van Samen Nieuw-West te realiseren. Hieraan zijn wel een aantal belangrijke voorwaarden verbonden. Bewoners moeten kunnen leven in een gezonde leefomgeving. De openbare ruimte is groen, met genoeg plekken om te spelen, te leren en elkaar te ontmoeten. Er zijn veilige en bereikbare routes om te lopen en te fietsen. En er is genoeg en betaalbaar openbaar en deelvervoer. In actielijnen van het domein wonen en leefomgeving van het Nationaal Programma wordt hieraan in samenhang gewerkt.

Een samenhangende inzet van ruimtelijke en sociale instrumenten is essentieel voor het verbeteren van dit NPLV-gebied. Daarom zijn gecombineerde interventies in de bouwopgave, de verduurzamingsopgave, de openbare ruimte en het groen én de maatschappelijke voorzieningen noodzakelijk.

Woningbouwprogramma

In Nieuw-West staan relatief veel corporatiewoningen waardoor er veel mensen zijn met een laag inkomen, een laag opleidingsniveau en weinig perspectief om door te groeien. Deze huishoudens wonen binnen het stadsdeel ook weer geconcentreerd in een aantal buurten. Een aantal verschillende trends versterken de zwakke positie van deze buurten. Ten eerste moeten woningcorporaties sinds een aantal jaar vrijkomende woningen hoofdzakelijk toewijzen aan lagere inkomens. Daarnaast neemt de opgave om kwetsbare huishoudens te huisvesten toe. In een aantal buurten komt deze kwetsbaarheid samen met veiligheidsproblemen zoals criminaliteit, wapenbezit onder jeugdigen en overlast.

Deze factoren zorgen ervoor dat sinds een aantal jaar in deze buurten de samenredzaamheid afneemt. Huishoudens hebben door hun eigen problemen niet de mogelijkheden, tijd en vermogen om andere bewoners te ondersteunen. Bouwen voor de buurt, een van de speerpunten uit Samen Nieuw-West, is een oplossing die een betere match tot stand kan brengen tussen vraag en aanbod. Het moet jongeren en studenten aan een woning helpen, invulling geven aan de doorstroomwens van huishoudens en ouderen de mogelijkheid bieden om langer zelfstandig in hun stadsdeel te blijven wonen. Er komen veel woningen voor jongeren, studenten en ouderen bij. Er wordt daarnaast gebouwd in alle segmenten, gemiddeld wordt daarbij voor het hele stadsdeel 40% sociaal, 40% middelduur en 20 % vrije sector gebouwd. Ook zijn er meerdere zelfbouwprojecten en beheercoöperaties gepland.

Het NPLV-aanbod voor Nieuw-West voorziet in de realisatie van de woningbouw van 14.551 woningen in de periode 2025 t/m 2029, waarvan 11.230 betaalbaar, door transformatie en sloop/nieuwbouw. Hierbij wordt toegewerkt naar een meer gemengde en duurzame woningvoorraad met huisvesting voor doelgroepen als jongeren, studenten, doorstromers en senioren. Dit in aansluiting op de doelstellingen van het NPLV-programma zoals beschreven onder 'woningvoorraad'.

Fysieke ingrepen

Voor de realisatie van het woningbouwprogramma in de periode 2025 t/m 2029 zijn begeleidende investeringen in maatschappelijke voorzieningen, sport en cultuur, bovenplanse openbare ruimte en groen randvoorwaardelijk.

Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling doet de gemeente zelf grootschalige investeringen in maatschappelijke voorzieningen, (her)inrichtingen van de openbare ruimte, groenvoorzieningen, sport en cultuur, zorg en welzijn. De gemeente heeft besloten in Nieuw-West ongelijk te investeren voor gelijke kansen van de bewoners. Dit heeft geleid tot goedkeuring van grondexploitaties met substantiële tekorten, waarbinnen de realisatie van de woningbouw zal plaatsvinden. Maar ook buiten de strikte plangrenzen van de grondexploitatie investeert de gemeente in voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de woningbouw waarvoor nu de realisatiestimulans wordt aangevraagd. Uit de realisatiestimulans zullen essentiële kosten worden gedekt die noodzakelijk zijn om de woningbouw tot stand te brengen. De gemeente zal met de alliantiepartners gezamenlijk een proces opstellen om de middelen van de realisatiestimulans zo effectief mogelijk in zetten. Daarbij kan het o.a. ook gaan om extra kosten voor herhuisvesting en interim beheer.

De opgevoerde bovenplanse ingrepen vallen uiteen in de volgende categorieën:

- Maatschappelijke voorzieningen
 - Amsterdam Nieuw West vraagt een bijdrage voor de nog ongedekte investeringen in de Centrale, een nieuwe maatschappelijke voorziening voor jongeren in Ringzone West.
 - In Nieuw-West is er op dit moment nog relatief weinig ruimte voor cultuur en talentontwikkeling. Qua inwoneraantal is het stadsdeel straks groter dan een gemiddelde stad in Nederland (zoals Breda of

Nijmegen). Het aantal voorzieningen, maar ook de kwaliteit van die voorzieningen blijft hierbij achter. De gemeente investeert zelf daarom in de Nieuwe Meervaart. Er zijn tekorten op de benodigde gelden voor de talentontwikkeling die binnen het nieuwe cultuurgebouw moet plaatsvinden.

- Bovenplanse openbare ruimte en groen en pleinen

De gemeente vraagt een bijdrage voor de volgende noodzakelijke investeringen:

- Herinrichting Plein '40-'45: Dit plein heeft grote betekenis voor de bewoners, ondernemers en bezoekers van Nieuw-West en daarbuiten. De inrichting van het plein sluit niet meer aan bij het huidige intensieve en het toekomstige gewenste gebruik door o.a. de bewoners die zich in de nieuwbouw van Geuzenveld-Slotermeer zullen vestigen. Plein '40-'45 moet de "Huiskamer" van Geuzenveld-Slotermeer worden.
- Watercompensatie Geuzenveld-Slotermeer: Het woningbouwprogramma in Geuzenveld-Slotermeer (waarvoor de realisatiestimulans wordt aangevraagd), leidt tot een aanzienlijke verdichting en toename van verhard oppervlak. Dit brengt problemen met zich mee voor de waterhuishouding. Als hiervoor geen watercompensatie plaatsvindt, dan kan het woningbouwprogramma niet gerealiseerd worden. Voor die compensatie is er nog geen financiële dekking. Het Plan van Aanpak voor de Sloterparken biedt het kader voor de invulling, zodat de compensatie ook een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk.

Opgave woningbouw

In het NPLV-gebied is de woningbouwopgave in de periode 2025 t/m 2029 14.551 woningen waarvan 11.230 betaalbaar. Deze opgave is verdeeld over diverse plannen in het NPLV-gebied.

Inschatting start bouw aantallen nieuwbouw	2025 t/m 2029	w.v. betaalbaar 2025 t/m 2029
Puur NPLV	12.475	9.503
Grootschalig onderdeel van NPLV	2.076	1.727
Totaal	14.551	11.230

Financiële afspraken

We maken twee soorten bestuurlijke financiële afspraken. De eerste betreft concrete financiële afspraken, op basis van de uitwerking van de plannen in de afgelopen maanden. Dat gaat om de bijdragen uit de Realisatiestimulans en opslag(en) openbare ruimte en collectief maatschappelijke voorzieningen (ORV) en ambtelijke capaciteit, en waar relevant de Woningbouwimpuls (Wbi) of het gebiedsbudget. Het tweede betreft de afspraken in de bijlage over instrumenten waar gemeenten zelf een aanvraag voor kunnen indienen, dan wel voorsorteren op regelingen die nog zullen worden uitgewerkt.

Realisatiestimulans met opslag(en)

De realisatiestimulans heeft als doel om gemeenten in heel Nederland te ondersteunen om betaalbare woningen te realiseren, met zo min mogelijk

administratieve lasten. Gemeenten krijgen een vaste bijdrage van circa € 7.000, - (inclusief btw) voor elke betaalbare woning waarvan zij de start van de bouw registreren in de periode 2025 t/m 2029. De bijdrage wordt in het jaar na registratie uitgekeerd. De eerste uitkeringen worden gedaan over de woningen waarvan de bouw in dit jaar al start. De laatste uitkeringen van de regeling vinden plaats in 2030, over de betaalbare woningen waarvan de bouw in 2029 is gestart.

Er is specifiek voor NPLV-gebieden een opslag voor aan woningbouw gekoppelde noodzakelijke bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen (ORV) en capaciteitsondersteuning. Deze opslagen zijn bedoeld voor de randvoorwaardelijke maatregelen die in deze bestuurlijke afspraken zijn opgenomen om de woningbouw in deze gebieden mogelijk en aantrekkelijk te maken.

Voor het inschatten van de mogelijke omvang van de realisatiestimulans² is gekeken naar de hardheid van de plannen en de aantallen betaalbare nieuwbouwwoningen, die in de hele gemeente gerealiseerd gaan worden. Ook is gekeken naar de realisatie van het aantal woningen in eerdere jaren. Daarnaast is er geschoond voor woningen met eerder verkregen subsidies zoals de Woningbouwimpuls (Wbi), de Startbouwimpuls (SBI), de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) of de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT). Op basis daarvan is een inschatting van de grondslag voor de realisatiestimulans gemaakt.

Op basis van deze inschatting is er voor het gehele NPLV-gebied -voor de periode 2025 t/m 2029- naar verwachting tussen de € 37.600.000, - en € 56.400.000, - incl. btw beschikbaar vanuit de realisatiestimulans. De daadwerkelijke vaststelling en betaling van de middelen vindt jaarlijks achteraf plaats op basis van het aantal woningen waarvan de bouw is gestart. Dit betekent dat het uiteindelijke ontvangen bedrag lager (als start bouw onverhoopt minder is dan ingeschat) of hoger (als meer plannen dan nu ingeschat start bouw realiseren) kan uitvallen.

De gemeente bestemt tenminste de uitgekeerde realisatiestimulans voor de woningen binnen het NPLV-gebied, voor de opgave in het NPLV-gebied. De eerste uitbetaling van de realisatiestimulans vindt waarschijnlijk plaats in het vierde kwartaal van 2026 voor de woningen waarvan de bouw gestart is in 2025. Gemeenten registreren voor de uitkering van de realisatiestimulans het aantal gestarte betaalbare woningen per jaar.

Opslag realisatiestimulans voor bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen (ORV)

Voor bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen is een maximale rijksbijdrage van € 19.035.000, - incl. btw beschikbaar voor onderstaande maatregelen.

² We hebben voor het berekenen van de verwachte omvang van de realisatiestimulans een standaardcorrectie gedaan van (100/130)% op alle door de gemeente opgegeven plannen. Vervolgens hebben we een bandbreedte toegepast van -30% en +5% voor een inschatting van de omvang van de realisatiestimulans.

Datum
24 juni 2025

Bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen	Rijksbijdrage excl. btw	Rijksbijdrage³ incl. btw
Maatschappelijke voorziening De Centrale	€ 5.700.000	€ 5.700.000
Maatschappelijke voorziening Talentontwikkeling Meervaart	€ 6.000.000	€ 6.000.000
Herinrichting Plein 40-45	€ 6.061.983	€ 7.335.000
Totaal	€ 17.761.983	€ 19.035.000

De gemeente en het Rijk spreken af dat bovenstaande maatregelen worden gestart in de periode 2025 t/m 2029. De maatregelen zijn nodig om de leefbaarheid en de veiligheid in de gebieden te vergroten en hebben samenhang met de woningbouwopgave of het vergroten van de leefbaarheid of de veiligheid voor de mensen in de wijk. Gemeenten krijgen de middelen achteraf op basis van de daadwerkelijke uitgaven.

Het budget voor bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen in de NPLV-gebieden is taakstellend en prijspeil 2025 en is €180 mln. (incl. btw).

De systematiek voor de uitkering van de € 180 mln. wordt dat gemeenten trekkingsrechten krijgen op basis van de kosten van de door hen ingediende maatregelen. Deze bestuurlijke afspraak is tevens de aanvraag voor de specifieke uitkering. Bijvoorbeeld gemeente A mag voor € 10 mln. aan kosten opvoeren op basis waarvan zij een rijksbijdrage zullen krijgen. De bijdrage wordt jaarlijks vastgesteld en achteraf verstrekt op basis van daadwerkelijke gemaakte kosten.

De afspraken voor alle NPLV-gebieden samen, tellen op tot ruim € 200 mln. (incl. btw). In totaal is sprake van overprogrammering. In de specifieke uitkering realisatiestimulans zullen alle gemeenten samen trekkingsrechten krijgen tot een cumulatief bedrag van ruim € 200 mln., waarbij er een plafond bestaat van de huidige beschikbare € 180 mln. Dit stimuleert gemeenten om aan de slag te gaan.

Opslag realisatiestimulans voor capaciteitsondersteuning

Er is binnen de realisatiestimulans een aparte opslag voorzien voor capaciteit voor de NPLV-gebieden. Voor capaciteit is een maximale rijksbijdrage van € 3.750.000, - incl. btw beschikbaar voor onderstaande activiteiten in de periode 2025-2029.

³ De Rijksbijdrage voor de maatregelen in de tabel is prijspeil 2025 en *inclusief* btw. De btw die ter compensatie afgedragen dient te worden aan het btw-compensatiefonds wordt in mindering gebracht op het aan de gemeente uit te keren bedrag.

Activiteiten voor capaciteitsondersteuning	Rijksbijdrage excl. btw	Rijksbijdrage ⁴ incl. btw
Capaciteit 5 Fte (projectleiders participatie en communicatie, samenwerking, herhuisvesting)	€ 3.099.174	€ 3.750.000
Totaal	€ 3.099.174	€ 3.750.000

Het budget voor de NPLV-gebieden voor capaciteitsondersteuning is taakstellend en prijspeil 2025 en is €50 mln. incl. btw. De afspraken voor alle NPLV-gebieden voor capaciteit samen, tellen op tot €60 mln. incl. btw. In totaal is sprake van overprogrammering. De bestuurlijke afspraak voor capaciteit is tevens de aanvraag voor de specifieke uitkering. De systematiek voor uitkeren en de wijze waarop met het plafond wordt omgegaan is identiek aan de hierboven beschreven systematiek voor de ORV.

Woningbouwimpuls

Er zijn projecten in de NPLV gebieden die mogelijk in aanmerking komen voor een Woningbouwimpuls (Wbi) aanvraag. Dit omdat het realiseren van woningen op deze locaties als gevolg van specifieke eisen en locatie gebonden beperkingen zo kostbaar is, dat de realisatiestimulans in die gevallen onvoldoende is om tekorten te dekken. VRO biedt begeleiding voor deze projecten om te komen tot kwalitatief goede Wbi-aanvragen. Gemeenten kunnen daarvoor gebruik maken van de impuls kamers van het RVO en krijgen daar bovenop -indien gewenst- nog extra ondersteuning via het Expertteam Woningbouw van de RVO.

In het beoordelingskader voor de Wbi wordt bij het criterium urgentie de indicator NPLV-gebied toegevoegd om het belang van het bouwen van woningen in NPLV-gebieden te benadrukken.

Mogelijke nieuwe aanvragen voor de Woningbouwimpuls	Cofinanciering incl. btw	Indicatie Rijksbijdrage ⁵
Watercompensatie Geuzenveld, Sloterveer	€ 907.500	€ 907.500
Totaal	€ 907.500	€ 907.500

Voor de bedragen en maatregelen beschreven in deze tabel moet de gemeente een aparte Wbi aanvraag indienen, welke door een onafhankelijke toetsingscommissie namens de minister van VRO wordt beoordeeld. Pas bij een toegekende aanvraag, krijgt de gemeente de beschikking over een Rijksbijdrage.

⁴ De rijksbijdrage voor de maatregelen in de tabel is prijspeil 2025 en inclusief btw. De btw die ter compensatie afgedragen dient te worden aan het BTW-compensatiefonds wordt in mindering gebracht op het aan de gemeente uit te keren bedrag.

⁵ Toekomstige bijdragen uit de realisatiestimulans en een cofinancieringsbijdrage van minimaal 50% worden hierbij verrekend. Voor het resterende tekort kan voor specifieke maatregelen een bijdrage vanuit de Wbi worden aangevraagd.

Er zijn in de NPLV gebieden soms ook knelpunten bij bestaande Wbi projecten. VRO en de gemeente gaan bij een onoverkomelijk tekort – zoals gebruikelijk - met elkaar om tafel om te bezien of er mogelijkheden zijn om deze knelpunten weg te nemen. Daarbij blijft de oorspronkelijke Wbi-bijdrage taakstellend. In het uiterste geval kan een gemeente een nieuwe Wbi aanvraag indienen.

De partijen in de Alliantie maken -indien nodig- op een later moment afspraken over de benodigde cofinanciering. Er is op dit punt zodoende vanuit de Alliantie sprake van een voorbehoud.

Samenvatting financiële afspraken

Het NPLV-gebied komt in aanmerking – op basis van de inschattingen van het aantal betaalbare woningen die in de periode 2025 t/m 2029 een startbouw realiseren - voor de volgende rijksbijdragen. Bij de realisatiestimulans wordt achteraf uitgekeerd op basis van daadwerkelijke startbouw. Bij de opslagen voor ORV en ambtelijke capaciteit geldt dat de middelen achteraf worden uitgekeerd op basis van gemaakte kosten.

Rijksbijdrage NPLV-gebied	2025-2029 incl. btw
Inschatting mogelijke Realisatiestimulans NPLV	€ 37.600.000 / € 56.400.000
Opslag ORV	€ 19.035.000
Benodigde ambtelijke capaciteit puur NPLV	€ 3.750.000
Inschatting mogelijke Wbi	€ 907.500
Totaal	€ 61.292.500 / € 80.092.500

Afsluiting

In de gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) is er de kans een substantiële bijdrage te leveren aan de landelijke woningbouwopgave. Deze nieuwbouw gaat hand in hand met een grootschalige renovatie en verduurzaming van de woningvoorraad in deze gebieden. De realisatie van de woningbouwplannen gaat echter niet vanzelf. Potentie hier verzilveren heeft meer voeten in de aarde dan in andere gebieden. Er is daarom een belangrijke impuls nodig, voor de korte en de langere termijn. De afspraken die wij vandaag maken vormen een belangrijke stap op weg naar meer woningen en verbeterde wijken.

Datum
24 juni 2025

*De minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening,*

Mona Keijzer,

*Wethouder Woningbouw en
Stedelijke Ontwikkeling, met
mandaat van de burgemeester, als
voorzitter van de alliantie, namens
de alliantie,*

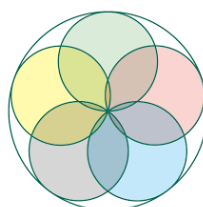
Dhr. S.P.R.A. van Weyenberg,

.

.

Utrecht, 24 juni 2025

**NATIONAAL
PROGRAMMA
LEEFBAARHEID
EN VEILIGHEID**



BIJLAGE OVERIGE MOGELIJKE AFSPRAKEN

Dit onderdeel omvat afspraken over zorggeschikte en zorggeclusterde woningen en bovenplanse infrastructuur. Over deze onderwerpen kunnen nu nog geen financiële afspraken worden gemaakt, omdat hiervoor aparte regelingen beschikbaar zijn. Voor deze regelingen kunnen gemeenten zelf een aanvraag indienen.

Zorggeschikte en zorggeclusterde woonvormen

Uit de inventarisatie de afgelopen maanden komt naar voren dat gemeenten voor de periode 2025 t/m 2029 nog geen scherp beeld hebben van de omvang van de zorggeschikte en zorggeclusterde woningen. De nieuwe regeling van VRO – waarschijnlijk een opslag op de realisatiestimulans- is nog in ontwikkeling en zal in 2026 ingaan. Voor 2025 kunnen gemeenten een beroep doen op de bestaande regelingen. Voor zorggeschikt en zorggeclusterd bestaan in 2025 nog de volgende regelingen:

- Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO). Deze regeling staat open t/m 19 september 2025. De subsidie kan aangevraagd worden door corporaties, marktpartijen en niet commerciële privaatrechterlijke rechtspersonen. De subsidie is maximaal €2.500 per vierkante meter met een maximale bijdrage per project afhankelijk van het aantal woningen.
- Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen voor woningbouwcorporaties en zorgaanbieders. Deze regeling is voor woningcorporaties of zorgaanbieders die geclusterde zorggeschikte woningen realiseren.

In 2026 kan de gemeente gebruik -naar verwachting- maken van de opslag via de eerdergenoemde Realisatiestimulans van VRO.

Bovenplanse infrastructuurprojecten IenW

In het regeerprogramma zijn middelen beschikbaar gesteld voor infrastructuurprojecten. Het gaat totaal om € 2,5 mld via het mobiliteitsfonds van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Daarvan is € 1,5 mld. beschikbaar voor de grootschalige woningbouwgebieden en € 1,0 mld. voor de rest van Nederland. Ook de NPLV-gebieden hebben een bovenplanse infrastructuur opgave. Door de ligging in bestaande stadswijken is de infrastructuuropgave doorgaans kleiner. Gebieden vragen wel vaak om parkeeroplossingen, die vanwege de verdichting en het ruimtegebrek nodig zijn. Een WOKT-bijdrage maakt onderdeel uit van de integrale opgave om tot versnelling van de woningbouw te komen. De projecten die de NPLV-gebieden hebben geïdentificeerd kunnen door de gebieden worden ingediend bij het ministerie van IenW.

Beter Benutten

Door slim om te gaan met de gebouwen die er al staan, kunnen we meer betaalbare woningen toevoegen. Dit begint bij het beter in beeld krijgen van de potentie van beter benutten door onder andere corporaties en gemeenten. Daarbij gaat het om verschillende vormen van beter benutten: transformatie, optoppen,

splitsen, woningdelen en aanpak van leegstand. Ook in de NPLV-gebieden zetten we in op het verzilveren van de potentie van beter benutten in combinatie met het verbeteren van de leefbaarheid.

Het ministerie van VRO ondersteunt via onder andere:

- Financiering potentiescans voor verschillende mogelijkheden van beter benutten.
- Ontwikkelen en delen van kennis en praktische handvatten, waaronder het kennisplatform optoppen, splitsgids, handreiking woningdelen, handreiking parkeernormen en visie op verbouw en renovatie (zie Manifest 'De meeste woningen staan er al' van NRP en Natuur en Milieu).
- De realisatiestimulans is ook beschikbaar voor woningen die zijn toegevoegd door het beter benutten van de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving.
- We blijven in gesprek over eventuele knelpunten in het beter benutten van bestaande gebouwen, onder andere aan de regionale versnellingstafels.