



Datum 24 juni 2025
Betreft Bestuurlijke afspraak uitwerking Woontop NPLV-gebied
Arnhem Oost

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 burgemeester, als voorzitter van de alliantie, ondertekent namens de alliantie de afspraken, waarmee de gezamenlijke ambitie en de bij het behalen van deze ambitie te verwachten financiële middelen vanuit het Rijk voor de woningbouwopgave tot en met 2029 worden bevestigd.

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 versnellingsstafels 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 Arnhem Oost

Arnhem behoort tot een van de meest gesegregeerde steden van Nederland. De kloof tussen Arnhem-Oost en de rest van de stad, met name Arnhem noordwest, wordt steeds groter, met duidelijke verschillen in welvaart, opleidingsniveau en arbeidsdeelname. Hoewel deze uitdagingen in veel steden voorkomen, is de ongelijkheid in Arnhem na Rotterdam, Den Haag en Amsterdam opvallend groot. Vooral in Arnhem-Oost, dat ruim een derde van de stad beslaat, stapelen complexe sociale opgaven zich op. Armoede, werkloosheid, onderwijsachterstanden, criminaliteit en gezondheidsproblemen drukken zwaar op de leefbaarheid en veerkracht van de wijken Presikhaaf, Malburgen, Geitenkamp, Het Arnhemse Broek en Klarendal.

Het Nationaal Programma Arnhem-Oost (NPAO) is opgezet om deze vicieuze cirkel te doorbreken. Het programma stelt een ambitieuze doelstelling: het aanpakken van sociale uitdagingen door middel van onder andere grootschalige fysieke verbeteringen. Wij willen van Arnhem een stad maken waar iedere inwoner eerlijke kansen heeft om veilig en gezond te wonen, te werken en op te groeien.

Dit betekent kwalitatieve en duurzame woningen, een aantrekkelijke openbare ruimte, en wijken die sociale samenhang en perspectief bieden. Het NPAO wil deze transformatie realiseren door te werken aan een toekomst waarin kinderen veilig en kansrijk opgroeien, volwassenen uitzicht hebben op structureel werk en inkomen, en iedereen woont in een gezonde, groene en veilige leefomgeving.

Woningbouwprogramma

Spoorzone Arnhem-Oost

Spoorzone Arnhem Oost is een unieke grootschalige woningbouwlocatie, dat voor het grootste deel ligt in de wijken Presikhaaf en 't Broek, wijken in het Nationaal Programma Arnhem-Oost gebied. Investerings in dit gebied geven een impuls aan zowel de sociale- als de woningbouwopgave. In deze wijken kunnen goede woningbouwprojecten bijdragen aan de doorstroming binnen de eigen wijk, meer sociale verbindingen en een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Tevens worden nieuwe voorzieningen gerealiseerd die zowel voor de bewoners van de bestaande delen van 't Broek en Presikhaaf van betekenis zijn. Er wordt een nieuw park gerealiseerd dat Rijnpark en 't Broek verbindt. Het wordt een plek om te ontmoeten en zorgt ook voor een gemakkelijke en aantrekkelijke verbinding naar de nieuwe voorzieningen in Rijnpark. Het park draagt bij aan de leefbaarheid en vergroening van het bestaande gebied.

Rijnpark, het nieuwe deel van 't Broek en verreweg de grootste woningbouwlocatie van de stad, wordt met de Arnhem-Oost wijk Malburgen verbonden via een nieuw te realiseren fietsbrug waardoor bewoners van Malburgen eenvoudiger naar bijvoorbeeld werklocaties in Arnhem-Noord kunnen en ook de voorzieningen in Malburgen zoals de sportvoorziening De Bakenhof, goed ontsloten wordt voor de bewoners van 't Broek.

Presikhaaf

Presikhaaf is opgedeeld in vijf buurten. Presikhaaf 1 en 2 zijn destijds onder Vogelaar aangepakt. De lessen die we hieruit geleerd hebben, is dat bij grootschalige sloop nieuwbouw bestaande sociale structuren verstoord worden. Mede daarom is gekozen om in Presikhaaf 3 de bestaande structuur zoveel mogelijk te behouden en door middel van acupuncture zo'n 390 nieuwe woningen toe te voegen.

Naast het toevoegen van woningen en maatschappelijke voorzieningen wordt ook de openbare ruimte aangepakt. Deze wordt klimaatbestendiger, veiliger door de grond te saneren en aantrekkelijker. In overleg met de bewoners worden er speel- en ontmoetingsplekken gerealiseerd.

Vissenbuurt

Met de gebiedsontwikkeling Vissenbuurt in Malburgen worden 186 naoorlogse, in slechte staat zijnde, grondgebonden sociale huurwoningen gesloopt en wordt er ruimte gecreëerd voor de bouw van circa 250 nieuwe woningen. Hier komen 186 sociale huurwoningen en max. 74 extra woningen in het midden huur- en koopsegment. Start bouw begin 2027, oplevering medio 2028. Dit betreffen grondgebonden en meergezinswoningen (appartementen). Door deze mix van

verschillende segmenten wordt meer differentiatie in de wijk gerealiseerd. Het toevoegen van sterke schouders in de wijk komt de leefbaarheid in de wijk ten goede.

Overzicht deelgebieden en aantallen



Benodigde fysieke ingrepen

De huidige Vissenbuurt in Malburgen is sterk versteend en in warmere periodes is sprake van hittestress. Door het toevoegen van een leefstraat en een onderbreking te maken in het huidige langgerekte stratenpatroon, met aan weerszijde monotone lintbebouwing, ontstaat er meer ruimte voor groen. Dat maakt het gebied beter leefbaar en biedt ruimte voor ontmoeting. Dit komt de sociale samenhang in de buurt ten goede. Daarnaast nodigt deze nieuwe inrichting van de openbare ruimte uit tot beweging en minder autogebruik.

Een van de problemen die we tegenkomen bij de bewoners in Presikhaaf is anonimiteit en isolatie. Bewoners blijven binnen, hebben moeite om contact te maken met burens of andere bewoners. Er wordt intensief ingezet op verbinding tussen de bewoners onderling. Een belangrijk voorbeeld hiervan is buurthuis de Overkant waar niet alleen vele activiteiten voor volwassen buurtbewoners plaatsvinden, maar ook dagelijks huiswerkbegeleiding plaatsvindt en jongeren met vele sportactiviteiten worden begeleid. Er zijn eerder middelen aangevraagd voor sloop nieuwbouw in het kader van Volkshuisvestingsfonds 2e tranche. Dit blijkt ontoereikend voor de exploitatie. Daarvoor is een aanvullend bedrag nodig. Daarnaast zijn middelen nodig om te saneren en het terrein herin te richten.

Het gezamenlijk aanpakken van de directe leefomgeving is daarnaast een goede manier om mensen kennis te laten maken met hun burens. Gezamenlijk worden plannen gemaakt voor het verbeteren van buurt, speel- en ontmoetingsplekken. De locaties zullen na realisatie geschikt zijn om te spelen, verblijven en ontmoeten maar zijn ook meer verbonden met de hoofdgroenstructuren rondom Presikhaaf richting Uiterwaarden en Veluwe.

Dit draagt bij aan een gezondere en veiligere leefomgeving van de bewoners van Presikhaaf. Daarnaast zal de vervuiling worden aangepakt.

In het zuidelijk deel van Presikhaaf 3 is vervuilde grond (voormalige vuilstort). Dit beslaat ca 1/5e van de wijk. We willen graag dat iedere bewoner recht heeft om te wonen en te leven op schone grond. In de huidige situatie is het veilig wonen en leven door een leeflaag welke bij de aanleg van de wijk is aangebracht. Zodra er werkzaamheden in de grond plaatsvinden heeft de gemeente de plicht en de kans om te saneren. Het doel is dat op deze plekken weer voor tientallen jaren veilig gespeeld en gecreëerd kan worden.

Opgave woningbouw

In het NPLV-gebied is de woningbouwopgave in de periode 2025 t/m 2029 4.062 woningen waarvan 2.491 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	340	340
Grootschalig onderdeel van NPLV	3.722	2.151
Totaal	4.062	2.491

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 €8,7 mln. tot €13,0 mln. 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

Voor bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen is een maximale rijksbijdrage van € 14.223.908 incl. btw beschikbaar voor onderstaande maatregelen.

Bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen	Rijksbijdrage excl. btw	Rijksbijdrage³ incl. btw
Openbare ruimte: Parkstroken met inrichting ontmoetings- en speelplekken, vergroenen t.b.v. klimaatadaptatie	€ 1.652.893	€ 2.000.000
Sanering Presikhaaf III	€ 2.282.562	€ 2.761.900

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.

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.

buurthuis De Overkant (exploitatie en inrichting openbare ruimte)	€ 453.165	€ 548.330
Vergroenen en verbeteren en vernieuwen buurt, speel en ontmoetingsplekken (4 deelprojecten)	€ 7.366.676	€ 8.913.678
Totaal	€ 11.755.296	€ 14.223.908

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 € 250.000 incl. btw beschikbaar voor onderstaande activiteiten in de periode 2025-2029.

Activiteiten voor capaciteitsondersteuning	Rijksbijdrage excl. btw	Rijksbijdrage⁴ incl. btw
Onderzoek en extra planbegeleidingskosten collectief wonen	€ 250.000	€ 250.000
Totaal	€ 250.000	€ 250.000

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

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.

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.

Gebiedsbudget

Om woningen in leefbare en complete wijken te kunnen realiseren zijn ook investeringen in de bredere gebiedsontwikkeling noodzakelijk, bijvoorbeeld investeringen in parken en pleinen, of maatregelen gericht op bodemsanering. Om de aangewezen grootschalige woningbouwgebieden te ondersteunen bij het realiseren van dit type gebiedsmaatregelen (die aantoonbaar nodig zijn voor de realisatie van extra woningen) is het gebiedsbudget beschikbaar voor de realisatie van gebiedsmaatregelen t/m 2039. Dit gebiedsbudget is daarmee (onder dezelfde voorwaarden) ook beschikbaar voor delen van het grootschalig woningbouwgebied die een geografische overlap hebben met het NPLV gebied.

Onderstaande maatregelen komen mogelijk in aanmerking voor het gebiedsbudget. De maatregelen voldoen aan de criteria voor het gebiedsbudget en zijn voor een beoogde rijksbijdrage in beeld gebracht, onder voorbehoud van de integrale besluitvorming over de inzet van het gebiedsbudget in het najaar. De definitieve besluitvorming over de toekenning van deze middelen vindt namelijk plaats tijdens het BO-MIRT eind 2025. Gemeenten bepalen zelf hun aanvraag en de prioritering daarbij. De middelen voor het gebiedsbudget worden, onder voorbehoud van parlementaire goedkeuring van de 1^e suppletore begroting VRO, in 2025, 2026 en 2027 uitgekeerd.

Maatregelen gebiedsbudget	Cofinanciering incl. btw	Beoogde Rijksbijdrage incl. btw⁵
Herhuisvesting maatschappelijke voorzieningen	€ 84.822	€ 84.822
Waterberging	€ 313.000	€ 313.000
Stadspark versterking leefkwaliteit Arnhem oost	€ 11.000.000	€ 11.000.000
Totaal	€ 11.397.822	€ 11.397.822

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.

⁵ Bij de definitieve beoordeling van de maatregelen zal nadrukkelijk gekeken worden naar de noodzaak van de maatregel(en) en de uitvoerbaarheid. Ook zal het rendement van de investering (bijdrage per woning) ten opzichte van het aantal woningen worden meegewogen. Toekomstige bijdragen uit de realisatiestimulans worden hierbij verrekend en voor het resterende tekort kan voor de specifieke maatregelen een bijdrage uit het gebiedsbudget worden aangevraagd.

Datum
24 juni 2025

Rijksbijdrage NPLV-gebied	2025-2029 (€ incl. btw)
Inschatting mogelijke Realisatiestimulans NPLV	€ 8.700.000 - € 13.000.000
Opslag ORV	€ 14.223.908
Benodigde ambtelijke capaciteit puur NPLV	€ 250.000
Beoogd Gebiedsbudget	€ 11.397.822
Totaal	€ 34.571.730 - € 38.871.730

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.

*De minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening,*

Mona Keijzer,

Burgemeester van Arnhem,

Ahmed Marcouch,

.....

.....

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 eerder genoemde Realisatiestimulans van VRO. Voor deze regeling zijn 0 zorggeschikte en 140 zorggeclusterde woningen aangedragen. De hier aangedragen projecten en bijbehorende woningen worden doorgeleid naar de projectgroep die de VRO-opslag samen met het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport nader uitwerkt.

Zorggeschikte en zorggeclusterde woonvormen	Aantal woningen
Zorggeschikte woonvormen	0
Zorggeclusterde woonvormen	140

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.

Verduurzamen

In de NPLV-gebieden is sprake van een aanzienlijke verbeteropgave in de bestaande woningvoorraad, zowel in de corporatievoorraad als in de particuliere voorraad. Voor mensen in de NPLV gebieden is een kwalitatief goede woning en een lage energierekening belangrijk. Rijk en gemeente erkennen dat er in deze gebieden nog een grote verduurzamingsopgave is. Er zijn onvoldoende middelen om deze opgave de komende jaren in zijn geheel aan te pakken.

Vanuit het Rijk wordt gewerkt aan een pilot waarbij via één loket toegang te krijgen tot drie regelingen voor woningverduurzaming: de landelijke ISDE-subsidie, de lokale aanpak vanuit het Nationaal Isolatieprogramma en financiering via het Nationaal Warmtefonds. Door deze regelingen te stapelen en integraal aan te bieden, wordt de ondersteuning begrijpelijker, toegankelijker en effectiever ingericht, met als ambitie om drempels weg te nemen en de verduurzaming van woningen te versnellen. Het NPLV-gebied Arnhem Oost meldt zich aan om deel te nemen aan de één loket pilot.

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.

Benutten wettelijke instrumenten voor verbetering leefbaarheid

Voor de verbetering van de leefbaarheid kunnen onder meer de mogelijkheden uit de Wet Goed Verhuurderschap, de Wet Betaalbare Huur, de Huisvestingswet 2014 en de Leegstandswet worden benut. Het Rijk biedt aan te voorzien in een regioteam dat gemeenten gericht gaat helpen met het doordenken van de aanpak voor het focusgebied en de samenwerking met woningcorporaties. Voor het NPLV-gebied Arnhem Oost wordt hierop een beroep gedaan.