



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

### **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 maken<sup>1</sup>. 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.

---

<sup>1</sup> 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 Breda Noord**

De NPLV-aanpak richt zich op het vergroten van de kansengelijkheid in Breda. Door te bouwen aan wijken die toekomstbestendig, leefbaar en veilig zijn, met sterke sociale structuren. Om dat voor elkaar te krijgen stellen we de lokale opgaven centraal. Iedere NPLV-buurt is immers uniek en kent haar eigen uitdagingen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. Bouwen is één van de middelen om deze uitdagingen aan te gaan. Het is een fysiek investeringsmiddel dat bij onze aanpak hand in hand gaat met sociale investeringen. En dat is mogelijk dankzij een sterke samenwerking tussen gemeente, alliantiepartners en bewoners.

Duidelijk is dat er sprake is van een tweedeling in de stad: mensen die in de NPLV-wijken wonen hebben minder kansen dan mensen uit andere buurten. Breda is misschien niet de grootste stad als het gaat om kansenongelijkheid maar de stad heeft wel te maken met bijna de grootste contrasten in welvaart in één stad. Het maakt ECHT uit waar je wieg staat in Breda. De urgentie om daar iets aan te

doen is het grootst in de wijk Hoge Vucht, vandaar dat we hieronder specifiek die opgave en interventies nader toelichten.

Ontwikkelingen op het gebied van criminaliteit zijn zorgelijk. Zo vinden allerlei (digitale) ondermijnende activiteiten plaats die een aanzuigende werking hebben op kwetsbare jongeren uit de buurt. Deze jongeren zijn een makkelijke prooi voor criminelen die hen geleidelijk meenemen op de gouden roltrap richting het grote geld. Steeds vaker komen kinderen, al vanaf een leeftijd jonger dan 12 jaar, met politie in aanraking, waarbij de criminaliteit ook rondom scholen toeneemt.

Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg dat veel mensen zich (vooral 's avonds) onveilig voelen in de wijk. Rondom garageboxen en parkeerplaatsen is sprake van veel (drugs)overlast in combinatie met een hoge mate van anonimiteit en weinig sociale controle. Dit is dan ook terug te zien in de leefbaarheidsscore. De leefbaarheid scoort zwak tot plaatselijk ruim onvoldoende, waar vooral de dimensiescore 'overlast en onveiligheid' een grote tot plaatselijk zeer grote negatieve bijdrage aan levert. Overlast heeft voor een groot deel betrekking op verkeersoverlast. Bewoners ervaren veel verkeersonveiligheid en asociaal rijgedrag. De auto is zeer dominant aanwezig.

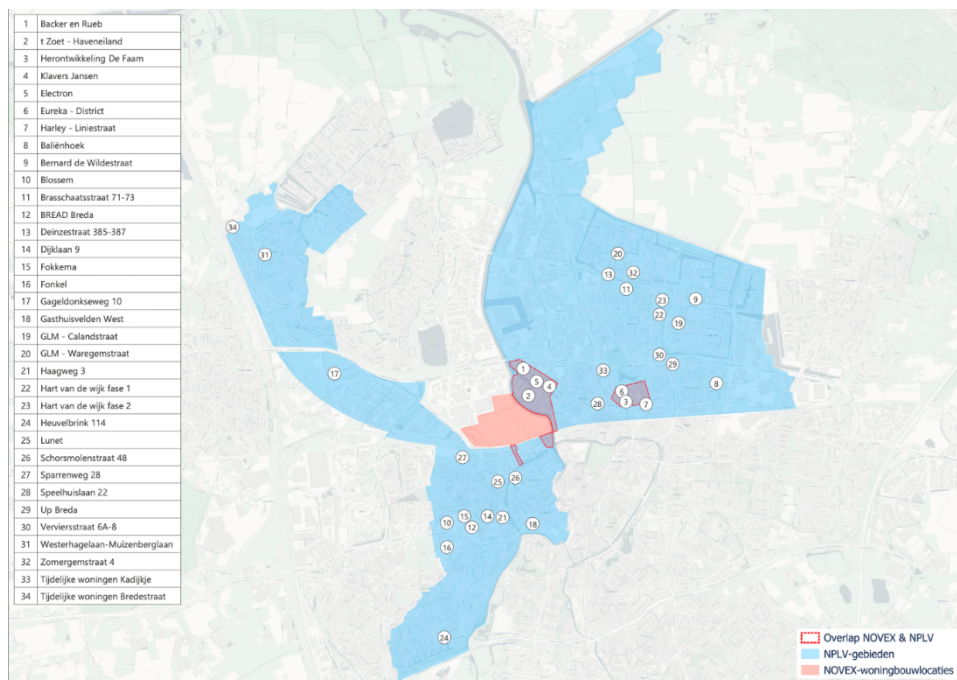
### **Woningbouwprogramma**

In de woondeal hebben we voor de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT) met corporaties, gemeenten, provincie en rijk concrete woningbouwafspraken gemaakt tot en met 2030. Hierbij is ook specifiek het NPLV opgenomen voor Tilburg en Breda, waarbij we inzetten op het aangaan van langjarige samenwerking hierop om deze herstructurerings- en transformatieopgave gezamenlijk op te pakken.

In Hoge Vucht is sprake van een duidelijke mismatch tussen woningvoorraad en de samenstelling van huishoudens. Zo bestaat bijna de helft van de huishoudens uit eenpersoonshuishoudens, terwijl het woningaanbod voor een groot deel uit eengezinswoningen bestaat met een gemiddeld woonoppervlak van 95 m<sup>2</sup>. Ook is er een scheve verdeling in eigendom: circa 60% van de woningen is sociale huur, terwijl slechts 30% koop is. Met name het aanbod in de middeldure huursector is beperkt, wat invloed heeft op de leefbaarheid en doorstroming binnen de wijk.

Daarnaast is 70% van de woningvoorraad gebouwd tussen 1960 en 1970, wat leidt tot een monotone ruimtelijke opbouw. Tegelijkertijd verandert de bevolkingssamenstelling: er is sprake van dubbele vergrijzing en een toename van eenpersoonshuishoudens. De huidige woningvoorraad sluit hier onvoldoende op aan.

Om deze uitdagingen aan te pakken, wordt sterk ingezet op differentiatie van de woningvoorraad en het bevorderen van verhuisbewegingen binnen de wijk. Dit gebeurt enerzijds binnen de bestaande voorraad. Zo onderzoeken corporaties mogelijkheden om reguliere woningen te transformeren naar zorggeschikte woningen voor ouderen en sociale huurwoningen om te vormen naar middeldure huurwoningen.



*De opgenomen kaart is indicatief en bevat projecten die niet (meer) onder deze bestuurlijke afspraken vallen maar schetst een relevant beeld van het gebied waarop deze bestuurlijke afspraken van toepassing zijn.*

In de aanpak die Breda voorstelt komen twee locaties in de stad naar voren waar de verdichting in de huidige bebouwing onderdeel van de integrale wijkaanpak is.

### **Gasthuisvelden**

Rond Gasthuisvelden staan verouderde kantoorgebouwen van onder andere de Belastingdienst en de rechtbank. Gasthuisvelden ligt in Fellenoord – Schorsmolen (onderdeel van het NPLV) gebied en grenst aan een populaire woonomgeving met woningen uit de jaren 1930 langs de singel. De aanleiding voor de Verbeter Breda aanpak is de tweedeling in de stad, die op deze locatie zichtbaar wordt aan beide kanten van de singel. Met een goede invulling van Gasthuisvelden, waarbij de buitenruimte, voorzieningen en doorgaande routes goed worden ingepast – wordt een figuurlijke brug geslagen tussen beide buurten. Het realiseren van nieuwe woningen geeft een concrete impuls aan deze omgeving, om met nieuwe energie de kansen die deze gebiedsontwikkeling biedt te verzilveren.

### **Hart van Hoge Vucht**

In Hoge Vucht ligt winkelcentrum Moerwijk centraal langs de ontsluitingswegen in de wijk. De wijk is in de jaren 1960 ruim opgezet en grote gezinswoningen en een groene buitenruimte geven kwaliteit aan de buurt Biesdonk. In Biesdonk ligt verzorgingshuis Vuchterhage. Met de vergrijzende bevolking verandert de behoefte aan woningen in de buurt. Voor ouderen die geworteld zijn in de wijk betekent een verhuizing vaak een grotere afstand tot het sociale netwerk. Verzorgingshuis Vuchterhage is toe aan vernieuwing en deze ingreep is een kans om het winkelcentrum toekomstbestendig te maken. Door deze kans te

combineren met de groeiende behoefte aan zorggeschikte appartementen wordt het centrum van de wijk versterkt, een passend woningaanbod voor een deel van de huidige bewoners gerealiseerd en komen de bestaande, grotere woningen beschikbaar voor (kansrijke) gezinnen.

### **Benodigde fysieke ingrepen**

- Naast verbetering van de leefbaarheid en veiligheid, dient het toevoegen van woningen een tweeledig doel. Enerzijds worden bestaande bewoners beter bediend en wordt een verhuisbeweging op gang gebracht. Anderzijds wordt de woningvoorraad gedifferentieerd om ook nieuwe bewoners aan te trekken.

Het eerste doel richt zich in beginsel op ouderen. Ouderen die nu in een (te grote) eengezinswoning wonen en geen passend alternatief hebben. Om hen beter te kunnen bedienen, worden tot 2030 extra zorggeclusterde en zorggeschikte woningen gerealiseerd. Enkel het realiseren van passende woningen is echter niet genoeg. Ouderen zijn immers niet zomaar bereid hun ruime eengezinswoning in te ruilen voor een compacter appartement; ze dienen daartoe verleid te worden. Daarom zijn de woningen om te beginnen betaalbaar. Daarnaast maken ze deel uit van grotere, gemengde ontwikkelingen, met ook ander woonprogramma en (nabij) voorzieningen. Hierdoor komen er naast ouderen ook andere (jongere) mensen te wonen en bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op loopafstand. Tot slot worden de nieuwbouwontwikkelingen actief door de woningcorporaties en community builders bij betreffende ouderen uit de wijk onder de aandacht gebracht, om hen zo van de vele voordelen te overtuigen.

Het verdere woonprogramma staat ofwel in dienst van de 'schuifpuzzel' t.b.v. doorstroming, dan wel van de behoefte om initiatiefrijke bewoners aan te trekken en de wijk daarmee een impuls te geven. Daarbij geldt bovendien dat betreffende woningen gerealiseerd worden op momenteel onbebouwde plekken, voormalige onderwijslocaties of ter vervanging van tankstations. Daarmee draagt iedere woningbouwontwikkeling op zichzelf bij aan meer sociale controle en daarmee aan de leefbaarheid op straat.

Naast het realiseren van woningen zijn ook andere ingrepen voorzien. Zo wordt het nu nog monofunctionele winkelcentrum Hoge Vucht herontwikkeld naar een multifunctioneel hart van de wijk. Door verbetering van de verkeersveiligheid, aandacht voor voetgangers en fietsers, vergroening en realisatie van centrale voorzieningen, waaronder een Integraal Kind Centrum (IKC), een buurtplein en ontmoetingsplekken zoals een bibliotheek, worden de vier omliggende deelbuurten fysiek en sociaal verbonden.

- Deze maatregelen maken ruimtelijk deel uit van de nieuwbouwontwikkeling 'Hart van de Wijk' en hebben daarmee een samenhang met circa 550 woningen. Aanvullend is sprake van indirecte samenhang met de andere woningen die tot 2030 in Hoge Vucht gerealiseerd worden. In totaal worden daarmee namelijk ruim 1.200 woningen aan de wijk toegevoegd, wat ten opzichte van de bestaande voorraad een verdichting van bijna 20%

betekent. De ambities om in fase 2 nog eens 750 woningen toe te voegen, geeft een extra noodzaak aan het realiseren van de voorzieningen die onder fase 1 zijn beschreven. Deze woningen zijn eerder onderdeel geweest van de Woontop, maar worden gezien de nieuwe criteria buiten deze aanvraag gelaten. Alle bewoners uit de wijk (evenals veel mensen vanuit andere wijken) doen hun boodschappen bij winkelcentrum Hoge Vucht en komen hier dus geregeld samen. Voorzienne verdichting vraagt dan ook a) om toevoeging van maatschappelijke voorzieningen, en b) om een andere inrichting van de openbare ruimte en andere omgang met mobiliteit. Voor deze bestuurlijke afspraak valt dit uiteen in de volgende maatregelen:

- Hart van de Wijk – bibliotheek:  
Dit betreft een essentiële voorziening en ontmoetingsplek voor de wijk. Een plek waar bewoners naast het lezen en lenen van boeken ook terecht kunnen om te studeren, te ontspannen en taallessen te volgen. Oftewel: een plek waar bewoners zichzelf kunnen ontwikkelen en laagdrempelig met andere mensen uit de wijk in contact komen.
- Hart van de Wijk – vergroening, plek ontmoeting:  
Momenteel wordt de openbare ruimte rondom winkelcentrum Hoge Vucht getypeerd door een grote parkeerplaats, waardoor het van belang is de aantrekkelijkheid en veiligheid voor voetgangers te verbeteren. Zeker omdat steeds meer ouderen, vanuit zowel nieuwbouwontwikkeling Hart van de Wijk als elders in Hoge Vucht, te voet van betreffende winkels en voorzieningen gebruik zullen maken. Daarom worden prettige voetpaden en veilige oversteekplaatsen gerealiseerd. Ook wordt de openbare ruimte vergroend en wordt een buurtplein gecreëerd, zodat het gebied uitnodigt tot verblijven.
- Vergroening gasthuisvelden West:  
Door kwaliteit in de buitenruimte toe te voegen tussen de versteende volkswijk Fellenoord en het beschermde stadsgezicht van de singel, ontstaat een aantrekkelijke omgeving om te wonen, maar ook om doorheen te wandelen naar de binnenstad – of om een ommetje te maken. Hierdoor krijgt deze locatie niet alleen voor de toekomstige bewoners een impuls door de vergroening, maar ook de bredere omgeving.
- Park Seelig fase 2:  
Op het terrein van de voormalige Seelig Kazerne ontstaat een kans om bewoners van Fellenoord (NPLV gebied), Oud Boeimeer en bezoekers van de binnenstad een aantrekkelijke buitenruimte te bieden. Voor dit toekomstige park zijn plannen in ontwikkeling om als onderdeel van het programma Stad in een Park een groene en gezonde invulling te realiseren. Een bijdrage uit de Woontop betekent dat deze planvorming nog ambitieuzer kan worden ingevuld, waarbij natuurbeleving en ontmoeting worden ingezet als middel in het vergroten van kansengelijkheid en een fijne woon- en verblijfsomgeving.

### Opgave woningbouw

In het NPLV-gebied werken we aan projecten voor de start bouw van 3.861 woningen in de periode 2025 t/m 2029. 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	3.148	1.742
Grootschalig onderdeel van NPLV	713	510
<b>Totaal</b>	<b>3.861</b>	<b>2.252</b>

### 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 realisatiestimulans 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 €10,3 mln. tot € 15,4 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 betaalbare 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 €12.095.234 . incl. btw beschikbaar voor onderstaande maatregelen.

<b>Bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen</b>	<b>Rijksbijdrage excl. btw</b>	<b>Rijksbijdrage<sup>2</sup> incl. btw</b>
Bibliotheek en maatschappelijke ruimte Hart van de Wijk	€ 5.000.000	€ 6.680.000
Vergroening en plek ontmoeting Hart van de Wijk	€ 3.000.000	€ 3.630.000
Vergroening Gasthuisvelden West (Fellenoord en Gasthuisvelden)	€ 884.400	€ 1.070.124
Park Seelig fase 2	€ 591.000	€ 715.110
<b>Totaal</b>	<b>€ 9.475.400</b>	<b>€ 12.095.234</b>

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

<sup>2</sup> 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.

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 € 5.000.000 incl. btw beschikbaar voor onderstaande activiteiten in de periode 2025-2029.

Activiteiten voor capaciteitsondersteuning	Rijksbijdrage excl. btw	Rijksbijdrage <sup>3</sup> incl. btw
Capaciteitsraming (1,5 fte woningbouwopgave + opgave leefbaarheid NPLV) 5 jaar	2.000.000	2.000.000
Capaciteitsraming Hart van de Wijk (1,5 fte Projectmanager + projectondersteuning) 5 jaar	2.000.000	2.000.000
Capaciteitsraming Gasthuisvelden-West (1 projectmanager) 5 jaar	1.000.000	1.000.000
<b>Totaal</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>

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

<sup>3</sup> 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.

impulskamers 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.

<b>Mogelijke nieuwe aanvragen voor de Woningbouwimpuls</b>	<b>Cofinanciering incl. btw</b>	<b>Indicatie Rijksbijdrage<sup>4</sup></b>
Hart van de Wijk mobiliteitsvoorziening fase 1	Nader te bepalen	Nader te bepalen

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. 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.

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.

### **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.

<b>Rijksbijdrage NPLV-gebied</b>	<b>2025-2029 (€ incl. btw)</b>
Inschatting mogelijke Realisatiestimulans NPLV	€ 10.300.000 – 15.400.000
Opslag ORV	€ 12.095.234
Benodigde ambtelijke capaciteit puur NPLV	€ 5.000.000
Inschatting mogelijke Wbi	Ntb
<b>Totaal</b>	<b>€ 27.395.234 - € 32.495.234</b>

<sup>4</sup> 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.

**Datum**  
24 juni 2025

### **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 Breda, in diens rol als  
voorzitter van de alliantie NPLV Breda  
Noord*

De heer Paul Depla,

.....

.....

**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 879 zorggeschikte en 274 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	879
Zorggeclusterde woonvormen	274

### 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.

### **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 Breda wordt hierop een beroep gedaan in oktober 2025.