



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

### **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 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 Zuidoost**

De gemeente Amsterdam heeft samen met partners voor het NPLV-focusgebied Zuidoost een integraal masterplan ontwikkeld. In dit masterplan hebben partijen zich gecommitteerd om in een periode van 20 jaar op verschillende terreinen gezamenlijk te investeren. De gezamenlijke investering wordt gedaan met veiligheidspartners (Politie, OM), maatschappelijke partners op het gebied van welzijn, werkgevers, corporaties, scholen de gemeente en het Rijk. Door integraal en multidisciplinair samen te werken in de uitvoering wordt de ingewikkelde problematiek beter aangepakt.

Op 5 verschillende gebieden zijn doorbraken geformuleerd gericht op: 1 inclusie en participatie, 2 wonen en leefbaarheid, veiligheid, 3 onderwijs en jeugd, 4 werk, inkomen en armoede en schulden en 5 bestuur. De verschillende doorbraakteams hebben doorbraken, maatregelen en ontwerpen geformuleerd om de problematiek structureel aan te kunnen pakken.

#### *Woningvoorraad*

In Zuidoost 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 het Masterplan Zuidoost, 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 binnen Zuidoost en ouderen de mogelijkheid bieden om langer zelfstandig in hun stadsdeel te blijven wonen. In Zuidoost worden tussen 2018 en 2040 36.000 woningen bijgebouwd, dit biedt de mogelijkheid om in te spelen op voorgaande opdrachten. 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.

#### *Maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte*

In samenhang met de realisatie van de woningen worden maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd en wordt de openbare ruimte aangepakt. In een groot deel van Zuidoost zijn grondexploitaties vastgesteld door de gemeenteraad waardoor er investeringsruimte is voor de projecten in de openbare ruimte. Door de integrale aanpak wordt de leefbaarheid en het gevoel van veiligheid vergroot. De bestaande aanpak ontwikkelbuurten wordt hiermee voortgezet en versterkt met de hotspot aanpak uit het Masterplan. De hotspotaanpak is gericht op de multidisciplinaire samenwerking van de Alliantiepartners. Alleen samen kan de

problematiek op het gebied van wonen, werk en veiligheid effectief worden aangepakt. Daarom gaan de Alliantiepartners met elkaar samenwerken, vanuit één locatie, zichtbaar en aanspreekbaar, voor de bewoners. Daarbij valt te denken aan de buurtteams, wijkactieteams, armoedevoorzieningen, schuldhulp, hulp bij het vinden van werk, zorg voor jongeren; opleiding en begeleiding naar werk, verbinding met het zgn. familiepakket, etc.

De verbetering van de openbare ruimte richt zich op de volgende onderdelen:

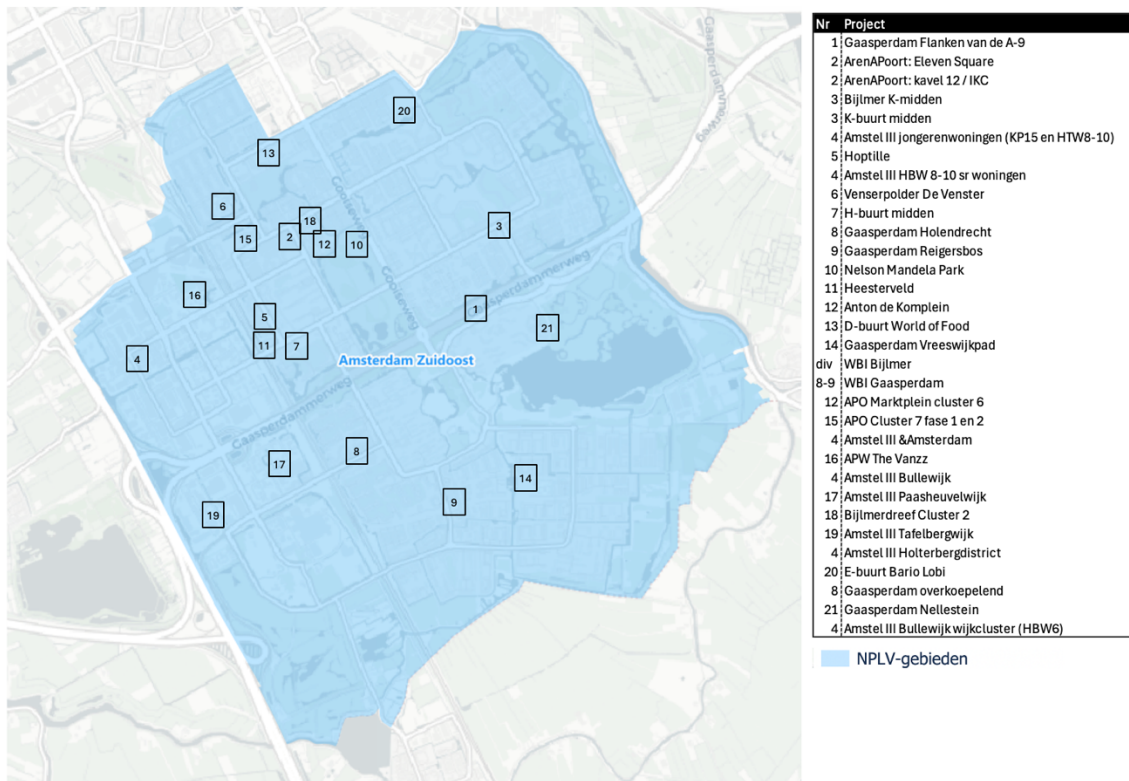
- Veel sport- en speelplekken zijn verouderd en versleten. Aanpak speel en sport toestellen is gestart in kader van de ontwikkelbuurten maar moet worden vervolgd. Juist deze plekken spelen een grote rol in de leefbaarheid van de buurt en hebben een positief effect op jongeren. Met corporaties en andere maatschappelijke partners gaan we investeren in 'sociale ruimte' voor sport, cultuur en naschools aanbod.
- Het verbeteren van de veiligheid: Er zijn plekken waar men zich niet veilig voelt, omdat het zicht en goede verlichting ontbreekt. Het project AMTS richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid rond de metro- en treinstations. Met ingrepen in de pleinen, de onderdoorgangen, het groen en betere verlichting komt er een substantiële verbetering.
- Soms is juist een gebrek aan groen het probleem. Daar is door stenige openbare ruimte juist weinig verblijfskwaliteit. In de projecten waar een GREX is vastgesteld wordt gewerkt met de groennormen van Amsterdam. Daardoor neemt het kwaliteitsgroen flink toe. Door vergroening van de openbare ruimte wordt een kwaliteitsslag gemaakt en worden duurzaamheidsmaatregelen meegenomen. Vermindering van parkeerplekken biedt ruimte aan meer verblijfskwaliteit. Bovendien heeft vergroening een positieve invloed op de bestrijding van de grote overlast van veel vuil en zwerfafval in de openbare ruimte.
- Er zijn in Zuidoost geen duidelijke routes van en naar voorzieningen zoals OV-knooppunten, winkelcentra en recreatiegebieden. Door een betere routing wordt een veiliger infrastructuur structureel gerealiseerd en worden verschillende voorzieningen beter bereikbaar voor bewoners.

### ***Woningbouwprogramma***

Het NPLV-aanbod voor Zuidoost voorziet in de versnelde bouw van 13.854 woningen in de periode 2025 t/m 2029, waarvan 11.455 betaalbaar, door transformatie en sloop/nieuwbouw<sup>2</sup>. 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 bij 2A onder 'woningvoorraad'. Er is daarmee ten opzichte van de propositie in december 2024 (8.521) gezocht naar verdere versnelling van de woningbouw opgave in Amsterdam Zuidoost.

---

<sup>2</sup> Het betreft woningen die eerder onderdeel waren van de woningbouwafspraken voor het NOV-gebied Zuidoostflank.



### **Fysieke ingrepen**

De realisatie, exploitatie en programmering van collectieve maatschappelijke voorzieningen en bovenplanse openbare ruimte zijn randvoorwaardelijk voor de versnelde bouw van de opgevoerde woningen in de periode 2025 t/m 2029.

De volgende maatregelen worden opgevoerd die een bijdrage leveren aan het vergroten van het aanbod van openbare voorzieningen en het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte, waaronder het vergroten van de veiligheid en het toevoegen van groenvoorzieningen. Dit in lijn met de doelstellingen zoals beschreven onder 2a.

- Maatschappelijke voorzieningen:
  - Op 3 locaties wordt (in combinatie met scholen) een ouder-kindcentrum en maatschappelijke voorzieningen waaronder jeugdzorg gerealiseerd. Dit zijn voorzieningen ten behoeve van de nieuwe woningen in de bouwprojecten Arenapoort/kavel 12, Nelson Mandelabuurt en Holendrecht gerealiseerd. Voor deze 'plus' op de scholen wordt een bijdrage gevraagd in de aanvullende kosten door toevoeging van maatschappelijke voorzieningen.
  - Realisatie van de bibliotheek OBA Next, repetitieruimte en andere faciliteiten voor de nieuwe woningen in de K-buurt en omliggende buurten van de Bijlmer. Voor deze voorzieningen zijn kredietbesluiten

- genomen maar dat is niet voldoende om extra in te zetten op de achterstandspositie in deze buurten.
- Het realiseren van een buurtontmoetingscentrum bij de Gaasperdammertunnel ('makersdorp') ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen en omliggende bestaande buurten, onder meer om daarmee sociale structuren te versterken tussen het bestaande en het nieuwe.
  - Ontwikkeling van diverse community based initiatieven. Van deze initiatieven is alleen het niet gedekte deel van de investering opgevoerd:
    - Tori Oso, maakt deel uit van het lopende G-Buurt traject
    - Poortgebouw, Maatschappelijke voorzieningen in Reigersbos in ontwikkeling, 2600 m2)
    - De Kazerne Reigersbos, naar een definitief nieuw pand in Reigersbos.
    - De Buurtkeuken Reigerbos, krijgt definitieve plek in te realiseren buurtkamer Reigersbos.
    - De Groene hub, naar een definitieve plek in het nieuwe centrumgebied van Holendrecht.
    - Community Center Mijehof, gehuisvest in Holendrecht
    - Boeninhuus, gehuisvest in Venserpolder
  - Realisatie van een ontmoetingsruimte op het Annie Romeinplein (EG-buurt, K-midden), inclusief verbetering en vergroening van de omliggende openbare ruimte ter verbetering van de leefbaarheid en veiligheid en onder meer om daarmee sociale structuren te versterken tussen het bestaande en het nieuwe.
  - Aanleg van sportvelden in Gaasperdam om voldoende sportvoorzieningen te realiseren ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen.
- Maatregelen openbare ruimte ter verbetering van de leefbaarheid en veiligheid en onder meer om daarmee sociale structuren te versterken tussen het bestaande en het nieuwe.
    - Sociaal leefbare en veilige onderdoorgangen (fiets/metro). Het verbeteren van de veiligheid: er zijn plekken waar men zich niet veilig voelt, omdat het zicht en goede verlichting ontbreekt. Het project AMTS richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid rond de metro- en treinstations. Met ingrepen in de pleinen, de onderdoorgangen, het groen en betere verlichting komt er een substantiële verbetering. Deze opgave lijkt soms lastig te passen binnen de kaders van de beschikbare budgetten, omdat het gaat over openbare ruimte, sociale veiligheid én een raakvlak heeft met infrastructuur, maar is van groot belang voor het gebied Zuidoost.
    - Aanleg van een waterpartij (ca. 6.000 m2), benodigd voor de bouw van nieuwe woningen in K-midden. Dit betreft een onderdeel van de opwaardering en het veilig maken van de openbare ruimte, dat wordt gemaakt op verzoek van de bewoners. Zonder deze investering kunnen deze woningen niet worden gemaakt.

- Aanleg van het Hondsrugpark, Meiborgpark (in Amstel III, Paasheuvelwijk, Holendrecht). Ten behoeve van het vergroenen en verbeteren van de openbare ruimte.
- Herinrichting van de openbare ruimte bij winkelcentrum Reigersbos ter verbetering van de veiligheid in de openbare ruimte.
- Sociaal veilige routes langs het spoor.
- Inrichting van de openbare ruimte bij het wijkcentrum in Amstel III ter verbetering van de openbare ruimte en vergroting van de veiligheid.
- Herinrichting en vergroening van het Anton de Komplein (Arenapoort, Nelson Mandelabuurt, H-midden, De Venser), ter verbetering van de openbare ruimte en vergroten van de veiligheid.

### Opgave woningbouw

In het NPLV-gebied is de woningbouwopgave in de periode 2025 t/m 2029 13.854 woningen waarvan 11.455 betaalbaar. Deze opgave is verdeeld over diverse plannen in het NPLV-gebied.

<b>Inschatting start bouw aantallen nieuwbouw</b>	<b>2025 t/m 2029</b>	<b>w.v. betaalbaar 2025 t/m 2029</b>
Puur NPLV	0	0
Grootschalig onderdeel van NPLV	13.854	11.455
<b>Totaal</b>	<b>13.854</b>	<b>11.455</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<sup>3</sup> 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 € 29.800.000, - en € 44.600.000, - 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 € 19.735.000, - incl. btw beschikbaar voor onderstaande maatregelen.

---

<sup>3</sup> 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.

Bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen	Rijksbijdrage excl. btw	Rijksbijdrage <sup>4</sup> incl. btw
3 ouder-kindcentra +maatschappelijke voorzieningen (als plus op schoollocaties)	€ 5.800.000	€ 5.800.000
Voorzieningen K-Buurt: bibliotheek OBA Next, repetitieruimte, etc.	€ 3.750.000	€ 3.750.000
Buurtontmoetingscentrum bij Gaasperdammertunnel ('makersdorp')	€ 1.000.000	€ 1.000.000
Sociale voorzieningen: Tori Oso, Poortgebouw, De Kazerne, Buurtkeuken, Groene Hub, Mijehof, Boeninhuus, Brasa Paviljoen	€ 5.000.000	€ 5.000.000
Ontmoetingsruimte en openbare ruimte Annie Romeinplein	€ 1.185.000	€ 1.185.000
Aanleg sportvelden Gaasperdam	€ 3.000.000	€ 3.000.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 19.735.000</b>	<b>€ 19.735.000</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 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.

<sup>4</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.

### 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 € 4.500.000, - incl. btw beschikbaar voor onderstaande activiteiten in de periode 2025-2029.

Activiteiten voor capaciteitsondersteuning	Rijksbijdrage excl. btw	Rijksbijdrage <sup>5</sup> incl. btw
Capaciteit 6 fte (2 fte buurtcoalities, 1 fte regie, 3 fte projectleiders sociaal en leefbaarheid)	€ 3.719.000	€ 4.500.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.719.000</b>	<b>€ 4.500.000</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.

### 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<sup>e</sup> suppletoire begroting VRO in 2025, 2026 en 2027 uitgekeerd.

<sup>5</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.

Maatregelen gebiedsbudget *	Cofinanciering incl. btw	Beoogde Rijksbijdrage incl. btw <sup>6</sup>
Sociaal leefbare en veilige onderdoorgangen (fiets/metro)	€ 22.976.000	€ 8.000.000
Waterpartij ter verbetering openbare ruimte als voorwaarde voor woningbouw	€ 4.420.000	€ 4.420.000
Aanleg Hondsrugpark fase 3 en 4, Meibergpark	€ 48.980.000	€ 15.392.000
Herinrichting openbare ruimte winkelcentrum Reigersbos	€ 1.028.500	€ 1.028.500
Sociaal veilige routes langs het spoor	€ 4.537.500	€ 4.537.500
Inrichting openbare ruimte wijkcentrum Amstel III	€ 1.028.500	€ 1.028.500
Herinrichten en vergroenen Anton de Komplein	€ 2.420.000	€ 2.420.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 85.390.500</b>	<b>€ 36.826.500</b>

- Er vindt momenteel nog afstemming plaats tussen Rijk en gemeente over de exacte grenzen van het grootschalige woningbouwgebied. O.b.v. de definitieve grenzen moet dan ook worden bepaald of bovengenoemde maatregelen nog steeds vallen binnen het gebied met een geografische overlap met het NPLV-gebied.

### 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	€ 29.800.000 / € 44.600.000
Opslag ORV	€ 19.735.000
Benodigde ambtelijke capaciteit puur NPLV	€ 4.500.000
Beoogd Gebiedsbudget	€ 36.826.500
<b>Totaal</b>	<b>€ 90.861.500 / € 105.661.500</b>

<sup>6</sup> 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

### **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,

*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**

**✘ Gemeente  
✘ Amsterdam  
✘**

## **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 privaatrechtelijke 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.

### **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 Amsterdam Zuidoost meldt zich aan om deel te nemen aan het 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.