



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

## Eerste stap in een breder gesprek n.a.v. Woontop NPLV-gebied Eindhoven

### Opgave woningbouw

In het NPLV-gebied is de woningbouwopgave in de periode 2025 t/m 2029 3.355 woningen waarvan 2.797 betaalbaar. Deze opgave is verdeeld over diverse plannen in het NPLV-gebied.

| <b>Inschatting start bouw<br/>aantallen nieuwbouw</b> | <b>2025 t/m 2029</b> | <b>w.v. betaalbaar<br/>2025 t/m 2029</b> |
|---|----------------------|--|
| <b>Puur NPLV</b>                                      | 3.355                | 2.797                                    |
| <b>Totaal</b>   | <b>3.355</b>         | <b>2.797</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 € 10,5 mln. tot € 15,8 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.

### **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.

| <b>Rijksbijdrage NPLV-gebied</b>               | <b>2025-2029 (€ incl. btw)</b>    |
|--|-----------------------------------|
| Inschatting mogelijke Realisatiestimulans NPLV | € 10.500.000 / €15.800.000        |
| <b>Totaal</b>                                  | <b>€ 10.500.000 / €15.800.000</b> |

### **Overige afspraken**

Gemeente en rijk spreken af dat Eindhoven Woensel-Zuid ten aanzien van mogelijke andere financiële regelingen (zoals de WBI, het gebiedsbudget en de WOKT) in het vervolg dezelfde procedures en hetzelfde traject gaat volgen als de andere NPLV-gebieden in de Woontop-afspraken.<sup>1</sup>

### **Afsluiting**

In de gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) is er de kans een substantiële bijdrage te leveren aan de landelijke

---

<sup>1</sup> Met Eindhoven Woensel-Zuid erbij zijn dit alle NPLV-gebieden behalve Lelystad

**Datum**  
24 juni 2025

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 Wonen, Wijken, Ruimte en  
Dienstverlening, met mandaat van de  
burgemeester, als voorzitter van de  
alliantie, namens de alliantie,*

Mieke Verhees,

.....

.....

**Utrecht, 24 juni 2025**

**NATIONAAL  
PROGRAMMA  
LEEFBAARHEID  
EN VEILIGHEID**

