



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

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 Roosendaal

Het stedelijk focusgebied binnen Roosendaal kent vijf wijken waar de veerkracht in meer of mindere mate onder druk staat. In deze gebieden wordt door middel van een NPLV aanpak de leefbaarheid en veiligheid verbeterd. De alliantie Nationaal Programma Roosendaal (NPR) "Voor Ons Roosendaal" stuurt deze aanpak aan en bestaat naast de gemeente onder meer uit de woningcorporatie Alwel, onderwijsorganisaties, welzijnsorganisaties en veiligheidsorganisaties. De alliantie heeft de ambitie om in de vijf focuswijken het woningprogramma te diversifiëren en de particuliere voorraad te verduurzamen. Om de leefbaarheid in dit gebied verder te vergroten is ook een kwaliteitsimpuls in het centrum en de aangrenzende Spoorzone nodig en zijn verbeteringen van infrastructuur gewenst. Deze stadsbrede aanpak is randvoorwaardelijk voor de aanpak van de opgaven in het focusgebied van het NPR. Er wordt hiermee letterlijk ruimte gecreëerd in de focuswijken om kwaliteit toe te voegen. Het brede gebied dient zoals hefboom voor de wijken die dat het meest nodig hebben.

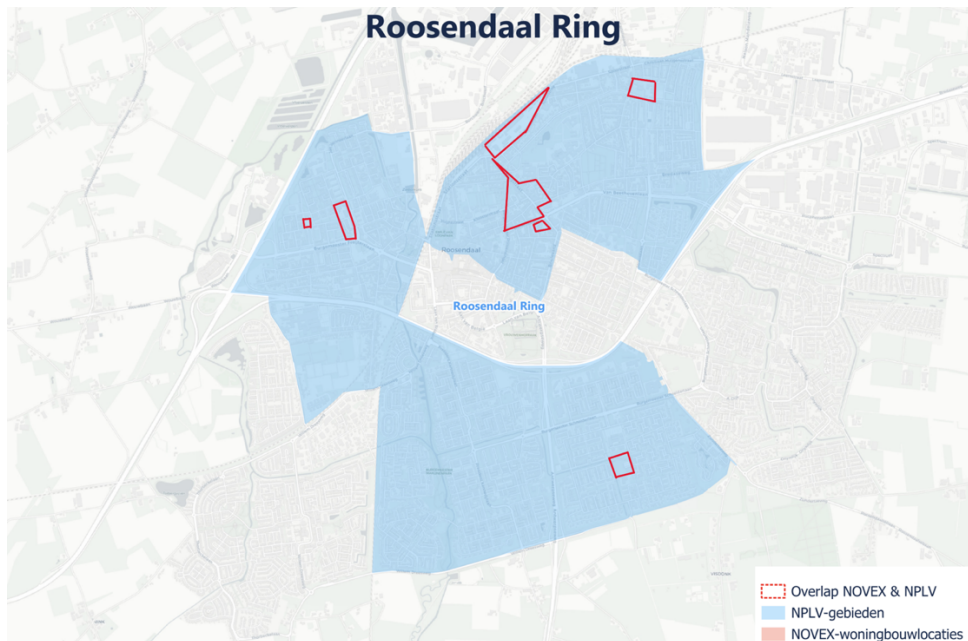
Binnen het NPR-gebied staat een integrale aanpak van de problematiek voorop. Dat betekent dat we, naast woningbouw, moeten investeren in de sociale-maatschappelijke en sociaaleconomische structuur van de wijk en de stad. Dit doen we door bijvoorbeeld verduurzaming van bestaande bouw te combineren met een achter de deur aanpak waarin ingezet wordt op schuldhulpverlening, arbeidsdeelname en het tegengaan van schooluitval. Bij nieuwbouw investeert de gemeente in ontmoetingsruimtes, IKC's en een veilige openbare ruimte. De noodzaak om ook in deze onderdelen van de wijk te investeren zijn cruciaal voor het welslagen van de wijkaanpak zoals voorgesteld in het ambitiedocument en uitvoeringsprogramma van het NPR.

De leefbaarheid- en veiligheidsaanpak in het NPR wordt vanuit een zestal uitvoeringsallianties aangestuurd. Binnen de uitvoeringsalliantie "differentiëren en verduurzamen" wordt de koppeling met de gemeentelijk nieuwbouwoopgave gemaakt. Op basis van een planning, financiële doorrekening en afspraken over het proces en inhoud worden de alliantiepartners betrokken bij de uitvoering en realisatie van de maatregelen.

Woningbouwprogramma

Er wordt veelal geïnvesteerd in het toevoegen van betaalbare woonruimte binnen de NPLV-gebieden. Daarbij ligt de focus op een toekomstbestendige, duurzame sociale huursector zodat wonen voor iedereen bereikbaar blijft. Het moet voorzien in een prettigere woonomgeving voor huurders bij de corporatie. Daarnaast werken we met het woningprogramma aan diversificatie binnen de wijk. We zetten in op middenhuur en betaalbare woonruimte waarmee we hopen doorstroming in de wijk op gang te brengen en draagkrachtigere bewoners naar de NPR-gebieden te krijgen. Omgekeerd investeren we in sociale huurwoningen op plekken waar deze nu nog in mindere mate aanwezig zijn. Op deze wijze wordt de woningvoorraad in het NPLV-gebied meer divers. De totale woningbouwopgave binnen het NPLV-gebied bedraagt tot en met 2030 2164 woningen waarvan bijna 1500 betaalbaar. Door extra in te zetten op woningen die aantrekkelijk zijn voor ouderen wil de gemeente eengezinswoningen vrijspelen voor startende gezinnen

die op zoek zijn naar betaalbare woonruimte in de eigen wijk.



Welke fysieke ingrepen zijn noodzakelijk om deze woningen toe te kunnen voegen?

Het toevoegen van nieuwe woningen is cruciaal voor het versterken van de leefbaarheid en veiligheid in het NPLV-gebied. Ten eerste dienen de wijken versterkt te worden door investeringen in de bestaande stad. Dat is een combinatie van verduurzamingen van de slecht geïsoleerde woningen, transformatie van bestaande panden, maar ook door nieuwbouw toe te voegen in de wijk.

Deze nieuwbouw moet zorgen voor nieuwe verbindingen in een stad die daarnaar snakt. Door niet te investeren in nieuwbouwprojecten blijven de bestaande wijken stilstaan en is doorstroming en differentiatie niet mogelijk. De leefbaarheid verbeteren we alleen maar als er schuifruimte ontstaat binnen de sociale huur en precare woningvoorraad. De nieuwe woningen zijn tegelijkertijd nieuwe verbindingen tussen de wijken. Door de Stationsomgeving te revitaliseren ontstaan nieuwe verbindingen tussen de Westrand, Kalsdonk en het centrum. Dit stelt bewoners in staat elkaar te ontmoeten en slecht de grote fysieke barrières (Spoor en Snelweg) in de stad.

Naast deze ingrepen dient er geïnvesteerd te worden in ontmoetingsfuncties binnen de wijk. Plekken waar mensen samenkomen en die dienen als cement van de wijk. Door te investeren in verschillende buurtcentra ontstaat er ruimte voor bewoners om initiatieven op te zetten en elkaar te ontmoeten. Met investeringen in een groene openbare ruimte wordt de veelal monotone, grijze, buitenruimte aantrekkelijker gemaakt. Dit versterkt de gezonde leefomgeving die wij in Roosendaal voorzien.

Opgave woningbouw

In het NPLV-gebied is de woningbouwopgave in de periode 2025 t/m 2029 2.164 woningen waarvan 1.497 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	2.164	1.497
Grootschalig onderdeel van NPLV	-	-
Totaal	2.164	1.497

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 € 5.600.000, - tot € 8.500.000, - incl. btw beschikbaar binnen 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 € 6.045.000, - incl. btw beschikbaar voor onderstaande maatregelen.

Bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen	Rijksbijdrage excl. btw	Rijksbijdrage³ incl. btw
Buurtcentrum Westrand	€ 1.074.380	€ 1.300.000
Centrale wijkpark tussen Permekeplein en Lucasplein	€ 161.157	€ 195.000
Multifunctionele Accommodatie (MFA) in de wijk Langdonk	€ 805.785	€ 975.000
Openbreken stedelijk weefsel rondom de Molenstraat en Brugstraat	€ 1.342.975	€ 1.625.000
Nieuwe inrichting oude centrum (vergroend en klimaatadaptief)	€ 537.190	€ 650.000
Buurtcentrum Kalsdonk	€ 1.074.380	€ 1.300.000
Totaal	€ 4.995.868	€ 6.045.000

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

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.

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 € 2.500.000, - mln. incl. btw beschikbaar voor onderstaande activiteiten in de periode 2025-2029.

Activiteiten voor capaciteitsondersteuning	Rijksbijdrage excl. btw	Rijksbijdrage⁴ incl. btw
Capaciteitsondersteuning	€ 2.500.000	€ 2.500.000
Totaal	€ 2.500.000	€ 2.500.000

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

Woningbouwimpuls

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

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.

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

Mogelijke nieuwe aanvragen voor de Woningbouwimpuls	Cofinanciering incl. btw	Indicatie Rijksbijdrage ⁵
Parkeren en gebouwde voorziening Stationskwartier	€ 3.700.000	€ 3.700.000
Parkeerhub Dunantstraat	€ 2.500.000	€ 2.500.000
Totaal	€ 6.200.000	€ 6.200.000

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.

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 opnieuw een Wbi aanvraag indienen.

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

Samenvatting financiële afspraken

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

Rijksbijdrage NPLV-gebied	2025-2029 incl. btw
Inschatting mogelijke Realisatiestimulans NPLV	€ 5.600.000 / € 8.500.000
Opslag ORV	€ 6.045.000
Benodigde ambtelijke capaciteit puur NPLV	€ 2.500.000
Inschatting mogelijke Wbi	€ 6.200.000
Totaal	€ 20.345.000 / € 23.245.000

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

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 Roosendaal, als
voorzitter van de alliantie, namens
de alliantie,*

Dhr. M. Buijs,

.....

.....

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 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. Voor deze regeling zijn 165 zorggeschikte en 216 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	165
Zorggeclusterde woonvormen	216

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.