



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

Eerste stap in een breder gesprek n.a.v. Woontop NPLV-gebied Rotterdam-Zuid

Als vervolg op de procesafspraken zoals gemaakt bij de Woontop (zie kader), hebben het Rijk, de gemeente, de corporaties in het NPRZ en het programmabureau NPRZ de handen in een geslagen om uiterlijk in de zomer van 2025 te komen tot een afspraak over een vervolgaanpak voor de woonopgave op Zuid. Dit vanuit het uitgangspunt dat de opgave te groot is voor partijen afzonderlijk.

Essentie Procesafspraken Woontop:

“Het Rijk erkent dat door de eigendomssituatie en de kwalitatieve NPLV-doelstellingen het in het NPRZ ingewikkelder is om gemengdere wijken te realiseren. Om die reden wordt de komende maanden, parallel aan het uitwerken van de afspraken over de realisatie van nieuwbouwwoningen, aan een nadere afspraak over de particuliere voorraad gewerkt.”

Partijen hebben de speciaal voor dit doel opgerichte commissie Van Rijn/Rebel/Brink gevraagd om te komen tot een drietal deelproducten:

- Gezamenlijk perspectief op de brede opgave in het NPRZ, met een uitwerking naar gebieden.
- Financiële beeld van het tekort van de noodzakelijke ingrepen.
- Financieel totaaloverzicht met bijdragen van een ieder.

Dit traject is nog volop gaande. Vooruitlopend op de definitieve afspraak en op te leveren deelproducten is vanuit het NPLV-gebied Rotterdam Zuid wel alvast een claim uitgebracht op de nu voorliggende regelingen, te weten de Realisatiestimulans en opslag(en) openbare ruimte en collectief maatschappelijke voorzieningen (ORV) en ambtelijke capaciteit.

Partijen spreken af dat richting de verdere concretisering van de afspraak voor Rotterdam-Zuid ruimte bestaat om de ingediende aantallen, bedragen en bestedingsdoelen nog te wijzigen. Tevens spreken partijen af dat NPLV-gebieden met de genoemde trekkingsrechten de zekerheid hebben dat de genoemde middelen ook beschikbaar komen wanneer de uitgaven gedaan zijn en de claim geëffectueerd wordt.

Opgave woningbouw

In het NPLV-gebied is de woningbouwopgave in de periode 2025 t/m 2029 8.716 woningen waarvan 5.904 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	2.457	2.035
Grootschalig onderdeel van NPLV	6.259	3.869
Totaal	8.716	5.904

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 realisatiestimulans¹ 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

¹ De gemeente zelf al geschoond heeft voor planoptimisme en planuitval. Voor een inschatting van de omvang van de realisatiestimulans is daarna een bandbreedte toegepast van -30% en +5%.

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 € 18,1 mln. tot €27,2 mln incl. btw beschikbaar vanuit de realisatiestimulans. De daadwerkelijke vaststelling en betaling van de middelen vindt jaarlijks achteraf plaats op basis van het aantal woningen waarvan de bouw is gestart. Dit betekent dat het uiteindelijke ontvangen bedrag lager (als start bouw onverhoopt minder is dan ingeschat) of hoger (als meer plannen dan nu ingeschat start bouw realiseren) kan uitvallen.

De gemeente bestemt tenminste de uitgekeerde realisatiestimulans voor de woningen binnen het NPLV-gebied, voor de opgave in het NPLV-gebied. De eerste uitbetaling van de realisatiestimulans vindt waarschijnlijk plaats in het vierde kwartaal van 2026 voor de woningen waarvan de bouw gestart is in 2025. Gemeenten registreren voor de uitkering van de realisatiestimulans het aantal gestarte betaalbare woningen per jaar.

Opslag realisatiestimulans voor bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen (ORV)

Voor bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen is een maximale rijksbijdrage van € 13.300.000 incl. btw beschikbaar voor onderstaande maatregelen.

Bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen	Rijksbijdrage excl. btw	Rijksbijdrage² incl. btw
Versterking van diverse buurtcentra (huizen van de wijk)	€ 7.603.306	€ 9.200.000
Programmatische/kwaliteitsimpuls op buitenruimteprojecten in de focuswijken	€ 3.388.430	€ 4.100.000
Totaal	€ 10.991.736	€ 13.300.000

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.

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).

² 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.

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 € 8.000.000, - incl. btw beschikbaar voor onderstaande activiteiten in de periode 2025-2029.

Activiteiten voor capaciteitsondersteuning	Rijksbijdrage excl. btw	Rijksbijdrage ³ incl. btw
Bemensing WOM (ca. 4 fte)	€ 3.000.000	€ 3.000.000
Ambtelijke capaciteit (ca. 7 fte)	€ 5.000.000	€ 5.000.000
Totaal	€ 8.000.000	€ 8.000.000

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.

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	€ 18.100.000 / €27.200.000
Opslag ORV	€ 13.300.000
Benodigde ambtelijke capaciteit puur NPLV	€ 8.000.000
Totaal	€ 39.400.000 - € 48.500.000

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.

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 Bouwen, Wonen, Klimaat,
met mandaat van de burgemeester, als
voorzitter van de alliantie, namens de
alliantie,*

Mevrouw C.M. Zeegers,

.....

.....

Utrecht, 24 juni 2025

**NATIONAAL
PROGRAMMA
LEEFBAARHEID
EN VEILIGHEID**

NPRZ
Samen naar een sterk Zuid