



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

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 Utrecht Overvecht

Overvecht is een ruim opgezette, groene stadswijk van Utrecht. Anno 2025 kent de wijk veel kwaliteiten, maar ook problemen. De komende jaren groeit de wijk mee met de stad. We willen Utrecht én Overvecht gezond, groen en prettig leefbaar houden. En tegelijk bouwen we aan meer woningen, voorzieningen, werkgelegenheid, sportvelden en een groene, veilige en prettige buitenruimte. Sinds 2019 werkt een brede wijkcoalitie samen in een langdurige en integrale wijkaanpak: Samen voor Overvecht. Bewoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers uit de wijk, het Rijk en de gemeente Utrecht zetten zich samen in om achterstanden in de wijk te verkleinen en om meer kansen te creëren. Sinds 2022 maakt Overvecht met de wijkaanpak Samen voor Overvecht onderdeel uit van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). Er zijn binnen de wijkaanpak 5 ambities geformuleerd:

1. Plezierig wonen in een meer gemengde wijk
2. Perspectief voor de jeugd versterken
3. Veilige buurten
4. Zorg en ondersteuning dichtbij en op maat
5. Meedoen & Ondernemen

Met de wijkaanpak streven we naar een wijk waar bewoners prettig met elkaar samen wonen en leven. We vinden het belangrijk de nu eenzijdige woningvoorraad in Overvecht (65% sociale huurwoningen) stapsgewijs gemengder te maken, waarbij de sociale huurvoorraad in absolute zin minimaal gelijk blijft en er woningen in het middensegment en in de vrije sector worden toegevoegd. Daarmee creëren we de mogelijkheid voor Overvechters om wooncarrière te maken in de wijk en voor nieuwe Overvechters om een passende woning te vinden.

De openbare ruimte in Overvecht vraagt de komende 20 jaar om een grootschalige herinrichting. Door vervanging van het riool te combineren met herinrichting boven de grond, kunnen opgaven op het gebied van onder andere leefbaarheid, (verkeers)veiligheid, spelen en bewegen, vergroening en klimaatadaptatie gerealiseerd worden. Bovendien is het herinrichten van de openbare ruimte randvoorwaardelijk voor het toevoegen van extra woningen en werkplekken.

Met de voorziene hoge aantallen nieuwe bewoners en de huidige lage sociale cohesie in de wijk is het belangrijk dat er extra aandacht is voor het versterken van het sociale weefsel in de buurten door bewoners met elkaar te verbinden en daarmee de veerkracht van de wijk te vergroten.

Woningbouwprogramma

In de Omgevingsvisie Overvecht hebben we vastgelegd hoe Overvecht er in 2040 uit kan zien. Om deze ambities te bereiken moeten we verschillende uitdagingen aangaan en problemen aanpakken en tegelijkertijd de aanwezige kansen herkennen en verzilveren.

De ambities uit de Omgevingsvisie Overvecht sluiten aan bij de wijkaanpak en leveren een bijdrage aan de doelen van de wijkaanpak. Er wordt ingezet op meer woningen en meer verschillende woningen (voor alle doelgroepen). Op meer banen (+ 3.000) en op het verbeteren van de openbare ruimte. Concreet lever de Omgevingsvisie Overvecht een bijdrage aan de ambitie 'Plezierig wonen in een meer gemengde wijk'. Met de inzet van de wijkaanpak en de net vastgestelde Omgevingsvisie willen we graag dat bewoners het beter krijgen. Dat doen we door te houden wat goed is en te verbeteren wat dat nog niet is. Voor ons betekent 'plezierig wonen' dat je een woning kunt vinden die bij je past, dat je kunt verhuizen als je een groter of kleiner huis nodig hebt, en dat je, zodra je de voordeur uitgaat, in een prettige omgeving bent waar je veilig voelt.

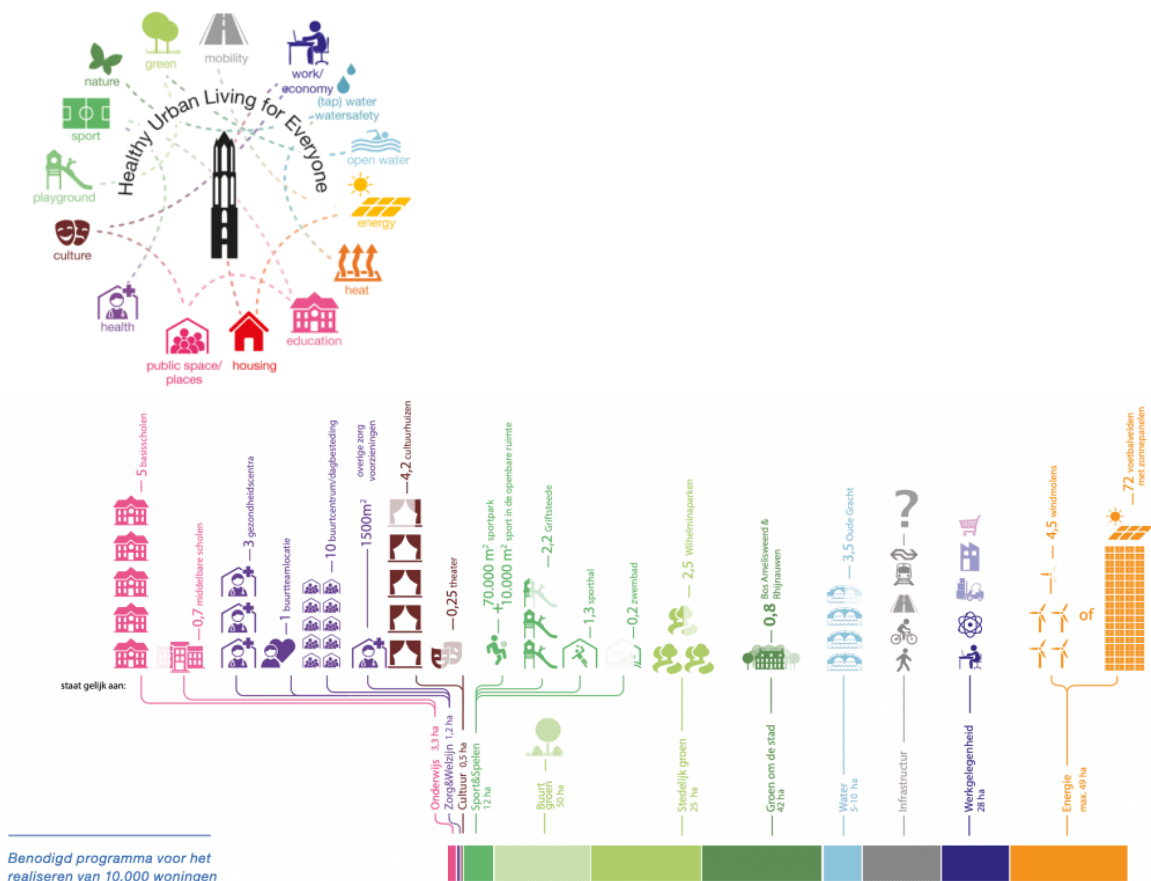
Met de Omgevingsvisie Overvecht werken we aan de invulling van de volgende doelen:

- Toevoegen van minimaal 5.000 woningen.
- Toevoegen van minimaal 3.000 werkplekken.
- Uitbreiden, verbeteren en versterken van 57 hectare groen.
- Klimaatadaptief en toekomstbestendig maken van Overvecht.
- Uitbreiding sport- en speelvoorzieningen met 3 à 4 voetbalvelden.
- Uitbreiding onderwijs, zorg en cultuurvoorzieningen (groeien mee met het aantal woningen).
- Betere verbindingen binnen de wijk en met de rest van de stad.
- Iedereen (jong en oud) kan veilig deelnemen aan het verkeer.
- Verandering naar aardgasvrij en circulair bouwen.

Fysieke ingrepen

Om de ambities uit de wijkaanpak en de omgevingsvisie te realiseren en om deze projecten te laten slagen is meer nodig dan het bouwen van 5.000 woningen. Door flankerende maatregelen dragen we bij aan de verbetering van Overvecht voor zowel de nieuwe als de huidige bewoners. Dat zorgt ook voor draagvlak om deze woningen te realiseren.

In Utrecht geloven we in groeien in balans. De Utrechtse barcode helpt ons bij het programmeren van wijken en buurten en bij het investeren in 'het casco van de stad'.



Conform de Utrechtse barcode investeren we niet alleen in woningbouw maar kunnen we per wijk en buurt 'afpellen' welke voorzieningen randvoorwaardelijk zijn. Dat afpellen heeft geleid tot de afwegingen die zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Overvecht. Bijvoorbeeld door het toevoegen van 57 ha groen investeren we niet alleen in woningbouw maar ook in de kwaliteit van de leefomgeving voor de nieuwe bewoners én voor de bestaande bewoners. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de wijk en aan acceptatie voor de aanstaande verdichting.

Concreet gaat het om de volgende noodzakelijke fysieke ingrepen:

- *Aanpak openbare ruimte Amazonekwartier en Neckardreef Noord*
 Integrale aanpak van de openbare ruimte. Overvecht is gebouwd in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Op veel plekken is de openbare ruimte toe aan vernieuwing. Enerzijds omdat de riolering en de asfaltlaag sleets zijn en anderzijds omdat de inrichting niet meer voldoet aan de huidige maatstaven (van mobiliteitsvoorkeuren, vergroening, klimaatadaptatie, verkeersveiligheid en sociale veiligheid). Voor een herinrichting binnen het huidige profiel is vervangingsbudget gereserveerd. Dit budget voorziet echter niet in de

kwaliteitsslag die gemaakt moet worden. Deze kwaliteitsslag en investering in leefbaarheid en veiligheid is noodzakelijk voor huidige bewoners en voor de toevoeging van 5.000 woningen. Gemeentelijke budgetten zijn alleen toereikend voor vervanging. Om ook de kwaliteit te verbeteren is 30% extra nodig. Daarom wordt een bijdrage gevraagd om de benodigde kwaliteitsslag in het openbare ruimte project Amazonekwartier en project Neckardreef Noord te realiseren.

- *Vergroeningsopgave nodig voor woningbouw (incl. Spoorzoompark)*
De specificatie van 57 ha groen in de wijk ziet er als volgt uit. We voegen circa 23 ha buurt- en wijkgroen en 36 ha in de grote parken en natuurgebieden om de wijk toe. In deze aanvraag zit daarom een bijdrage voor de vergroening van Overvecht (waaronder het Spoorzoompark waardoor er een lang groen lint wordt gecreëerd langs de spoorlijn Utrecht – Amersfoort. De aanleg van dit Spoorzoompark heeft een directe link met de realisatie van de woningbouw op de P&R locatie bij treinstation Utrecht Overvecht. Deze vergroening is nodig om daar te kunnen bouwen. Voor deze vergroeningsopgave wordt een bijdrage gevraagd voor het vergroenen van de buurt en de wijk en het vergroenen van het buitengebied.
- *Herontwikkeling maatschappelijke voorziening Overvecht*
We investeren in de herontwikkeling van een maatschappelijke voorziening. Hiermee investeren we in de sociale cohesie van de wijk, bieden we een plek waar jong en oud en nieuw en oud terecht kunnen.

Opgave woningbouw

In het NPLV-gebied is de woningbouwopgave in de periode 2025 t/m 2029 2.031 woningen waarvan 1.747 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	2.031	1.747
Grootschalig onderdeel van NPLV	0	0
Totaal	2.031	1.747

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 € 5.100.000, - en € 7.700.000, - 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 € 7.403.000, - mln. incl. btw beschikbaar voor onderstaande maatregelen.

² 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 ³ incl. btw
Aanpak openbare ruimte Amazonekwartier	€ 1.415.702	€ 1.713.000
Aanpak openbare ruimte Neckardreef Noord	€ 2.479.339	€ 3.000.000
Vergroeningsopgave nodig voor woningbouw (incl. Spoorzoompark)	€ 1.487.603	€ 1.800.000
Herontwikkeling maatschappelijke voorziening Overvecht	€ 735.537	€ 890.000
Totaal	€ 6.118.182	€ 7.403.000

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).

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 € 1.350.000, - mln. incl. btw beschikbaar voor onderstaande activiteiten in de periode 2025-2029.

De gemeente zet deze capaciteit in op 2 onderdelen. Allereerst wordt extra aandacht besteed aan omgevingsmanagement en community-building. Het toevoegen van deze aantallen woningen in bestaande stad vraagt om extra

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.

aandacht en om reguliere aanwezigheid in de wijk (in tegenstelling tot enkel projectmatig omgevingsmanagement).

Daarnaast vraagt de gewenste kwaliteitsslag in de openbare ruimte om extra inzet en afstemming in het gemeentelijk apparaat.

Activiteiten voor capaciteitsondersteuning	Rijksbijdrage excl. btw	Rijksbijdrage ⁴ incl. btw
Omgevingsmanagement als onderdeel gebiedsontwikkeling (1 FTE voor 5 jaar)	€ 750.000	€ 750.000
Ondersteuning uitvoering openbare ruimte projecten (1 FTE voor 4 jaar)	€ 600.000	€ 600.000
Totaal	€ 1.350.000	€ 1.350.000

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.

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
Gebouwde parkeervoorziening 150 stuks	€ 3.543.150	€ 3.543.150
Totaal	€ 3.543.150	€ 3.543.150

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.

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.

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 een nieuwe 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	€ 5.100.000 / € 7.700.000
Opslag ORV	€ 7.403.000
Benodigde ambtelijke capaciteit puur NPLV	€ 1.350.000
Inschatting mogelijke Wbi	€ 3.543.150
Totaal	€ 17.396.150 / € 19.996.150

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.

Datum
24 juni 2025

*De minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening,*

Mona Keijzer,

*Burgemeester van Utrecht,
voorzitter van de wijkcoalitie,
namens de wijkcoalitie Samen voor
Overvecht,*

Mevr. S.A.M. Dijkma,

.....

.....

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.

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 Utrecht Overvecht 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.

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 het NPLV-gebied Utrecht Overvecht wordt hierop een beroep gedaan in het komende jaar.