

# Wonen in leefbare en veilige buurten

## Woontopafspraken

2024-2030



**NATIONAAL  
PROGRAMMA  
LEEFBAARHEID  
EN VEILIGHEID**



# Wonen in leefbare en veilige buurten

## Woontopafspraken 2024-2030

De 19 gemeenten van de 20 NPLV-gebieden spannen zich in om in deze gebieden samen met corporaties en marktpartijen tot en met 2029 sneller en meer woningen te realiseren.

# Woord vooraf

Geachte minister Keijzer, beste lezers,

Geen thuis, geen toekomst. Zo simpel is het. Kinderen die opgroeien zonder goede thuisbasis, staan met 1-0 achter in het leven. Want opgroeien in een tochtig huis, bij ouders die stress hebben van een hoge energierekening, waar geen rustige plek is voor huiswerk en er in de buurt ook geen goede alternatieven zijn, dan ben je als kind overgeleverd aan de logica van de straat. Ze leven ongezonder, ze krijgen een lager schooladvies, ze hebben een hoger risico om in de criminaliteit te belanden en worden minder oud.

Bouwen gaat niet alleen om het stapelen van stenen. Je bouwt een buurt. Omdat we moeten bouwen aan de toekomst van kinderen. Daarom werken we sinds 2022 vanuit 20 lokale allianties, en ondersteund door het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, met man en macht om het tij te keren. Daarbij gaan we niet over één nacht ijs, we committeren ons voor de komende 15 tot 20 jaar.

Dat vraagt een lange adem en dat vraagt investeringen. Met dit boekje bied ik u namens de NPLV-gebieden aan welke kansen we zien om de woningbouw te versnellen, en ook hoe we daarmee onze bewoners meer perspectief kunnen bieden. Minimaal 50.000 woningen versneld bouwen in de gebieden van het NPLV tussen 2025 en 2029. Daarvoor zien de gebieden van het NPLV reële kansen.

Onderdeel van onze plannen is het verbeteren van de verouderde woningvoorraad en het bouwen van 122.000 nieuwe woningen. In onze wijken bestaat 60 procent van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen, tegenover 29 procent in gemiddeld Nederland. Mede hierdoor vertrekken wijkbewoners met een beter perspectief vaak naar andere wijken, terwijl ze best wel in hun eigen wijk zouden willen blijven. Daarom willen we in de NPLV-gebieden - naast het

verbeteren van de huidige woningen en sloop-nieuwbouw - ook meer middeldure woningen bouwen.

Bouwen in dichtbevolkte gebieden in het NPLV, vraagt meer dan in andere wijken. Het kost meer, maar het levert ook een hogere maatschappelijke meerwaarde. En bovendien, als we niets doen, zijn de maatschappelijke kosten nog veel hoger. Het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid vraagt ook om het vernieuwen van scholen en wijkgebouwen. Daarbij is de openbare ruimte vaak verloederd en het voorzieningenniveau beneden peil. Deze zaken zijn een randvoorwaarde om sociale stijgers voor onze gebieden te behouden of om nieuwe bewoners aan te trekken zoals leraren en zorgprofessionals.

Daarom zijn we de afgelopen weken in intensieve samenwerking met corporaties, ontwikkelaars en andere alliantieleden in gesprek gegaan over de versnelling van onze opgaven. Sommige plannen zijn vergevorderd, andere plannen hebben nog te maken met stevige knelpunten. Zo is parkeren in sommige gebieden een grote kostenpost of is er simpelweg te weinig personele capaciteit of expertise.

In dit boekje schetsen we de hoofdlijnen van onze concrete plannen voor de komende vijf jaar, met een doorkijkje naar 2035. Alles draait daarbij om via versnelde woningbouw een blijvende positieve impact te hebben op de levens van de bewoners in onze wijken.

Bouwen aan een goede thuisbasis is bouwen aan de toekomst van Nederland.

Namens de burgemeesters van de NPLV-gebieden,

**Jan Hamming**  
Burgemeester Zaanstad

# Inhoud

Afspraken Woontop	4
Woningbouwopgave	5
Afspraken	6

## Gebieden woonafspraken

Amsterdam Nieuw-West	8
Amsterdam Zuidoost	10
Arnhem-Oost	12
Breda-Noord	14
Delft-West	16
Den Haag Zuidwest	18
Dordrecht-West	20
Groningen-Noord	22
Heerlen-Noord	24
Leeuwarden Oost	26
Nieuwegein Centrale As	28
Roosendaal Ring	30
Rotterdam-Zuid	32
Schiedam Nieuwland-Oost	34
Tilburg Noord-West	36
Utrecht Overvecht	38
Vlaardingen-West	40
Zaandam-Oost	42

# Afspraken Woontop

## Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid

**In de gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) van ons land wonen 1,2 miljoen mensen. Wie hier geboren wordt, heeft niet 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 generatiele lange 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 én de rijksoverheid om het tij te keren. Met een groot urgentiebesef wordt gewerkt aan verbeteren van de fysieke en sociale leefomgeving. Het is essentieel dat je in deze wijken veilig en leefbaar kunt wonen.



Daarvoor is het nodig om op grote schaal woningen op te knappen, onleefbare woningen te vervangen en ook veel nieuwe woningen te bouwen zodat mensen een wooncarrière in eigen wijk kunnen maken. En zodat we met een nieuwe woning, de keten van verhuisbewegingen kunnen starten, zodat onze wijken krachtiger worden en de gemeenschap hechter.



# Woningbouwopgave

In totaal hebben de NPLV-gebieden een woningbouwopgave van 122.000 woningen van 2024 tot en met 2030. Bij deze Woontop maken we met alle betrokken partijen afspraken om die opgave daadwerkelijk te realiseren en te versnellen.

Voor de verkenning heeft Lodewijk Asscher de NPLV-gebieden gevraagd om concrete plannen die leiden tot een versnelling en/of nog betere benutting van de ruimte, tot een aanbod waarin rekening wordt gehouden met hoe mensen daar gaan wonen. Plannen die leiden tot meer veiligheid en leefbaarheid.

Daarbij stellen we vast dat het gemiddeld genomen wat meer kost een woning toe te voegen in een NPLV-gebied. Maar het levert ook bovengemiddeld veel op: veiligheid, een lagere energierekening, nieuwe energie en een stijgend vertrouwen.



## De plannen

De plannen die de NPLV-gebieden hebben ingediend beslaan 70.000 woningen. Vandaag maken we dat concreet voor circa 50.000 woningen. Voor alle NPLV-gebieden geldt dat we de komende tijd samen doorwerken aan het hard maken van de afspraken, aan het toevoegen van nieuwe en extra woningbouwontwikkelingen.

We weten dat als we ergens het verschil willen maken en het vertrouwen moeten terugwinnen, dat het in deze gebieden is. Het zijn de wijken waar mensen van de overheid weinig verwachten, waar ze soms cynisch zijn en met reden.

## Eerst plek, dan verdichting

Het zijn ook gebieden waarin de woningbouwopgave verschilt van uitleglocaties; er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied. Zodoende moet er vaak eerst plek worden gecreëerd voor er verdichting plaats kan vinden. Dat levert op dat elke te slopen woning gemiddeld wordt vervangen door zes nieuwe. De woningbouwopgave is er daardoor per woning gemiddeld iets duurder, maar de kosten voor infrastructuur kunnen weer een stuk lager zijn. De gemeenten bieden aan om te experimenteren met nieuwe oplossingen voor hardnekkige problemen: bouwen van zorgwoningen zodat

ouderen in hun eigen huis kunnen blijven wonen in plaats van een tehuis ingeduwd te worden; gericht extra uitvoeringscapaciteit beschikbaar maken zodat de realisatie soepel doorgang vindt; verkorten van bezwaar- en beroepsprocedures (of het met een fonds ondervangen van de risico's), zodat bezwaar- en beroep geen verdienmodel is voor ontwikkelaars.

Ook is er een lijst gemaakt van regels en procedures waar mogelijk versimpeling plaats kan vinden. De gebieden stellen zich beschikbaar om hiermee te experimenteren. Dat gaat zuurstof toevoegen aan de bouw.



### We maken de volgende afspraken:

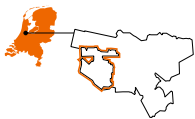
- Voor nieuwe woningen in NPLV-gebied is naar schatting €10.000-13.000 per woning te verwachten van het rijk om de nieuwbouw te versnellen. In totaal gaat het om een bedrag van maximaal €600 miljoen voor 50.000 woningen. Rijk en gemeenten bezien samen uit welke regelingen de benodigde middelen bekostigd kunnen worden.
- Rijk en gebieden spreken af de intensieve werkwijze bij de totstandkoming van deze deals voort te zetten voor het opharden en de realisatie van de plannen en een goede vertaling in de financieringsarrangementen. De basis van de vervolgesprekken per gebied vormt het door elk gebied uitgewerkte plan inclusief de aangegeven aantallen realisaties, benoemde knelpunten, met bijbehorende (financiële) verzoeken. De partijen werken de komende 6 maanden nauw samen aan een kalibratieproces om de resterende opgave verder te concretiseren, onder meer met betrekking tot de inzet van middelen, mogelijke versnelling van de realisatie en het organiseren van de uitvoeringscapaciteit. Daarbij kijkt het Rijk vooral naar middelen voor de realisatie van woningen en de gebieden naar het harder en zekerder maken van woningbouwplannen.
- Daarbij spreken we af drie overlegmomenten met VRO en de gebieden te plannen. Deze gesprekken bieden ruimte om wederzijds vragen te beantwoorden en kennis te delen, zodat we gezamenlijk goed voorbereid zijn. Dit zal bijdragen aan een gestroomlijnde en snelle aanvraag van de te ontwerpen financiële regeling en vervolgens een zo snel mogelijke start van de projecten.
- Om de voortgang van de woningbouwplannen te bevorderen en te bewaken wordt aangesloten bij de bestaande woondeal-overlegstructuur. Ook kunnen de NPLV-gebieden gebruik maken van ondersteuning door het expertteam Woningbouw.



- Rijk en gemeenten werken samen om de aanpakken binnen NPLV en NOVEX-gebieden elkaar te laten versterken voor wat betreft plancapaciteit als ook voor bijvoorbeeld mobiliteit, parkeren en ontsluiting.
  - We gaan in de NPLV-gebieden tegenstrijdige en overbodige procedures en regels schrappen. We starten na de Woontop met het maken van een lijst knellende procedures en regels om aan te pakken, als input voor het programma STOER.
  - De gebieden worden ondersteund bij het leveren van een zeer ontzorgd aanbod aan woningeigenaren om hun woning te verduurzamen en zo de energiekosten te verlagen.
  - In de uitwerking van de NPLV-afpraak wordt meegenomen hoe bij de verbetering van de leefbaarheid de mogelijkheden uit de Wet goed verhuurderschap, de Wet betaalbare huur, de Huisvestingswet 2014 en de Leegstandswet kunnen worden benut. Het Rijk biedt daarin aan te voorzien in ambulante teams die gemeenten gericht kunnen helpen.
- Bijvoorbeeld bij het aanscherpen van de aanpak en bij instrumentkeuze, bij de vertaling van uitvoeringsplannen van de focusgebieden naar lokale prestatieafspraken, op het benutten van de mogelijkheden van de Woningwet zoals vrije toewijzingsruimte.
- Het Rijk ontwikkelt een specifieke uitkering voor NPLV-gebieden die ook gericht kan worden benut om de uitvoeringscapaciteit, aanvullend op reeds beschikbare gelden, personeel te versterken. Verder ondersteunt het Rijk het initiatief van steden en de VNG tot een landelijke opleiding woningtoezicht voor gemeenten.
- Specifiek voor Rotterdam-Zuid zullen nog in overleg met de gemeente, corporaties en andere partners in het gebied afspraken moeten worden gemaakt over de woningrealisatie. In dit gebied is dat door de eigendomsituatie en de kwalitatieve NPLV-doelstelling om gemengdere wijken te realiseren, ingewikkelder. Om die reden wordt de komende maanden parallel aan het uitwerken van de woontopafpraak tussen het ministerie van VRO en de NPLV-gebieden aan een nadere afspraak voor dit gebied gewerkt.

**6** ministeries    **19** gemeenten    **20** gebieden





## Amsterdam Nieuw-West: meer huizen voor de toekomst

**De gemeente Amsterdam ziet als partner van het Nationaal Programma Samen Nieuw-West kansen om in Amsterdam Nieuw-West versneld te starten met het bouwen van 10.166 woningen in de periode van 2025 tot en met 2029.**

De plek waar je wordt geboren en opgroeit, heeft invloed op de kansen die je in het leven krijgt. De kansen verschillen zelfs per wijk of stadsdeel. Jongeren uit Nieuw-West groeien vaker op in een omgeving met armoede, criminaliteit, discriminatie en kansenongelijkheid dan jongeren uit de rest van Amsterdam. En dat hoort niet. Met het Nationaal Programma Samen Nieuw-West wil de alliantie dit met een andere aanpak doorbreken.

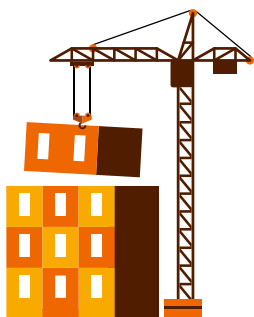
De druk op de woningmarkt in Nieuw-West is groot. Vraag en aanbod sluiten vaak niet op elkaar aan. Ook is er onder-

houd nodig aan de huizen. Sommige buurten zijn vervuild, slecht onderhouden en zorgen voor overlast. Vanuit het perspectief van wonen en leefomgeving willen we dat iedereen in Nieuw-West een huis en een thuis heeft. De woningen zijn goed onderhouden, betaalbaar en duurzaam. De leefomgeving is gezond waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Plekken zijn goed bereikbaar: te voet, te fiets of met het openbaar vervoer dat goed betaalbaar is. De combinatie van ruimtelijke en sociale instrumenten zijn essentieel voor het verbeteren van dit gebied.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Samen Nieuw-West**

**+10.166**  
woningen



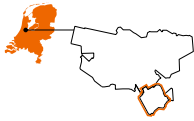
## Versnelling woningbouw 2025-2029

De gemeente Amsterdam ziet als partner van het Nationaal Programma Samen Nieuw-West kansen om de woningvoorraad in Nieuw-West uit te breiden door versneld te starten met de bouw 10.166 woningen in de periode van 2025 tot en met 2029 in verschillende projecten. Het gaat hierbij grotendeels om betaalbare woningen: sociale huur tot aan de liberalisatiegrens en betaalbare koop tot de NHG-grens.



## Knelpunten bij de ambities

We zien echter ook knelpunten bij de ambitie om versneld te starten met de bouw van 10.166 woningen waarbij we het Rijk hard nodig hebben. Zo is er financieel een tekort op de woningbouw en de investeringen in de mobiliteitsoplossingen (infrastructuur), directe woonomgeving en de randvoorwaardelijke voorzieningen. Ook is de herhuisvesting van de huidige bewoners een randvoorwaarde voor de versnelling. Deze aanvullende investeringen zijn juist in NPLV-gebieden als Nieuw-West noodzakelijk om te zorgen voor een fijne en stabiele leefomgeving voor haar bewoners. Het is essentieel dat het Rijk hier financieel aan bijdraagt en dat de relevante partners in gezamenlijkheid invulling geven aan de plannen.



## **Amsterdam Zuidoost: van monofunctioneel naar multifunctioneel**

**De gemeente Amsterdam ziet kansen om in Amsterdam Zuidoost 8.521 woningen versneld te bouwen van 2025 tot en met 2029 bij 10 grote en kleinere woningbouwprojecten.**

De komende jaren wil de alliantie van Zuidoost de kansen voor jongeren, de leefbaarheid en de veiligheid verbeteren. Daarvoor is het Masterplan Zuidoost opgesteld. Zuidoost gaat de komende twintig jaar behoorlijk groeien tot 2030 is de ambitie om 23.000 woningen bij te gaan bouwen, inclusief de daarbij behorende voorzieningen zoals parken, scholen en cultuur. Vaak gaat het om gebieden die nu nog een monofunctionele werkfunctie hebben. Maar ook in de bestaande woonbuurten komen er tot 2040 veel woningen bij. Een tweedeling tussen bestaande en nieuwe buurten willen we daarbij voorkomen.

We zorgen daarom voor verbinding tussen de bestaande en nieuwe buurten. Denk hierbij niet alleen aan de fysieke verbinding in de vorm van wegen en paden, maar juist ook aan economische en sociale verbinding. We willen dat de nieuwe woonbuurten tot bloei komen met hulp van alle rijkdom die Zuidoost te bieden heeft. Daarbij is het doel om ook de huidige bewoners en ondernemers te laten profiteren van alle ontwikkelingen. Samen werken we aan een stadsdeel waar huidige en nieuwe bewoners en ondernemers elkaar in alle buurten ontmoeten. Een stadsdeel dat kansen biedt aan iedereen, nu en in de toekomst.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Amsterdam Zuidoost**



**+8.521**  
woningen

## Versnelling woningbouw 2025-2029

De gemeente Amsterdam ziet kansen om de woningvoorraad in Zuidoost uit te breiden met 8.521 woningen van 2025 tot en met 2029 door versneld woningen te bouwen in verschillende projecten.

Het gaat hierbij grotendeels om betaalbare woningen: sociale huur tot aan de liberalisatiegrens en betaalbare koop tot de NHG-grens.



## Knelpunten bij de ambities

De gemeente Amsterdam heeft het Rijk nodig om de ambitie om versneld 8.521 woningen te bouwen waar te maken in Amsterdam-Zuidoost. Extra investeringen zijn dan nodig. Zo is er financieel een tekort op de woningbouwontwikkeling, zijn er investeringen in de mobiliteitsoplossingen (infrastructuur) nodig en heeft de directe woonomgeving met de randvoorwaardelijke voorzieningen een investering nodig.



## Arnhem-Oost: de vicieuze cirkel doorbreken

**De gemeente Arnhem ziet kansen om in Arnhem Oost 5.932 woningen versneld te bouwen van 2025 tot en met 2029.**

Arnhem is een van de meest gesegregeerde steden van Nederland. Er is sprake van een groeiende kloof tussen Arnhem-Oost en de rest van de stad. Armoede, werkloosheid, onderwijsachterstanden, criminaliteit en gezondheidsproblemen drukken zwaar op de leefbaarheid en veerkracht van de wijken Presikhaaf, Malburgen, Geitenkamp, Het Arnhemse Broek en Klarendal.

Het Nationaal Programma Arnhem-Oost (NPAO) wil deze vicieuze cirkel doorbreken met een samenhangende aanpak die sociale en fysieke verbeteringen combineert. Het doel: wijken waar iedereen eerlijke kansen heeft op een gezonde, veilige en kansrijke toekomst.

De plannen van Arnhem-Oost richten zich onder meer op duurzame woningen, een groenere omgeving en betere sociale samenhang. Denk aan projecten zoals Presikhaaf 3, Malburgen en Rijnpark, met 7.000 nieuwe woningen. Deze wijken vormen de kern van deze transformatie. Samenwerking tussen gemeente, Rijk, sociale partners en bewoners is essentieel om de complexe opgaven in Arnhem-Oost aan te pakken. Daarbij streven we naar een toekomst waarin alle inwoners van Arnhem-Oost kunnen profiteren van verbeterde leefomstandigheden en nieuwe kansen.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Arnhem-Oost**



**+5.932**  
woningen

### Versnelling woningbouw 2025-2029

De gemeente Arnhem ziet kansen aan om de woningvoorraad in Arnhem Oost uit te breiden met 5.932 woningen door in te zetten op een versnelde start van bouw van 2025 tot en met 2029 van verschillende projecten. Het gaat hierbij grotendeels om betaalbare woningen: sociale huur tot aan de liberalisatiegrens en betaalbare koop tot de NHG-grens.



### Knelpunten bij de ambities

De gemeente Arnhem voorziet onder meer de volgende knelpunten bij de realisatie van bovenstaande ambities:

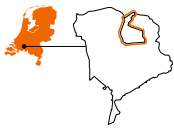
- Financieel is er een tekort voor investeringen voor sanering, waterberging, optoppen en bebouwd parkeren. Ook zijn er investeringen nodig in de openbare ruimte voor sloop-nieuwbouw en infrastructuur.
- Ook vraagt Arnhem hulp van het Rijk voor het versnellen van de realisatie van het project Rijnpark door uitplaatsing van NS.

**+3.800**  
extra woningen



### Extra woningbouw 2030-2035

Daarnaast ziet de gemeente kansen om in de periode van 2030 tot en met 2035 3.800 woningen extra toe te voegen door in de bestaande wijken te verdichten.

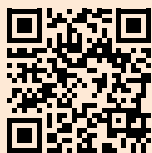


## Breda-Noord: dezelfde kansen in acht wijken

**De gemeente Breda en partners in de stad Breda ziet kansen om in de wijken van Verbeter Breda van 2025 tot en met 2029 in totaal circa 7.206 woningen versneld te bouwen.**

In 2040 moet iedereen in Breda-Noord, in de 16 NPLV-wijken Krogten, Wisselaar, Geeren-Noord, Geeren-Zuid, Waterdonken, Fellenoord, Haagpoort, Heuvel, Kesteren, Muizenberg, Schorsmolen, Tuinzigt, Steenakker, Geeren-Zuid, Doornbos-Linie en Belcrum, voldoende kansen kunnen pakken om zelf zijn of haar leven waardevol in te richten. Daarbij staan wonen, school en inkomen voorop. Hoewel het goed gaat met Breda zijn er ook veel Bredanaars die elke dag zorgen hebben. Er bestaat een tweedeling: mensen die in de ene buurt wonen, hebben meer kansen dan mensen uit een andere buurt. Hier is onder andere sprake van meer armoede, meer schooluitval en meer overlast en criminaliteit. Het Programma Verbeter Breda werkt samen met heel veel partners in Breda én bewoners aan het vergroten van de kansengelijkheid in deze NPLV-wijken.

In Breda-Noord wil de gemeente Breda versneld woningen bouwen en betaalbare en middensegmentwoningen toevoegen om wijken te versterken en een betere balans in de stad te creëren. Behalve stenen stapelen zijn ook sociale impulsen belangrijk, dus fysieke en sociale investeringen moeten hand in hand gaan. Door gerichte aandacht voor mobiliteit, verduurzaming en vergroening, in combinatie met plekken voor ontmoeting en mogelijkheden voor ontwikkeling, ontstaat niet alleen een prettige leefomgeving, maar ook een wijkhart dat het vertrouwen herstelt en bewoners perspectief biedt. Door versneld woningen, groen en ruimte voor ontmoeten en bewegen te creëren, wil Breda-Noord gevoelens van verbinding, veiligheid en leefbaarheid in het gebied tot stand brengen.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Verbeter Breda**





**+7.206**  
woningen

### **Versnelling woningbouw 2025-2029**

De gemeente ziet onder andere kansen om de woningvoorraad van 2025 tot en met 2029 in de wijken van Verbeter Breda uit te breiden met 7.206 woningen door in te zetten op ruim 65 grote en kleinere projecten.



**+850**  
extra woningen

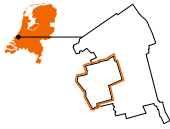
### **Extra woningbouw 2030-2035**

Daarnaast ziet de gemeente mogelijkheden om 850 woningen extra te bouwen tussen 2030 en 2035 door het faciliteren van initiatieven, het optoppen van woningen en verdichting in bestaande wijken van Verbeter Breda.



### **Knelpunten bij de ambities**

De gemeente Breda voorziet financiële knelpunten bij de realisatie van de ambities in de wijken van Verbeter Breda. Er zijn financiële tekorten voor investeringen in verschillende gebiedsontwikkelingen en herstructureringsprojecten. Naast de financiële steun aan het Rijk vraagt Breda om experimenteeruimte en actieve betrokkenheid om gebiedsontwikkelingen en NPLV-projecten te versnellen, met focus op investeringen en oplossingen voor knelpunten zoals netcongestie en stikstof.



## **Delft-West:** **de wijk vooruit, op alle fronten**

**De gemeente Delft ziet kansen om in Delft-West van 2025 tot en met 2029 circa 1.700 extra nieuwe woningen versneld te bouwen.**

Het is belangrijk dat inwoners van Delft-West veilig en goed wonen in de wijken Voorhof, Buitenhof en Tanthof-West. Zo krijgen ook zij een toekomst waarin zij in staat zijn hun kansen te pakken en hun talenten weten te benutten. Een toekomst waarin alle jongeren een goede start in het leven hebben. Delft-West is een bloeiend en bruisend stadsdeel waarin veel verschillende mensen wonen – bewoners van verschillende leeftijden, kansen bij opgroeien, nationaliteiten, inkomensniveaus en werk en dagbesteding. Delft-West bestaat uit vijf wijken.

Op veel leefgebieden hebben bewoners van Wij West minder kansen (gehad) en zijn er meer problemen dan elders in de stad. De wijken, buurten en gebouwen zijn verouderd. De openbare ruimte ziet er op veel plaatsen rommelig en/of onveilig uit. Bewoners van deze wijken hebben vaker problemen op het gebied van geld, veiligheid, gezondheid en wonen dan bewoners uit andere delen van de stad. Ze hebben bijvoorbeeld vaker schulden of werk met een laag salaris. Dit kan leiden tot dagelijkse stress en andere gezondheidsklachten.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Delft West**

**+1.700**  
woningen



## Versnelling woningbouw 2025-2029

De gemeente ziet kansen om de woningvoorraad in Delft-West van 2025 tot en met 2029 uit te breiden met circa 1.700 woningen door in te zetten op onder andere twee grootschalige herstructureringsprojecten.

De extra investeringen bij de woningbouwopgave van 2025 tot en met 2029 zijn onder andere bedoeld voor investeringen in de openbare ruimte, infrastructuur en voorzieningen. Het gaat onder andere om het herinrichten, verdichten en vernieuwen van de buurt voor meer levendigheid en ogen op straat en het realiseren van maatschappelijke voorzieningen zoals een school.



**+1.400**  
extra woningen

## Versnelling woningbouw 2025-2029

Daarnaast ziet de gemeente kansen om in de periode van 2030 tot en met 2035 netto circa 1.400 woningen toe te voegen in Delft-West.



**13.772**  
woningen  
verduurzamen

## Extra verduurzamen

De gemeente Delft wil ook graag extra investeren in het verduurzamen van de woningvoorraad in Delft-West. Er moeten 13.772 extra woningen verduurzaamd worden door de aanleg van een warmtewet als alternatief voor het aardgasnet en door (gedeeltelijk) isolatie van deze woningen.

## Knelpunten bij de ambities

De gemeente heeft te maken met financiële tekorten voor onder andere:

- Investeren in de optimalisatie van de bestaande woningvoorraad en het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen en economische functies.
- Het herinrichten, verdichten en vernieuwen van de buurt zorgt ervoor dat de kwaliteit van de openbare ruimte verbetert. Dit komt op den duur de veiligheid ten goede. Een groot deel van deze ingrepen zijn echter onrendabel. Daarom zijn extra middelen nodig om de versnelling te realiseren.
- Er moet een ketelhuis van een energie-maatschappij verplaatst worden, wat nu niet financieerbaar is. Verplaatsing leidt tot versnelling omdat dit de bouw en het ontwerp versimpelt.



## Den Haag Zuidwest: voor iedereen dezelfde kansen

**In Den Haag Zuidwest liggen kansen om 6.996 woningen versneld te bouwen van 2025 tot en met 2029.**

Meer en sneller kunnen bouwen draagt bij aan de missie van Het Nationaal Programma Zuidwest (NPZW): in 2040 hebben inwoners van Moerwijk, Morgenstond, Bouwlust en Vrederust dezelfde kansen als andere inwoners van Den Haag. Kansen op het gebied van voldoende inkomen, werk, gezondheid, wonen en een sociaal netwerk. Alle betrokken instanties en bewoners werken binnen het NPZW samen aan een gestage verbetering. Nieuwe, betere en verbeterde woningen met leefbare, toekomstbestendige en gezellige binnentuinen tussen de vele complexen zijn

hiervoor de randvoorwaarden. Net zoals gebouwde mobiliteitsvoorzieningen om het parkeren optimaal te organiseren in Zuidwest. In het NPLV-gebied worden in zo'n 20 jaar 10.000 woningen toegevoegd: van 30.000 naar 40.000 woningen. Daarvoor is het zaak om langlopende procedures te doorbreken en dat bijvoorbeeld stilliggende projecten snel uit de startblokken gaan. Alleen dan kunnen we in Den Haag Zuidwest versneld zorggeschikte woningen realiseren, evenals woningen die voorzien in de begeleiding van mensen in kwetsbare situaties zoals ouderen.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Den Haag Zuidwest**



**+6.996**  
woningen

### **Versnelling woningbouw 2025-2029**

De betrokken partners binnen het NPZW zien kansen om de woningvoorraad in Den Haag Zuidwest uit te breiden met 6.996 woningen van 2025 tot en met 2029 door versneld woningen te realiseren bij 37 grote en kleinere projecten. Daarvan gaat het grotendeels om betaalbare woningen: sociale huur tot aan de liberalisatiegrens, middeldure huur en betaalbare koop tot €350.000 (prijspeil 2024) en €405.000 (prijspeil 2025).

Daarbij worden in diverse projecten 524 geclusterde zorgwoningen gerealiseerd, evenals 55 binnentuinen bij corporatiewoningen voor 7.400 woningen. Ook de gemeente, woningcorporaties, marktpartijen en sociale partners investeren om de ambities te realiseren.



**+2.226**  
extra woningen

### **Extra woningbouw 2030-2035**

Ook in de periode van 2030 tot en met 2035 zijn er mogelijkheden om circa 2.226 woningen versneld te realiseren.



### **Knelpunten bij de ambities**

De betrokken partners binnen NPZW voorzien verschillende knelpunten bij de realisatie van de ambities. Zo is er financieel een tekort voor investeringen in mobiliteit, woonomgeving en voorzieningen. Het gaat onder meer om het realiseren van mobiliteitshubs, geclusterde (zorg)woningen, binnentuinen bij corporatiewoningen en de inrichting van de openbare ruimte. Ten slotte is er aanvullende capaciteit nodig om de plannen te kunnen realiseren.



## **Dordrecht-West: combinatie van ruimtelijke en sociale aanpak**

**De gemeente Dordrecht ziet kansen om in Dordrecht West 1.063 woningen versneld te bouwen en 1.525 extra woningen te verduurzamen van 2025 tot en met 2029.**

In de wijken Oud-Krispijn, Nieuw-Krispijn, Wielwijk en Crabbefhof in Dordrecht West hebben 30.000 inwoners door een stapeling van sociale problemen een kwetsbare positie. Niet alle woningen voldoen aan de eisen van deze tijd, het inkomen van de mensen is gemiddeld lager dan in de rest van Nederland en er is gemiddeld meer (jeugd)criminaliteit. Dat vraagt om een combinatie van een ruimtelijke en sociale aanpak in gerichte gebiedsontwikkelingen.

De ruimte is hier schaars, waardoor het toevoegen van woningen hand in hand moet gaan met het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Zo ontstaat grotere ruimtelijke kwaliteit in het gebied en meer differentiatie in het aanbod. Dat biedt inwoners kansen om wooncarrière te maken en het zorgt voor meer draagkracht in de wijk.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Samen Dordt West**

**+1.063**  
woningen



## Versnelling woningbouw 2025-2029

De gemeente ziet kansen om de woningvoorraad van 2025 tot en met 2029 uit te breiden met 1.063 woningen door middel van veertien gebiedsontwikkelingen en projecten. Hier is de bouw van 2.063 woningen gepland. Deze projecten bestaan uit reguliere nieuwbouw, sloop-nieuwbouw, transformatie en flexprojecten. Ook de gemeente, woningcorporaties en marktpartijen en sociale partners investeren om de ambities te realiseren.



**2.525**  
woningen  
verduurzamen

## Extra verduurzamen

De gemeente Dordrecht wil ook graag extra investeren in het verduurzamen van 1.525 plus potentieel 1.000 woningen in Dordrecht West. Ook woningcorporaties verduurzamen hun voorraad voor 2030. Deze investeringen richten zich naast woningverduurzaming ook op transformatie van bestaand vastgoed naar wonen, verbetering van de openbare ruimte, vergroten van leefbaarheid en (verkeers) veiligheid en het versterken van de sociale cohesie door het toevoegen van wijkhubs.



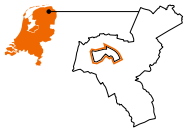
**+750**  
huurwoningen

## Extra woningbouw 2030-2035

Daarnaast ziet de gemeente mogelijkheden om 750 woningen extra te bouwen in Dordrecht West tussen 2030 en 2035.

## Knelpunten bij de ambities

De gemeente ziet de volgende knelpunten bij het realiseren van deze ambities. Het gaat om tekorten voor onder andere infrastructuur, openbare ruimte en wijkvoorzieningen. Ook zijn er personele tekorten om de verschillende gebiedsontwikkelingen en projecten tegelijkertijd te kunnen realiseren.



## Groningen-Noord: inzet op duurzaam wonen

**De gemeente Groningen ziet kansen om in het NPLV-gebied Groningen-Noord 800 woningen versneld te bouwen en 3.000 extra woningen te verduurzamen van 2025 tot en met 2029.**

Meer dan in andere wijken hebben inwoners van de wijken in Groningen-Noord te maken met een stapeling van problemen rondom onderwijs, armoede, gezondheid, wonen en veiligheid. Er is sprake van een hoog percentage sociale huur met als gevolg grote concentraties van kwetsbare groepen. De woningvoorraad is verouderd, niet goed geïsoleerd en de kwaliteit slecht. Mede door hoge energielasten hebben bewoners minder te besteden en participeren ze minder in het sociale leven. De opeenstapeling van sociale problemen zorgt voor een negatief effect op de gezondheid.

De gemeente benut herstructureringsopgaven in Groningen-Noord om haar ambities voor een ongedeelde gemeente waarin voor iedereen plek is waar te maken.

Daar waar sprake is van sloop-nieuwbouw, transformatie of inbreiding zorgt ze voor een meer diverse woningvoorraad. Daardoor kunnen inwoners hun wooncarrière binnen de wijk doormaken en op hun oude dag een passende woning vinden. De gemeente wil in Groningen-Noord minder sociale huurwoningen terugbouwen en deze in nieuwe gebiedsontwikkelingen toevoegen. Hierdoor kunnen in Groningen-Noord meer woningen voor het midden of duurdere segment worden toegevoegd. Dat maakt het gebied aantrekkelijk voor huidige én nieuwe bewoners. Een ander woonprogramma en verbetering van de openbare ruimte en infrastructuur zijn daarvoor nodig.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Groningen-Noord**





**+800**  
woningen

### Versnelling woningbouw 2025-2029

De gemeente ziet kansen om de woningvoorraad in Groningen via deze afspraak met netto 800 woningen uit te breiden van 2025 tot en met 2029.



**3.000**  
woningen  
verduurzamen

### Extra verduurzamen

De gemeente Groningen zet ook in op het verduurzamen van circa 3.000 particuliere woningen in Groningen-Noord, mede vanuit de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds. Dit doen we met de Wijk Energieaanpak waarmee buurt voor buurt de particuliere woningvoorraad wordt verduurzaamd.



**+300**  
sociale huurwoningen

### Extra woningbouw 2030-2035

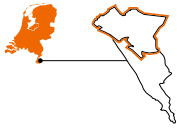
Daarnaast ziet de gemeente mogelijkheden om 300 woningen in de sociale huur extra te bouwen tussen 2030 en 2035, voornamelijk in de grote gebiedsontwikkelingen. Ook daarvoor ontbreekt nog het nodige investeringsbudget.



### Knelpunten bij de ambities

De gemeente ziet de verschillende knelpunten bij het realiseren van de ambities:

- Een tekort voor onder andere investeringen in de openbare ruimte, maatschappelijke voorzieningen, grondexploitaties door de compensatie van sociale huurwoningen in de nieuwe gebiedsontwikkelingen, de infrastructuur in Groningen-Noord en parkeerhubs.
- Netcongestie, waarvoor de gemeente ondersteuning van het Rijk nodig heeft.



## Heerlen-Noord: betere verdeling in stad en regio

**De gemeente Heerlen ziet namens het Nationaal Programma Heerlen-Noord kansen om in Parkstad 5.000 woningen versneld te bouwen, waarvan 1.500 in Heerlen-Noord.**

Wie in Heerlen-Noord opgroeit, heeft gemiddeld veel minder kansen op een goed inkomen, een fatsoenlijke woning of om langer gezond te blijven dan de rest van Nederland. Daarom is de opgave om te komen tot beter gemengde wijken, vanuit de gedachte 'Mengen zonder Verdringen'. Nieuwe woningen zijn daarbij noodzakelijk voor de economische ontwikkeling van de regio en om de leefbaarheid in dit kwetsbare gebied te verbeteren.

De gemeente wil in Heerlen-Noord specifiek het aanbod van middenhuurwoningen en ruime grondgebonden (koop/huur) woningen vergroten én woonvormen voor ouderen realiseren (doorstroming). Dit gaat hand in hand met (betaalbare) woningbouw buiten Heerlen-Noord.

Zo ontstaat een betere verdeling van woningen in de stad en regio, waardoor er gemengde wijken ontstaan.

Daarnaast staat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in Heerlen-Noord onder druk en is het van belang om hierin te blijven investeren. Het Nationaal Programma Heerlen-Noord en de andere gemeenten in de Stadsregio Parkstad Limburg spelen daarin een grote rol.

De gemeente zet met het Nieuwe Heerlense Woonfundament én het in Parkstedelijk verband opgestelde nieuwe Toekomstverhaal 'Parkstad biedt ruimte' in op groei door gezonde uitbreiding van de woningvoorraad. De gemeente en de regio voelen zich gesteund in de groeiambitie door het Rijk.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Heerlen-Noord**

**+5.000**  
woningen



## Versnelling woningbouw 2025-2029

De gemeente ziet kansen om, samen met de andere Parkstadgemeenten, van 2025 tot en met 2029 in Parkstad 5.000 versneld extra woningen te bouwen, waarvan 1.500 in Heerlen Noord. Dat wil zij doen door in te zetten op versnelling van de uitvoering van bestaande (vergunde) woningbouwprojecten én door nieuwe projecten versneld uit te voeren.

De gemeente Heerlen werkt hiervoor samen met de Alliantie Heerlen Noord, Parkstadgemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en aannemers.



**3.000**  
woningen  
verduurzamen

## Extra verduurzamen

De gemeente Heerlen zet samen met de andere Parkstadgemeenten in op het verduurzamen van 3.000 particuliere woningen, waarvan 1.500 in Heerlen-Noord. Dit sluit aan bij het bestaande Heerlense Verduurzamingsoffensief. De gemeente werkt hiervoor samen met een brede maatschappelijke coalitie, het 'Verbond voor Energierechtvaardigheid'.



**+7000-8.500**  
woningen

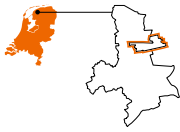
## Extra woningbouw 2030-2035

Daarnaast ziet de gemeente mogelijkheden om bruto 7.000 tot 8.500 woningen extra te bouwen tussen 2030 en 2035 in Parkstad, waarvan een nader te specificeren aantal woningen in Heerlen-Noord. Hiervoor stelt zij een lokaal Masterplan Ruimte voor Woningbouw en een Regionale Ontwikkelkaart op.

## Knelpunten bij de ambities

De gemeente ziet de verschillende knelpunten bij het realiseren van deze ambities:

- Financiële tekorten voor onder andere het versneld realiseren van betaalbare woningen en van zorggeschikte woningen, voor een specifieke aanpak van de kwetsbare gebieden, voor het maken van deals met corporaties om middenhuur of betaalbare koop te programmeren en voor het toevoegen van extra omgevingskwaliteit.
- Lokale slagkracht. Voor de gewenste uitvoeringsversnelling is capaciteit en professionaliteit noodzakelijk, bijvoorbeeld door het oprichten van een projectbureau.



## Leeuwarden Oost: vijf wijken met een unieke identiteit

**De gemeente Leeuwarden ziet kansen om tussen 2025 en 2029 in Leeuwarden Oost in totaal circa 884 woningen versneld te bouwen.**

Leeuwarden Oost bestaat uit vijf wijken met een heel eigen identiteit. Bewoners voelen zich thuis in Oud-Oost, Bilgaard, de Vrijheidswijk, Heechterp-Schieringen of Camminghaburen. Ze willen vaak nergens anders wonen. Toch zijn de problemen groot. Veel bewoners hebben te maken met problemen op het gebied van leren, werken, wonen, gezondheid en veiligheid. Een combinatie van ruimtelijke en sociale investeringen is essentieel voor het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid. Daarom wordt er in Leeuwarden Oost gewerkt aan een integrale gebiedsaanpak

om armoede en achterstanden te doorbreken. Dit gebeurt samen met de gebiedsalliantie, een netwerk van 50+ partners. Naast het bouwen van nieuwe woningen wil Leeuwarden Oost ook de verloedering in de wijken en de kwetsbare (particuliere) woningvoorraad aanpakken. De sterke bevolkingsgroei in Leeuwarden biedt kansen voor Leeuwarden Oost om in bestaande wijken naast sociale huur ook middeldure woningen en betaalbare koop te bouwen voor sterkere wijken met een meer gevarieerde bevolkingssamenstelling.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Leeuwarden Oost**

**+884**  
woningen



## Versnelling woningbouw 2025-2029

De gemeente ziet kansen om de woningvoorraad in Leeuwarden Oost uit te breiden met 884 woningen. Deze woningen landen in twee grootschalige herstructureringsprojecten en negen kleinere projecten. Daarnaast wil de gemeente aan de slag met de renovatie van een basisschool, de vervanging en de ontwikkeling van buurthuizen voor meer sociale cohesie en investeringen doen in de openbare ruimte.



**300**  
woningen  
verduurzamen

## Extra verduurzamen

De gemeente Leeuwarden wil ook extra investeren in woningen met slechte energielabels in Leeuwarden Oost. Er loopt al een programma om 1.610 particuliere woningen te verduurzamen. Maar daarbij wil de gemeente een aanpak ontwikkelen voor de 425 woningen, die zonder extra investeringen, de kans om te verduurzamen lijken te missen



**+1.200**  
woningen

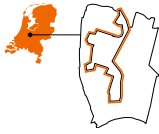
## Extra woningbouw 2030-2035

Daarnaast ziet de gemeente kansen om 1.200 woningen extra te bouwen tussen 2030 en 2035. Denk aan het optoppen van woningen en verdichting in bestaande wijken in Leeuwarden Oost.

## Knelpunten bij de ambities

De gemeente Leeuwarden voorziet verschillende knelpunten bij de realisatie van de ambities, die we met de rijksbijdrage willen oplossen. Zoals:

- Voor de bouw van 884 woningen in 2024 tot en met 2029 zijn er extra investeringen nodig in de openbare ruimte, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen. Zoals tekorten voor het realiseren van een parkeerhub en het naar voren halen van de renovatie van een onderwijsgebouw.
- Voor de bouw van 1.200 extra woningen in 2030 tot en met 2035 zijn er investeringen nodig om de gebiedsontwikkeling aan te jagen, bijvoorbeeld door strategische locaties aan te kopen en te ontwikkelen.
- Om 300 lastig te verduurzamen woningen aan te kunnen pakken en 125 particuliere woningen aan te sluiten op een collectief warmtenet zijn extra onderzoek én financiële regelingen nodig om particuliere woningeigenaren te ondersteunen.



## Nieuwegein Centrale As: sociale cohesie door community building

**De gemeente Nieuwegein ziet kansen om in de Centrale As 564 woningen versneld te realiseren van 2025 tot en met 2029.**

Inwoners van Nieuwegein Centrale As moeten in 2040 dezelfde kansen hebben als andere inwoners van Nieuwegein. Het mag voor het toekomstperspectief van een inwoner niet uitmaken in welke wijk je opgroeit. Dat is de missie van Nieuwegein Centrale As. De veerkracht in deze wijken is relatief laag. Er wonen in vergelijking meer inwoners die een stapeling van problemen hebben op het gebied van onderwijs, armoede, gezondheid, wonen en veiligheid.

Om de leefbaarheid in het gebied te verbeteren en in te lopen op het woningtekort willen we zowel extra woningen toevoegen, bestaande woningen verduurzamen, de leefomgeving verbeteren alsook

aan de slag met de sociale opgave in het gebied. Dat draagt bij aan een goede integrale ontwikkeling van het gebied en het versterken van de sociale samenhang in de buurt. Tegelijkertijd zetten de alliantiepartners van Nieuwegein Centrale As in op versterking van de sociale cohesie, het versterken van het toekomstperspectief voor de jeugd en het verbeteren van de bestaanszekerheid. Essentieel in de Nieuwegeinse aanpak is daarom de community building. Door ontmoeting te faciliteren en ontmoetingsruimten te creëren, kunnen bewoners samen bouwen aan een beter leven en versterken we de veerkracht van de buurt.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Nieuwegein  
Centrale As**

**+564**  
woningen



## Versnelling woningbouw 2025-2029

De gemeente Nieuwegein ziet kansen om in Nieuwegein Centrale As tot 2029, 564 extra woningen te realiseren bij drie gebieden en ongeveer tien kleinere projecten. Ook de gemeente, woningcorporaties, marktpartijen en sociale partners investeren in deze gebieden en projecten om de ambities te realiseren.



**+785**  
woningen

## Extra woningbouw 2030-2035

Na 2029 ziet de gemeente kansen om in de periode tot en met 2035 785 woningen extra toe te voegen bij verschillende gebiedsontwikkelingen.



## Knelpunten bij de ambities

De gemeente Nieuwegein voorziet verschillende knelpunten bij de realisatie van de ambities:

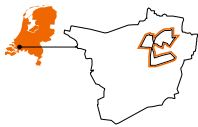
- Financieel is er een tekort voor investeringen in de openbare ruimte, infrastructuur en voorzieningen.
- Financieel is er een tekort om het genoemde aantal particuliere woningen te verduurzamen.
- Er is een personeelstekort om de verschillende gebiedsontwikkelingen en projecten te realiseren. Daarbij zijn mensen nodig met kennis over gebieds-transformatie, samenwerkingsvormen met ontwikkelaars en de toepassing van wettelijke instrumenten.
- Essentieel in de integrale aanpak is de community building. Dit vraagt om financiële investeringen voor de komende vier jaar.



**213**  
woningen  
verduurzamen

## Extra verduurzaming particuliere woningvoorraad

De gemeente zet in op het verduurzamen van 213 particuliere woningen in het gebied. Dit is 62% van de koopwoningen in de Centrale As met een WOZ-waarde onder de NHG-grens en een energielabel D-G.



## Roosendaal Ring: diversificatie en verduurzaming

**De gemeente Roosendaal ziet kansen om de woningvoorraad in Roosendaal Ring tot en met 2029 met 2.700 woningen uit te breiden door in te zetten op het versnellen van 7 projecten met 800 woningen.**

In het Nationaal Programma Roosendaal “voor ons Roosendaal” werkt de gemeente de komende twintig jaar met de landelijke overheid, de woningcorporatie, maatschappelijke organisaties en bewoners samen om taaie problemen in de wijken aan te pakken. Leven en wonen in een mooie en veilige stad waar iedereen zich thuis voelt: met een zeker bestaan, in veilige buurten, en met vertrouwen in de toekomst.

Dat is hard nodig, want Roosendaal kampt met grootstedelijke problemen. Veel mensen voelen zich niet veilig in de stad. Wie nu opgroeit in Westrand, Kalsdonk, Langdonk, 't Oude Centrum en De Kroeven verdient gemiddeld minder, woont in een slechtere woning, krijgt lagere schooladviezen en heeft met

hogere zorgkosten te maken. Veel hulp komt niet bij de mensen terecht die dit het hardst nodig hebben.

Het Nationaal Programma Roosendaal moet hier verandering in brengen. Streven is een meer diverse woningvoorraad en het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad in de vijf focuswijken.

Ook is een kwaliteitsimpuls in het centrum en de aangrenzende Spoorzone nodig, evenals verbeteringen van de infrastructuur.

Naast woningbouw en het verbeteren van de woningvoorraad investeert Roosendaal in de sociaalmaatschappelijke en sociaaleconomische structuur. Denk aan een combinatie van verduurzaming van bestaande bouw met de aanpak van schulden en begeleiding naar werk.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Roosendaal Ring**





**+2.700**  
woningen

## Versnelling woningbouw 2025-2029

De gemeente Roosendaal ziet kansen tot 2030 om 2.700 woningen te realiseren in het NPLV-gebied van Roosendaal door in 7 woningbouwprojecten 800 woningen versneld te realiseren. Ook de woningcorporaties, marktpartijen en sociale partners investeren om de ambities te realiseren.

## Extra woningbouw 2030-2035

De gemeente Roosendaal ziet mogelijkheden om tussen 2030 tot en met 2035 1.900 woningen extra toe te voegen in Roosendaal.



**3.100**  
woningen  
verduurzamen

## Extra verduurzaming particuliere woningvoorraad

De gemeente Roosendaal zet in op het verduurzamen van 3.100 particuliere woningen in het gebied door uitvoering te geven aan het Roosendaals Isolatie Programma.



## Knelpunten bij de ambities

De gemeente Roosendaal voorziet verschillende knelpunten bij de realisatie van de ambities. Zoals:

- Financieel is er een tekort voor het realiseren van parkeervoorzieningen in hubs, voor investeringen in de openbare ruimte, infrastructuur, bodemsanering en uitplaatsing van huidige functies.
- De gemeente voorziet een tekort in de periode 2030 tot en met 2035 voor verschillende gebiedsontwikkelingen, infrastructurele maatregelen en parkeervoorzieningen in Roosendaal.
- Er is specialistische kennis nodig voor het versneld uitvoeren van de projecten en gebiedstransformaties. De gemeente vraagt het Rijk hier actief in mee te denken en ruimte te bieden aan experimenteeruimte binnen Roosendaal samen met woningcorporaties.
- De hoge kosten van verduurzaming van woningen.



## Rotterdam Zuid: transformeren door te bouwen

**De gemeente Rotterdam ziet kansen om in Rotterdam-Zuid 7.500 woningen versneld te bouwen van 2025 tot en met 2029 op verschillende woningbouwprojecten.**

Rotterdam-Zuid kampt met problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid die ongekend zijn voor Nederland.

Daarom is in 2011 het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ) opgezet. Een samenwerkingsverband van de gemeente Rotterdam, rijksoverheid, politie, Openbaar Ministerie, woningcorporaties, zorg- en onderwijsinstellingen en werkgevers. Het gezamenlijke doel: de leefbaarheid van Rotterdam Zuid verbeteren.

Naast maatregelen op het gebied van school, werk en wonen moet intensieve inzet op veiligheid de kwaliteit van leven van Rotterdammers op Zuid verhogen.

De pijler Wonen van het NPRZ richt zich op het behouden van de sociale stijgers op Zuid door het realiseren van een gedifferentieerde, toekomstbestendige woning-

voorraad. Dit lukt op steeds meer plekken en draagt ook bij aan de leefbaarheid en veiligheid op Zuid. Rotterdam Zuid zet hierbij in op drie deelsporen:

- Herstructurering bestaande wijken met particulier bezit.
- Herstructurering corporatiebezit in bestaande wijken.
- Nieuwbouw via verdichting in grootschalige gebiedsontwikkeling.

Als we alleen inzetten op nieuwbouw bij grootschalige gebiedsontwikkelingen, bestaat het risico dat de wijken instroom- en doorstroomwijken blijven. Maar bij enkel inzetten op herstructurering halen we nooit de grote woningbouwaantallen die nodig zijn voor de beoogde transformatie van Rotterdam-Zuid.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van NPRZ**



**+7.500**  
woningen

## Versnelling woningbouw 2025-2029

De gemeente Rotterdam ziet kansen om de woningvoorraad in Rotterdam-Zuid uit te breiden met 7.500 woningen van 2025 tot en met 2029. Dit kunnen we doen door het versnellen of het voorkomen van vertraging van de woningbouw binnen de ruim 100 projecten die nu voor deze periode in voorbereiding zijn.

De gemeente Rotterdam staat niet alleen voor de uitvoering van deze opgave, maar doet dat in samenwerking met woningcorporaties, beleggers en ontwikkelaars.



## Extra woningbouw 2030-2035

Daarnaast werkt de gemeente Rotterdam samen met partners in Rotterdam Zuid aan de realisatie van voldoende woningen in de periode 2030 tot en met 2035.



## Knelpunten bij de ambities

De gemeente Rotterdam voorziet verschillende knelpunten bij de realisatie van de ambities. Zo is er een financieel tekort op de realisatie van woningbouw en randvoorwaardelijke voorzieningen. Er moet meer zekerheid komen over dekking hiervan. Daarnaast zoekt Rotterdam-Zuid oplossingen voor de netcongestie, het verruimen van regels en het verkorten van (bezwaar)procedures.

Deze staan een snelle realisatie van woningbouw in de weg. Ook zoekt Rotterdam-Zuid oplossingen om (gemeentelijke) regels ten aanzien van leveringszekerheid en geluidseisen af te zwakken. Tot slot is ook de beschikbaarheid van personele capaciteit, om met name met de juiste mensen slim te kunnen samenwerken, een aandachtspunt in Rotterdam-Zuid.

## Afspraak herstructurering bestaande wijken

In enkele NPLV-gebieden is sprake van veel kwetsbare particulier bezit. Het toekomstbestendig maken van deze bestaande woningvoorraad en het realiseren van nieuwe woningen door grondige verbetering of herstructurering is daar onderdeel van de NPLV-opgave. Het ministerie van VRO en de gemeente Rotterdam/NPRZ gaan naast de woningbouwopgave ook in gesprek over de herstructurering van de bestaande woningvoorraad en wijken in Rotterdam-Zuid.



## Schiedam Nieuwland-Oost: aanpakken en doorpakken

**De gemeente Schiedam ziet kansen om in Schiedam Nieuwland en Oost 5.115 woningen versneld te bouwen van 2025 tot en met 2029.**

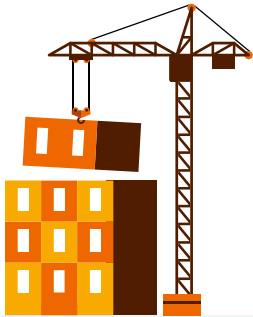
In Schiedam zijn de afgelopen jaren flinke stappen gezet om de woningbouwproductie te verhogen. Ondanks alle inspanningen ligt er nog steeds een omvangrijke woningbouwopgave. Een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave speelt zich af in de NPLV-wijken Nieuwland en Oost, die samen circa 6.500 nieuwe woningen moeten opleveren.

Beide wijken verschillen qua karakter, maar delen structurele problemen die de leefbaarheid, veiligheid en toekomstbestendigheid ernstig onder druk zetten. Met het Nationaal Programma werken we in Schiedam Nieuwland en Oost aan wijken waar het goed verblijven is, waar iedereen goed onderwijs krijgt met uitzicht op een goede baan en waar iedereen goed kan wonen.

De gemeente Schiedam werkt al intensief samen met marktpartijen, corporaties en het Rijk om de woningbouwproductie te versnellen. Zo is november 2024 met marktpartijen het Doorbouwakkoord ondertekend. Daarnaast hebben we waardevolle inzichten opgedaan via het Expertteam Woningbouw. Toch blijkt dat de huidige middelen niet voldoende zijn om de omvang en complexiteit van de opgave in Nieuwland en Oost versneld aan te pakken.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Schiedam Nieuwland  
en Oost**



**+5.115**  
woningen

### **Versnelling woningbouw 2025-2029**

De gemeente Schiedam ziet kansen om de woningvoorraad Schiedam Nieuwland en Oost van 2025 tot en met 2029 uit te breiden met 5.115 woningen door het versnellen van acht projectontwikkelingen. De gemeente Schiedam staat niet alleen voor de uitvoering van deze opgave, maar doet dat in samenwerking met woningcorporaties, beleggers en ontwikkelaars.



**+580**  
woningen

### **Extra woningbouw 2030-2035**

Daarnaast ziet de gemeente Schiedam kansen middels verdichting om 580 woningen extra te realiseren in Nieuwland en Oost van 2030 tot en met 2035. Door het versnellen van de woningbouw vanaf 2025 komt er ruimte voor een grotere bouwopgave.



### **Knelpunten bij de ambities**

Om de ambities te realiseren loopt Schiedam Nieuwland en Oost tegen een financieel tekort aan voor investeringen in de openbare ruimte, infrastructuur en voorzieningen. Het betreft onder meer de uitkoop van erfpachters en huurders, onrendabele toppen bij meerdere projecten, tekort aan parkeerplaatsen en het verbeteren van de openbare ruimte.



## Tilburg Noord-West: bouwen voor betere kansen

**De gemeente Tilburg ziet kansen om in Tilburg Noord-West en in Groenewoud 5.400 woningen versneld te bouwen van 2025 tot en met 2029 bij 37 grote en kleinere woningbouwprojecten.**

De gemeente Tilburg versterkt de stad met gebiedsontwikkelingen en een integrale aanpak in het NPLV-gebied Tilburg Noord-West en in de wijk Groenewoud. Hier wonen veel bewoners in een kwetsbare positie. Met een integrale aanpak van de buurten en wijken wil Tilburg Noord-West de leefbaarheid verbeteren en bijdragen aan het inlopen van het woningtekort. De combinatie van ruimtelijke en sociale instrumenten is essentieel voor het verbeteren van Tilburg Noord-West. Ruimtelijk stuurt Tilburg Noord-West actief op het verbeteren van de leefomgeving en de sociale veiligheid via

gebiedsontwikkelingen en woningbouwprojecten. Ook wordt ingezet op het versterken van voorzieningen en het verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Dat doen we door onze 'dubbel duurzaam-aanpak': het koppelen van woningverbetering aan het helpen van bewoners op het gebied van bestaanszekerheid en eenzaamheid.

Tegelijkertijd is er in Tilburg Noord-West ook een aanpak om de sociale cohesie te verbeteren en leefbaarheids- en veiligheidsproblemen tegen te gaan. Dit doen we niet alleen, maar samen met onze partners.



**+5.400**  
woningen

### **Versnelling woningbouw 2025-2029**

De gemeente Tilburg ziet kansen om de woningvoorraad in Tilburg Noord-West en in Groenewoud en de directe omgeving uit te breiden met circa 5.400 woningen tot en met 2029.



**+8.000**  
extra woningen

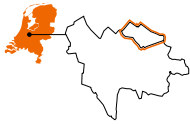
### **Extra woningbouw 2030-2035**

Daarnaast ziet de gemeente Tilburg op basis van haar stedelijke ontwikkelingsstrategie kansen om van 2030 tot en met 2040 circa 8.000 woningen toe te voegen in Tilburg Noord-West en Groenewoud – en directe omgeving.



### **Knelpunten bij de ambities**

De gemeente Tilburg voorziet verschillende knelpunten bij de realisatie van de ambities. Zo is er financieel een tekort voor investeringen in mobiliteitsoplossingen (infrastructuur), directe woonomgeving en voorzieningen. Daarnaast is er aandacht nodig voor het oplossen van netcongestie, het stikstofvraagstuk en de duur van doorlopen bezwaar- en beroepsprocedures. Ook het behoud van voldoende investeringsruimte voor woningbouwcorporaties en het aantrekkelijk houden voor woningbouwers en beleggers om middenhuur te ontwikkelen en af te nemen zijn punten van aandacht. Tot slot is ook de inzet van een spoorbeheerder voor een snelle realisatie van geplande tunnels en andere inframaatregelen nodig.



## Utrecht Overvecht: duurzame visie op verdichting

**De gemeente Utrecht ziet kansen om van 2025 tot en met 2029 circa 900 tot 1.200 woningen versneld te bouwen in Utrecht Overvecht.**

Overvecht is een ruim opgezette, groene stadswijk in Utrecht. De wijk kent veel kwaliteiten, maar ook problemen. Met de wijkaanpak Samen voor Overvecht werken we samen met veel partners in de wijk aan het versterken van de kwaliteiten en het aanpakken van de problemen. We streven naar een gezond, groen en prettig leefbaar Utrecht Overvecht. We bouwen aan meer woningen, voorzieningen, werkgelegenheid, sportvelden en een groene, veilige en prettige buitenruimte om ook de groei van Utrecht te faciliteren.

De woningbouwopgave in Overvecht is groot: 5.000 woningen tot 2040. Met een huidige woningvoorraad van 17.000 woningen betekent dit een intensieve verdichting. De kaders voor de verdichting zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Overvecht 2040. Die visie stelt ons in staat om tot versnelling van de woningbouw te komen. Daarbij sturen we op een meer gemengde wijk en mogelijkheden voor huidige bewoners om in Overvecht wooncarrière te maken. Belangrijk onderdeel van de aanpak is de vernieuwing van de openbare ruimte. Deze is randvoorwaardelijk om te kunnen verdichten in de wijk.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Utrecht Overvecht**





**+900-1.200**  
woningen

### **Versnelling woningbouw 2025-2029 en verder**

De gemeente Utrecht ziet kansen om van 2025 tot en met 2029 circa 900 tot 1.200 woningen versneld te bouwen in Utrecht Overvecht. Daarnaast kunnen we in die periode zo'n 1.200 tot 1.500 woningen in aanbouw nemen. Het gaat zowel om nieuwbouw als herstructurering, optoppen en 'uitbuiken'. 60 tot 75 procent van de woningen zijn betaalbare woningen. De gemeente Utrecht staat er niet alleen voor: we doen dit samen met woningcorporaties, beleggers en ontwikkelaars.



### **Knelpunten bij de ambities**

De gemeente Utrecht voorziet de volgende knelpunten bij de realisatie van bovenstaande ambities:

- Er is sprake van een tekort op de onrendabele top van de te versnellen woningen, onder andere als gevolg van gebouwd parkeren.
- Vernieuwing van de openbare ruimte is een belangrijke randvoorwaarde om woningen toe te voegen. Hiermee investeren we in de leefbaarheid en veiligheid van de wijk, ook voor de huidige bewoners.
- Een kritische succesfactor is netcongestie. De woningen kunnen alleen worden aangesloten als kleinverbruikersaansluitingen en maatwerk zoals groepscontracten mogelijk blijven.
- Een andere onzekerheid is de inzet van personeel: het is op dit moment nog niet duidelijk wat de consequenties zijn van de gemeentelijke bezuinigingen.
- Het aanbod is alleen realiseerbaar als er gestapeld kan worden met andere reeds toegezegde bijdragen. We weten dat de onrendabele top vaak nog hoger is dan de beoogde rijksbijdragen.
- Utrecht vraagt daarnaast hulp van het Rijk voor het vergroten van de regelruimte. Dit draagt bij aan het beter benutten van een deel van de bestaande voorraad en voor doelgroepen, bijvoorbeeld studenten. Denk aan het belonen van samenwonen door het aanpassen van de kostendelersnorm.



## Vlaardingen Westwijk: inzet op sociaal en ruimtelijk domein

**De gemeente Vlaardingen ziet kansen om in Westwijk 649 woningen versneld te bouwen van 2025 tot en met 2029.**

In Vlaardingen wordt de stad versterkt met diverse gebiedsontwikkelingen en een integrale aanpak in het NPLV-gebied Vlaardingen Westwijk. Met het programma Wij de Westwijk heeft Vlaardingen oog voor de groeiende groep kwetsbare inwoners. Deze groep heeft het lastig, bijvoorbeeld omdat zij stress hebben door armoede, schulden hebben of zich onveilig voelen.

Het programma voor de Westwijk moet deze situatie verbeteren. Het plan voor de Westwijk is vooral gericht op het vergroten van kansen voor kinderen en hun ouders. Een andere belangrijke pijler van onze aanpak is het creëren van een schone en veilige wijk, waar mensen prettig wonen.

Met een integrale aanpak van de buurten die deel uitmaken van de Westwijk willen we de leefbaarheid verbeteren en bijdragen aan het inlopen van het woningtekort.

Dit gebeurt door een combinatie van ruimtelijk en sociaal beleid. Sociaal op het gebied van kansen vergroten voor kinderen en stabiliteit brengen in gezinnen.

Ruimtelijk via herstructurering en woningbouwprojecten en het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Dit alles gebeurt in nauwe samenwerking met de gebiedsalliantie. De ambities zijn groot. Daarom zijn interventies in de bouwopgave, de verduurzamingsopgave en ondersteuning op het gebied van capaciteit en kennis noodzakelijk.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Wij de Westwijk**



**+649**  
woningen door o.a. nieuwbouw  
en optoppen

## Versnelling woningbouw 2025-2029

De gemeente Vlaardingen ziet kansen om de woningvoorraad in Westwijk uit te breiden met 649 woningen van 2025 tot en met 2029 door in te zetten op één gebiedsontwikkeling met zeven deelplannen. De projecten betreffen zowel nieuwbouw, herstructurering als optoppen.

De gemeente Vlaardingen staat niet alleen voor de uitvoering van de opgave, maar doet dat in samenwerking met woningcorporaties, beleggers en ontwikkelaars.



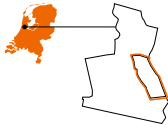
**+400**  
woningen

## Extra woningbouw 2030-2035

Daarnaast ziet de gemeente Vlaardingen kansen om van 2030 tot en met 2035 circa 400 woningen toe te voegen in Vlaardingen Westwijk.

## Knelpunten bij de ambities

De gemeente Vlaardingen signaleert verschillende knelpunten bij de realisatie van de ambities. Zo is er financieel een tekort voor investeringen in de openbare ruimte, infrastructuur en parkeervoorzieningen. Omdat de bouwopgave in dit gebied groot is voor de gemeente is ook de beschikbare personele capaciteit een uitdaging.



## Zaandam Oost: een eenzijdige woningvoorraad

**De gemeente Zaanstad ziet kansen om in Zaandam-Oost 2.740 woningen versneld te bouwen van 2025 tot en met 2029.**

De gemeente Zaanstad ziet zich in Zaandam Oost geconfronteerd met een enorm eenzijdige woningvoorraad. Zo is er veel sociale huur in de laagste segmenten te vinden. Ook staan er in Zaandam Oost substantieel veel woningen met een slecht energielabel en sterk verouderde schoolgebouwen. Tegelijkertijd heeft het gebied te maken met grote veiligheidsproblemen op straat en achter de voordeur. Ook is er veel sprake van ondermijning, zoals malafide verhuur en criminele praktijken in de glazenwassersbranche. Hierdoor staat de leefbaarheid in Zaandam Oost sterk onder druk. Ook huisvest Zaandam Oost veel kwetsbare bewoners en is de kansenongelijkheid groot.

Dit negatieve imago stoot stijgers en investeerders af.

Om deze vicieuze cirkel te doorbreken heeft de gemeente Zaanstad, samen met partijen uit het sociale en fysieke domein, een verbeteraanpak ontwikkeld. In de alliantie Pact Zaandam Oost bundelen de gemeente schoolbesturen, corporaties, politie, bedrijfsleven, welzijn-, cultuur- en zorg- en bewonersorganisaties de krachten. Doel is meer perspectief voor bewoners en het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid. Deze aanpak kan versneld en geïntensiveerd worden, met woningbouw als vliegwiel.



**Kijk voor meer informatie op  
de website van Pact Zaandam-Oost**

**+2.740**  
woningen



## Versnelling woningbouw 2025-2029

De gemeente Zaanstad ziet kansen om de woningvoorraad in Zaanadam-Oost uit te breiden met 2.740 woningen van 2025 tot en met 2029 door extra woningen te realiseren bij grote en kleinere projecten. Een substantieel deel van deze nieuwbouw is in het middensegment (huur en koop) en de vrije sector (huur en koop). Het gaat onder andere om de locaties in Kleurenbuurt en Kogerveldwijk, om de Kraakstraat en om vrijkomende schoollocaties door nieuwbouw elders in de wijk.

De gemeente Zaanstad benut voor de realisatie van deze woningen de hechte samenwerking met de drie corporaties in Zaanadam-Oost. De woningcorporaties verkennen samen met de gemeente Zaanstad hoe het de samenwerking op de schaal van Zaanadam-Oost kan verbreden met één of meer duurzaam betrokken beleggers en/of ontwikkelaars als toevoeging aan de gezamenlijke organisatie.

**+2.000**  
extra woningen



## Extra woningbouw

De gemeente Zaanstad ziet ook nog kansen om van 2030 tot en met 2035 ruim 2.000 woningen extra te realiseren in Zaanadam Oost.



## Knelpunten bij de ambities

De gemeente Zaanstad voorziet knelpunten bij de realisatie van de ambities. Zo is er onder meer een financieel tekort voor tijdelijke onderwijshuisvesting, gebouwde parkeervoorzieningen, herinrichting van groen en capaciteit om de versnelling te organiseren. Tevens moet tijdige en voldoende energievoorziening voor de nieuwbouw geregeld zijn en vraagt het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid om extra financiële ondersteuning.

**Een publicatie van**

Gebieden Nationaal Programma  
Leefbaarheid en Veiligheid

**In samenwerking met**

Amsterdam Nieuw-West  
Amsterdam Zuidoost  
Arnhem Oost  
Breda Noord  
Delft-West  
Den Haag Zuidwest  
Dordrecht West  
Eindhoven Woensel Zuid  
Groningen-Noord  
Heerlen-Noord  
Leeuwarden Oost  
Lelystad Oost  
Nieuwegein Central As  
Roosendaal Ring  
Rotterdam-Zuid  
Schiedam Nieuwland en Oost  
Tilburg Noord-West  
Utrecht Overvecht  
Vlaardingen Westwijk  
Zaandam Oost

**Vormgeving**

Ontwerpwerk

**Eindredactie**

Leene communicatie

[www.leefbaarenveilig.nl](http://www.leefbaarenveilig.nl)



