Regionaal Afsprakenkader
Huisvesting Aandachtsgroepen 2024

Er is een tekort aan betaalbare woningen; de verdeling van schaarste is een uitdaging. In de krappe (sociale) woningmarkt is het daarom extra lastig om voor veel van de aandachtsgroepen goede huisvesting te organiseren. Vaak worden kwetsbare mensen geplaatst in de minst draagkrachtige wijken, wat zorgt voor een opeenstapeling van problemen en het onder druk zetten van prettig wonen. Vraagstukken rondom wonen en leefbaarheid zorgen steeds meer voor een tweedeling in de maatschappij. Een thuis voor iedereen is dan ook meer dan een woningbouwopgave; het gaat om het zorgen voor een goed leefklimaat in toekomstbestendige, vitale wijken. Dit is de rode draad in dit afsprakenkader en de betrokken partners (woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties) onderschrijven dit.

Aandachtsgroepen? Onze inwoners!

We stellen de mens centraal, in plaats van hen te classificeren in aandachtsgroepen met medische termen of afkortingen van zorgorganisaties. Elke aandachtsgroep of urgentiecategorie bestaat uit inwoners van onze gemeenten. Het Rijk verstaat onder aandachtsgroepen[1] mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben, maar ook ouderen, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Anderen hebben een medische urgentie, sociale urgentie vanwege scheiding of mantelzorg of zijn tijdelijk dakloos geworden. Allemaal inwoners van een stad, dorp, wijk of buurt die door omstandigheden wat extra hulp en urgentie nodig hebben bij het vinden van een thuis. Als Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen dragen we zorg voor voldoende en goede huisvesting voor al onze inwoners. Een thuis voor iedereen!

Toekomstbestendige, vitale wijken als basis

Onze wijken krijgen de komende decennia te maken met dubbele vergrijzing, een toename van eenpersoonshuishoudens (vooral van mensen boven de 75 jaar) én inwoners die (weer) in de buurt gaan wonen door de extramuralisering. Sommigen hebben wat meer zorg en aandacht nodig, terwijl het tekort aan zorgpersoneel de komende jaren toeneemt. Dit vraagt om een nieuwe manier van denken bij zowel inwoners als maatschappelijke organisaties. En zorgt tevens voor een groeiende behoefte aan een nieuw type woonomgeving. Mensen hebben niet alleen behoefte aan een toegankelijke woning en zorg aan huis, maar ook aan sociale interactie in hun directe omgeving. Meedoen, zingeving, vriendschap, gezelligheid en contact met gelijkgestemden worden steeds belangrijker voor het creëren van vitale woongemeenschappen. Waarbij het niet alleen gaat om wat mensen niet meer kunnen, maar ook om wat ze wél kunnen bijdragen. Begrippen zoals sociale cohesie, inclusie, samenredzaamheid en wederkerige ondersteuning krijgen betekenis in de dagelijkse praktijk, zodat kwetsbare mensen zelfstandiger kunnen blijven in inclusieve, vitale buurten.

Waarom regionale afspraken?

Gemeenten realiseren zich dat de regionale opgave te groot is om individueel, zonder afstemming, op te pakken. Regionale afspraken kunnen hierin helpen. Zo weten alle partijen (gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijn organisaties) waar ze aan toe zijn met eenduidige definities en regels.

[1] We zetten de mens centraal. In dit afsprakenkader noemen we de mensen die centraal staan in dit stuk voor de leesbaarheid toch 'aandachtgroepen'

Hoewel elke gemeente in staat zou moeten zijn om mensen uit de aandachtsgroepen zelf een plek te bieden, zien we dat dit nog niet altijd realiseerbaar is en dat een plek alleen onvoldoende is. We moeten elkaar helpen binnen de regio en toewerken naar evenwichtige kansen voor onze inwoners voor wie het moeilijker is om op eigen kracht huisvesting te vinden. Dit vraagt ook om een goede balans tussen regulier woningzoekenden en inwoners uit de aandachtsgroepen. In gemeenten met weinig sociale huur moet er meer aanbod komen, zodat zorg voor mensen met aandacht niet ten koste gaat van overige woningzoekenden. En in de gemeenten met veel sociale huur, moet voorkomen worden dat kwetsbare mensen hier noodgedwongen naar toe gaan. Zo zien partijen in de regio er samen op toe dat er voor elke inwoner van onze regio passende huisvesting is met waar nodig goede begeleiding of zorg. Het regionale afsprakenkader is ook een uitwerking van Rijksbeleid en de Woondeal 2.0 (zie bijlage 1 Kaders).

Het afsprakenkader

Om te komen tot afspraken zijn er werkateliers gehouden met ambtenaren en bestuurders wonen en zorg, bijgestaan door experts vanuit de woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties. Hieruit komt naar voren dat de gemeenten overkoepelende afspraken willen maken en afspraken toegespitst op vier thema's:

1. Vitale wijken (spreiding, preventie & Community Up)
2. Toewijzing (evenwichtig, effectief en spreiding)
3. De taart vergroten (nieuwbouw & bestaande bouw)
4. Wonen & Zorg Ouderen (bouwopgave, doorstroom bevorderen & zorggaranties)

Het regionale afsprakenkader behelst stevige ambities. Maar de ambities en afspraken op deze thema's dragen eraan bij, dat nieuwe én huidige bewoners van onze gemeenten fijn blijven wonen.

Partijen

Dit afsprakenkader is in eerste instantie een afspraak tussen de 17 regionale gemeenten:

- Gemeente Arnhem
- Gemeente Beuningen
- Gemeente Berg en Dal
- Gemeente Doesburg
- Gemeente Druten
- Gemeente Duiven
- Gemeente Heumen
- Gemeente Lingewaard
- Gemeente Mook & Middelaar
- Gemeente Nijmegen
- Gemeente Overbetuwe
- Gemeente Renkum
- Gemeente Rheden
- Gemeente Rozendaal
- Gemeente Westervoort
- Gemeente Wijchen
- Gemeente Zevenaar

In het traject zijn zowel woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties betrokken (op project- en stuurgroep niveau). De gemaakte afspraken krijgen vervolgens een plek in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten en de verschillende organisaties.

Afspraken huisvesting aandachtsgroepen

In 2026 kunnen aandachtsgroepen in elke gemeente terecht

De gemeenten in de Groene Metropoolregio (GMR) zetten samen de schouders eronder. Elke gemeente levert haar evenredige bijdrage om ook onze kwetsbare inwoners passend huis te bieden. In 2026 zijn we hier klaar voor. Dat vraagt een stevige inzet. Zeker bij een te beperkt aanbod passende sociale huurwoningen. Dan is aanvullend aanbod gewenst, door nieuwbouw of door alternatieve huisvesting. Iedere gemeente neemt hierin haar eigen verantwoordelijkheid. Samen helpen we elkaar door het delen van goede voorbeelden, kennis en door elkaar aan te spreken op de voortgang. Met als einddoel: in 2026 levert elke gemeente haar bijdrage in de huisvestingsopgave naar rato van het aantal inwoners.

Met de inbreng van alle partijen hebben we dit regionale afsprakenkader ontwikkeld op een viertal thema's: Vitale wijken vormen de basis voor het maken van afspraken over de toewijzing, het vergroten van de woningvoorraad en het goed regelen van wonen en zorg voor ouderen. Vitale wijken zijn essentieel om toekomstbestendig samen te kunnen leven.



Overkoepelende afspraken

1. Elke gemeente gaat werken met de regionaal opgestelde definities voor de aandachtsgroepen, gebaseerd op de Rijksdefinities: Begrippenbepaling aandachtsgroepen en ouderen (gmr.nl)
2. Voor regionale opgave is gekozen voor de momentopname 2022. Dit nemen we als gezamenlijk uitgangspunt voor de opgave van aandachtsgroepen (zie pagina 5 interactieve pdf).:
3. We zetten in op een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over de gemeenten in de regio op basis van inwoneraantal. (Zie de verdeling in bijlage 3).
4. Gezien de huidige betaalbare woningvoorraad kan niet elke gemeente hier op dit moment volledig aan voldoen, ondanks de inspanningen die nu al worden verricht. Gemeenten maken scherpe afspraken, maar gunnen elkaar de tijd om er te komen.
   Voor de Gemeenten die hier nu nog niet aan kunnen voldoen, wordt afgesproken dat:
   - ze zich extra inzetten om richting 2026 meer passend aanbod beschikbaar te hebben.
   - de periode 2024 – 2026 kan worden benut om in alle gemeenten voldoende huisvesting te kunnen bieden, door het maken van een plan van aanpak, aanpassing van beleid, maken van prestatieafspraken en alternatieve huisvestingsmogelijkheden.
   - er nu al wordt ingezet op korte termijnoplossingen om te zorgen voor voldoende woningaanbod voor de aandachtsgroepen.
   - hierbij niet alleen wordt gedacht aan sociale huur en nieuwbouw, maar ook aan particuliere huur en bestaande bouw.

5. De meeste inwoners onder afspraak 3 landen in de sociale huursector. Gemeenten richten zich bij het maken van toewijzingsafspraken op de toegelaten instellingen (woningcorporaties en zorgpartijen).
6. Een aantal groepen heeft aparte huisvestingswensen/aanbieders en wordt niet meegenomen bij het thema “Toewijzing”. Zij worden wel meegenomen bij het thema “De taart vergroten”:

   - Studenten worden gehuisvest door studentenhuisvesters en particuliere kamerverhuurders.
   - De huisvesting van arbeidsmigranten (short en midstay) is de primaire verantwoordelijkheid van werkgevers en particuliere verhuurders.
   - Woonwagenbewoners hebben een specifieke huisvestingswens in familieverband. Dit vraagt daarom om een lokale betrokkenheid en een lokale aanpak.
   - De huisvesting van ouderen is een lokale opgave, maar regionaal vindt afstemming plaats of er regionaal voldoende huisvesting is voor de verschillende groepen ouderen.

7. Als een gemeente meer huisvesting biedt dan de evenwichtige verdeling voor de urgente aandachtsgroepen, belonen we dat positief. Dit wordt verder onderzocht door de GMR in 2025.
8. De huisvesting voor aandachtsgroepen vraagt een goede monitoring. Dit wordt in samenwerking met de werkgroep monitoring in de GMR verder uitgewerkt. De voortgang hiervan wordt meegenomen in het traject van de woondeal.

Thema 1: Vitale wijken

Bouwen aan vitale wijken is onze stip op de horizon, het verbindt alle afspraken uit dit afsprakenkader met elkaar. In de vitale wijk zijn wonen, zorg en welzijn met elkaar verbonden. Vitale wijken zijn een middel om samenhang te creëren tussen geschikte woningen en voorzieningen, en om expertise in zorg en dienstverlening te bundelen. Het is ook de manier om te zorgen dat de zorgkosten binnen de perken blijven.

De uitdagingen in de leefwereld van inwoners zijn complex, waardoor een éénzijdige aanpak onbedoeld andere problemen in de wijk kan verergeren. Door verschillende financieringsvormen, wettelijke richtlijnen en organisatiestructuren bestaan er al jaren barrières. Bijvoorbeeld het geclusterd bouwen, op basis van aandoening en leeftijd, houdt deze 'schotten' in stand. Echte oplossingen ontstaan pas wanneer we verder kijken dan onze eigen professionele wereld en dichter op de uitvoering gaan zitten.

Dit vraagt om een andere manier van samenwerken en een nieuwe koers van maatschappelijke organisaties. We regelen het niet meer voor de mensen, maar regelen het samen met hen, en met verschillende betrokken professionals. Het draait om een nieuw samenspel van gemeenschappelijke waarden tussen traditionele spelers in het sociale domein, buurtbewoners, informele zorg en andere (commerciële) partijen. Het doel is om zelfstandigheid te behouden, ook bij kwetsbaarheid. Dit speelt in alle gemeenten. Daarom is het essentieel dat dit in gezamenlijkheid wordt opgepakt en regionale richtlijnen worden gemaakt met elkaar. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen maken jaarlijks prestatieafspraken om deze richtlijnen te vertalen naar lokale afspraken.

9. Er moet meer evenwicht komen in de wijken. De leefbaarheid in sommige wijken staat onder druk. De kwetsbaarheid van de wijk wordt minder groot door duurdere woningen toe te voegen. Er ontstaat balans in de steden en dorpen door betaalbare woningen toe te voegen in veerkrachtige wijken. Het zogenaamd spiegelbeeldig ontwikkelen.

10. Elke gemeente stimuleert het huisvesten van aandachtsgroepen in veerkrachtige wijken. Dit geeft ruimte in de minder veerkrachtige wijken. Bij gebiedsontwikkeling wordt ook ingezet op het huisvesten van kwetsbare inwoners.

11. Uitgangspunt is positieve gezondheid; waarbij de mens centraal staat en niet de ziekte of gebreken. Een omgeving waar ontmoeten en bewegen wordt gestimuleerd. Het doel is: kwetsbare mensen zelf invloed en middelen geven om eigen keuzes te maken, keuzes die passen bij wie ze zijn.

12. Elke gemeente in de regio zet in op preventie en welzijn, zodat de vraag naar zorg en ondersteuning minder groot wordt. Gemeenten hebben behoefte aan regionale afstemming over de mate van inzet en de impact van preventie en welzijn. Gestart wordt met een inventarisatie van preventieve aanpakken die in de regio succesvolle resultaten laten zien, zodat iedere gemeente hiervan kan leren en dit kan vertalen naar de lokale situatie. GMR faciliteert deze inventarisatie. Voor preventie en welzijn op het gebied van zorg en ondersteuning verwijzen we naar de regiobeelden en daarop gebaseerde regioplannen (IZA afspraken) van regio Arnhem en Nijmegen.

13. Het realiseren van vitale wijken vraagt om regionale samenwerking en kennisdeling tussen wonen, sociaal en zorgdomein. GMR draagt actief bij om deze domeinen regelmatig samen

te brengen (ook de marktpartijen). De GMR faciliteert het uitwisselen van lokale kennis en expertise over het creëren van vitale wijken: Werken vanuit de bewoner, community building, welzijn, financieringsstromen, ideeën en concepten van projectontwikkelaars etc.

14. We gaan als gemeenten met vitale wijken aan de slag. Bij gebiedsontwikkeling wordt het realiseren van vitale wijken tot doel gemaakt. Hierbij laten we ons niet belemmeren door financiële schotten tussen domeinen en organisaties. Maatschappelijke baten en sociale impact worden meegenomen bij het financieren van woningbouwprojecten en inrichten van de leefomgeving. Een voorbeeld kan zijn het instellen van een woonfonds waarin private partijen geld inleggen voor iedere vrije sector woningen die wordt gebouwd in een bepaald gebied (Gemeente Wijchen). Dat fonds gebruikt de gemeente om vitale wijken te organiseren.

15. Door de gemeenten is de wens uitgesproken om te komen tot minder zorgpartijen en een gebiedsgerichte inkoop. Of en hoe dit mogelijk is, wordt verder onderzocht in de regionale zorgoverleggen. *Concreet voorbeeld:* In subregio Arnhem wordt vanuit het programma 'Samen aan Zet voor beschermd wonen' gedacht aan nieuwe vormen van lokale en wijkgerichte samenwerking die uiteindelijk leidt tot beperking van het aantal aanbieders.

16. Het thema vitale wijken wordt ingebed in de overlegstructuur van de woondeal- en versnellingstafel. Daarnaast vindt tussen de regionale woon- en zorgtafels wisselwerking plaats. Dit wordt door de GMR meegenomen in de uitvoeringsplannen van dit afsprakenkader.

Thema 2: Toewijzing

De druk op de sociale huurvoorraad is groot. De wachttijd voor een woning loopt steeds verder op en het aantal urgent woningzoekenden neemt toe. Alle gemeenten en corporaties hebben hiermee te maken. Door regionale afspraken te maken over de toewijzing, wordt het probleem van de woningnood niet opgelost, maar zorgen we voor een goede balans tussen toewijzen aan urgent woningzoekenden en regulier woningzoekenden. Het zorgt voor eenduidige regelgeving in de regio en dat helpt inwoners, woningcorporaties en gemeenten. In de regionale huisvestingsverordening zijn al regels vastgelegd over toewijzing van sociale huurwoningen. Hieronder volgen aanvullende afspraken:

17. Het uitgangspunt is dat de meerderheid van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan regulier woningzoekenden. Een eerste prognose (op basis van het regionaal woonbehoefte onderzoek Companen 2022), wijst uit dat een derde deel nodig is voor het huisvesten van de urgente aandachtsgroepen. Aangezien het een prognose is, hanteren we als minimum de richtlijn dat regionaal tenminste 25% van de beschikbare sociale huurwoningen wordt toegewezen aan urgente aandachtsgroepen en 75% aan regulier woningzoekenden. Elke gemeente neemt hierin haar verantwoordelijkheid. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen leggen de invulling vast in lokale prestatieafspraken.

18. Het doel is om op een uniforme wijze passende huisvesting te organiseren voor urgente aandachtsgroepen, die door bemiddeling tot stand komt:
    - Uitstroom uit beschermd wonen
    - Uitstroom uit accommodaties jeugdhulp
    - Uitstroom uit klinische ggz
    - Uitstroom uit maatschappelijke opvang (dak- en thuislozen)
    - Uitstroom uit vrouwenopvang
    - Uitstroom uit (jeugd)detentie en forensische zorg
    - Uitstappende sekswerkers
    - Statushouders (op basis van taakstelling)

    Vandaar dat er wordt ingezet op een regionale bemiddelingstafel. Van daaruit wordt de inwoner bemiddeld naar een passende plek, waar de juiste ondersteuning kan worden geboden. Elke gemeente zorgt ervoor dat er woningen (of woonruimten) worden ingebracht door woningcorporaties (evenwichtige verdeling). Door de grotere schaal kan een goede match eerder tot stand komen.
    De regionale bemiddelingstafel vraagt nog om nadere uitwerking (organisatie, deelnemers vanuit wonen, zorg en welzijn, begeleidingsafspraken, schaalniveau etc.). De GMR pakt dit op.

19. Als mensen tijdelijk in een zorginstelling moeten verblijven buiten hun eigen gemeente, hanteren we het principe dat bij uitstroom in elk geval passend aanbod beschikbaar moet zijn in de gemeente van oorsprong. Bij de uitwerking van de bemiddelingstafel wordt hier door de GMR concreet vorm en inhoud aan gegeven.

Thema 3: De taart vergroten

De woningnood is groot. Met de huidige woningvoorraad lukt het regionaal gezien niet om alle aandachtsgroepen te huisvesten. Het is noodzakelijk om de taart te vergroten door meer woningen toe te voegen. Daarbij richten we ons niet alleen op de urgente aandachtsgroepen, maar op alle aandachtsgroepen binnen ‘een thuis voor iedereen’. Veel aandachtsgroepen hebben een laag inkomen en zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Om het aantal sociale huurwoningen te vergroten is in de Woondeal 2.0 afgesproken dat iedere gemeente zorgt dat 30% van de nieuwbouw in de sociale huur wordt gerealiseerd. Maar dit is niet voldoende. Het benutten van de mogelijkheden in de particuliere huur en koopsector en in de bestaande bouw zijn essentieel.

20. Elke gemeente biedt bij de nieuwbouwopgave en het toevoegen van woningen in de bestaande bouw expliciet ruimte voor aandachtsgroepen. Niet alleen in de sociale huur, ook in de particuliere huur. Een deel van de nieuwbouwopgave wordt ingezet op bijv. (modulaire) kleinere, goedkopere woningen, woonvormen tussen beschermd en regulier wonen in, geclusterd wonen met ontmoetingsruimte, levensloopbestendige woningen en mixen van doelgroepen.

21. Gemeenten maken prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties waarin wordt vastgelegd hoe de nieuwbouw en bestaande voorraad beter benut kan worden voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Onder de nieuwe wet Versterking regie volkshuisvesting wordt ook verwacht dat er afstemming plaatsvindt met zorgpartijen.

22. De GMR doet onderzoek en deelt kennis over innovatieve oplossingen in de nieuwbouw en de bestaande bouw voor aandachtsgroepen. Denk aan woningdelen, duo wonen, hoekwoning aanpak, optoppen, friends contracten, hospita regeling. Denk ook aan de mogelijkheid voor gemeenten om bij wijzing van een bestemmingsplan private partijen te laten bijdragen aan de publieke opgaven door vergunning te verlenen onder voorwaarden. In dit geval voor de huisvesting van specifieke aandachtsgroepen. Ook deelt de GMR kennis over het op gang brengen van doorstroming op de woningmarkt: wooncoach ouderen, verhuisregeling, woning delen en het levensloopgeschikter maken van woningen.

23. Als koploperregio voor het programma Een thuis voor iedereen, delen we de geleerde lessen met stakeholders. We vragen aan het Rijk om landelijke obstakels aan te pakken, die de realisatie van passende huisvesting voor aandachtsgroepen belemmeren. Dit gaat over het wegnemen van juridische en belastingtechnische hobbels voor woningdelen (kostendelersnorm, huurtoeslag etc.). Het gaat over investeringen om te komen tot zorgzame buurten, over onrendabele investeringen om nieuwbouw voor aandachtsgroepen van de grond te krijgen. En over het ontschotten van financieringsstromen tussen verschillende partijen om vernieuwing in wonen en zorg van de grond te krijgen.

Thema 4: Wonen en zorg ouderen

De landelijke opgave

Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond zelfstandig kunnen blijven wonen, zijn vitale wijken nodig met voldoende passende woningen, ondersteuning en zorg. Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen wijst uit dat er de komende jaren landelijk 290.000 woningen extra nodig zijn die geschikt zijn voor ouderen; als onderdeel van de 900.000 nieuw te bouwen woningen. Van die 290.000 ouderenwoningen zijn 170.000 woningen nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen, en 40.000 verpleegzorgplekken (nu: zorggeschikte woningen).[2] Bij de jaarlijkse herijking van de Woondeals zal worden onderzocht hoe de opgave ouderenwoningen zich landelijk mee ontwikkelt.

De groep ouderen doet voor circa 50% een beroep op sociale huurwoningen. Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt met Aedes dat corporaties zich inspannen voor de realisatie van 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur (50%). Deze woningbouwopgave is opgenomen in de nationale prestatieafspraken. De overige 50% zal met name een opgave zijn voor marktpartijen. Zorgaanbieders en corporaties kunnen daar eventueel in (beperkte) mate aan bijdragen. Voor geclusterd wonen gaat het hier om een vrij in te vullen mix aan zowel koop- als huurwoningen; voor de overige zorggeschikte woningen geldt dat deze veelal in de middenhuur en vrije sectorhuur zal worden gerealiseerd. Hier wordt verwacht dat zorggeschikte woningen doorgaans niet in het koopsegment zullen worden gerealiseerd. De Tweede Kamer vraagt bouwers om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten[3].

De landelijke opgave ouderenhuisvesting geeft richting, maar vraagt ook om een vertaling naar regionale context voor de uitwerking en uitvoering. In het kader van de woondeal wil het Rijk samen met medeoverheden, corporaties en zorgkantoren de regionale opgave ouderenhuisvesting vaststellen. De opgave ouderenhuisvesting zal lokaal verder uitgewerkt moeten worden als onderdeel van het gemeentelijk volkshuisvestingprogramma, waarvan beoogd is dat elke gemeente dit programma per 2026 heeft opgesteld. Het is de bedoeling dat gemeenten hierin beleid opstellen omtrent doorstroming onder ouderen en benodigde zorg en ondersteuning vanuit de Wmo en Zvw.

De regionale en lokale opgave

De Groene Metropool regio Arnhem – Nijmegen is ongeveer even sterk vergrijsd als de totale provincie Gelderland en Nederland. Dat betekent dat het aantal ouderen in de regio de komende decennia sterk toeneemt. Het aantal 65-plussers neemt toe tot ruim 198.000 in 2030 (+22%) en bijna 229.000 in 2040 (+41%). Het aantal 85-plussers neemt toe tot ruim 24.000 in 2030 (+37%) en ruim 39.000 in 2040 (+121%). De dubbele vergrijzing speelt in elke gemeente.

Toename ouderen met ondersteuning- en zorgbehoefte
Hierdoor neemt ook het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg sterk toe. In de regio Arnhem-Nijmegen bedraagt deze toename naar schatting **2.840** ouderen (+ 33%) over de periode 2022-2031.
Voor de groep die nu nog in verpleeghuizen terecht kan, maar in de toekomst niet meer, moeten in samenwerking met zorginstellingen (verpleeg)zorggeschikte woningen worden gerealiseerd. Deze ouderen kunnen de verpleegzorg op verschillende manieren ontvangen: intramuraal of extramuraal in al dan niet (geclusterde) zorggeschikte woningen, nultreden woningen of reguliere woningen. De

[2] Uit 'Informatiepakket BZK ouderenhuisvesting' – sept 2023
[3] De toolkit '[Dementievriendelijk ontwerpen]' biedt handvat voor dementievriendelijke bouw.

opgave is om in 2031 alle bijna 12.000 ouderen die verpleegzorg nodig hebben deze in een passende woonvorm kunnen ontvangen.

Momenteel vervullen instellingen in Arnhem, Nijmegen, Berg en Dal en Westervoort een regionale functie. Gemeenten als Rozendaal, Renkum en Heumen leunen meer op voorzieningen in de regio. In de toekomst kunnen (door de extramuralisering) dit soort patronen verschuiven.

Ook de groep met lichtere aandoeningen die leidt tot een behoefte aan 'zorg op afroep' neemt sterk toe. In de onderstaande tabel staat de *extra* opgave tot 2031 voor de toename van ouderen met behoefte aan 24-uurszorg, behoefte aan zorg op afroep en permanente rolstoelgebruikers 65+.

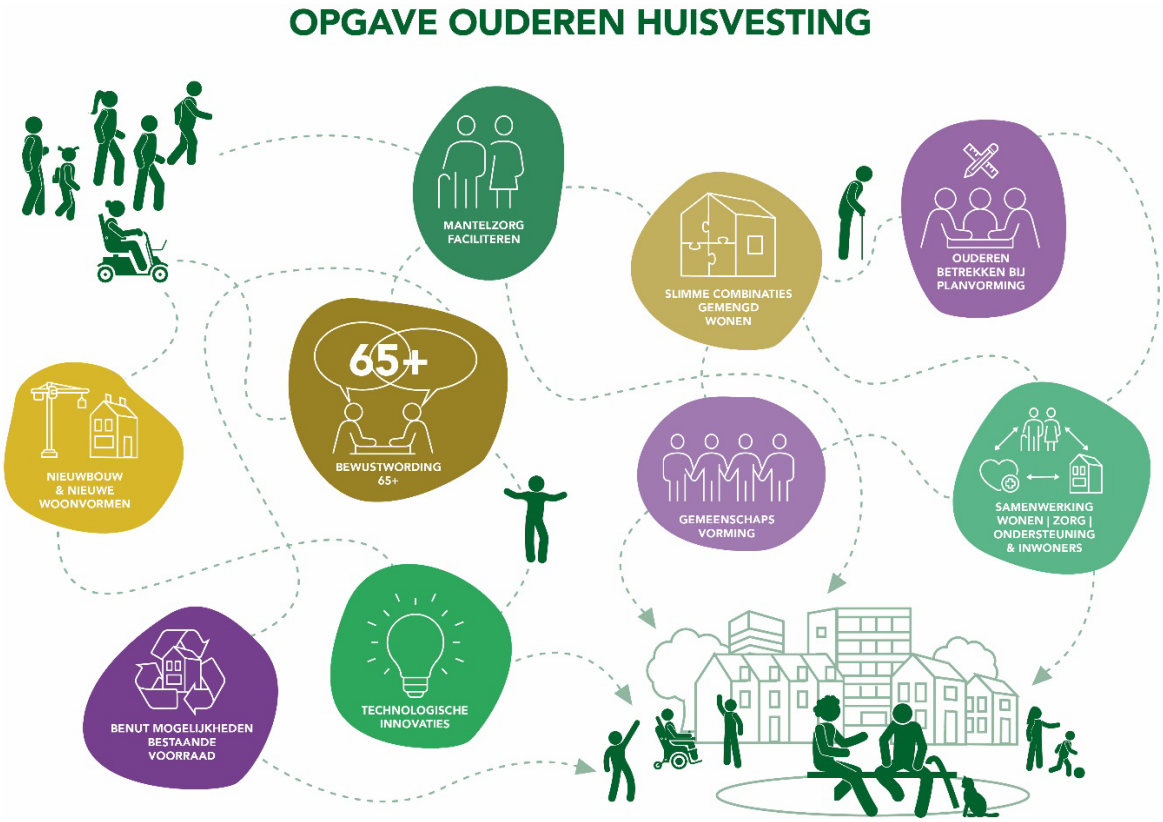
Tabel 1:
In onderstaande tabel is de extra opgave voor ouderen met zorgbehoefte tot 2031 opgenomen:

Gemeenten	**Toename ouderen met behoefte 24- uurszorg**	**Toename ouderen met behoefte zorg op afroep**	**Toename permanente rolstoel- gebruikers 65+**
Arnhem	605	435	260
Berg en Dal	145	115	60
Beuningen	85	115	50
Doesburg	80	85	35
Druten	100	125	50
Duiven	75	120	50
Heumen	50	85	30
Lingewaard	190	255	100
Nijmegen	655	520	270
Overbetuwe	135	180	75
Renkum	155	200	75
Rheden	180	110	65
Rozendaal	pm	10	pm
Westervoort	60	75	30
Wijchen	175	175	80
Zevenaar	150	165	75
Mook & Middelaar	pm	pm	pm
Totaal	**2.840**	**2.770**	**1.305**

In bovenstaande tabel kunnen dubbele aantallen zitten, tussen toename permanente rolstoelgebruikers en de overige twee categorieën. Het geeft een beeld van de toename van ouderen tot 2031 met een zorgbehoefte.

Het complete arrangement; een mix aan wonen, zorg en ondersteuning
Het is nadrukkelijk niet alleen een bouwopgave, maar ook een zorg- en ondersteuningsopgave. De opgave voor ouderen is groot en de urgentie is hoog. In de bijlage is een tabel opgenomen met een richtlijn voor de nieuwbouwopgave (op basis van cijfers uit het regionale woononderzoek Companen 2022 en Rijkscijfers), onderverdeeld in zorggeschikte woningen, geclusterde woningen en levensloopgeschikte woningen. Deze cijfers geven richting. Nieuwbouw is echter niet altijd een passend en adequaat antwoord. De mogelijkheden in nieuwbouw zijn soms beperkt en de vergrijzing zet onverminderd door. Het aanpassen van de bestaande voorraad kan een effectievere oplossing blijken, waarbij de nadruk ligt op het ombouwen van complexen naar geclusterd wonen en het levensloopbestendig*er* maken van woningen.

Maar een passende woning, is er nog geen passend arrangement. Het relatief tekort aan zorgpersoneel in de toekomst begrenst de mogelijkheden. Het vraagt pragmatisme en omdenken, om te komen tot een compleet arrangement; een mix van oplossingen aan wonen (nieuwbouw en aanpassing bestaande voorraad), zorg (zoals VPT teams in sterk vergrijsde wijken en verbinden formele aan informele zorg), ondersteuning (bijv. flexibeler toestaan van mantelzorgunits) en het inrichten van vitale wijken.



De totale opgave vraagt om een nadere uitwerking binnen de regio.

24. We onderschrijven in de regio de opgave voor ouderen. In het bijzonder de extra opgave voor ouderen die zorg en ondersteuning behoeven (zoals omschreven in tabel 1). De huisvesting van ouderen wordt door de GMR verder uitgewerkt in een regionaal uitvoeringsprogramma. De richtlijn nieuwbouwopgave (zie bijlage) is geen blauwdruk, maar richtinggevend voor een nadere invulling op lokaal niveau, waarbij de regionale optelsom klopt. Dat vergt samenwerking en afstemming om het complete arrangement van een mix aan wonen (nieuwbouw en bestaande bouw), zorg en ondersteuning uit te werken. De opgave moet worden afgestemd met corporaties en waar nodig zorgkantoor en zorgaanbieders om in de levering van verpleegzorg te voorzien.

25. Bij nieuwbouw is extra aandacht voor de opgave voor ouderen (gezien de grote behoefte tot 2030 aan levensloopgeschikte woningen, geclusterde woningen met ontmoetingsruimte en zorggeschikte woningen). De markt is verantwoordelijk voor circa de helft van de opgave. Er is behoefte aan kennisdeling met bouwers/ontwikkelaars, om zo beter aan te sluiten bij de opgave. Het is cruciaal om deze opgave verder uit te werken met relevante marktpartijen.

26. Voor de realisatie van zorggeschikte woningen voor verpleegzorg is de stimuleringsregeling voor zorggeschikte woningen (SZGW) door het Rijk geïntroduceerd. De stimuleringsregeling bedraagt maximaal €17.500,- voor een zorggeschikte woningen. Een voorwaarde voor het ontvangen van de subsidie is dat de ontwikkelende partijen, zorgkantoor en zorgaanbieders een intentieovereenkomst aangaan. Aedes heeft hiervoor een conceptovereenkomst opgesteld. Partijen maken gebruik van deze conceptovereenkomst om in aanmerking te komen voor de stimuleringsregeling.

27. Een groot deel van de opgave moet landen in de bestaande voorraad. Bij Gebiedsontwikkeling, herstructurering en renovatie zetten gemeenten in op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad naar nultreden woningen en geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimte, zodat ouderen met verminderde mobiliteit langer zelfstandig in hun huis kunnen blijven wonen. Het gaat niet alleen om het creëren van extra ontmoetingsruimten, maar juist ook om het mogelijk maken van meer activiteiten die bijdragen aan gemeenschapszin, vitaliteit en zingeving.

28. Gemeenten zetten in op gemeenschapszin en een mix van inwoners. Om de vraag naar zorg in de toekomst minder groot te laten zijn, is er een belangrijke rol voor welzijnswerk en community building.

29. Bij gebiedsontwikkeling richten gemeenten het openbaar gebied van wijken en dorpen dementievriendelijk[4] en toegankelijk in. Denk hierbij o.a. aan het zorgen voor openbare ontmoetingsplekken, het plaatsen van bankjes, het verlagen van stoepranden.

30. We komen overeen om de inzet op doorstroming te integreren in het lokale volkshuisvestingsprogramma en de prestatieafspraken. Gemeenten faciliteren samen met woningcorporaties en welzijnspartijen doorstroomcoaches/verhuiscoaches. Dit zorgt voor doorstroming en vergroot de bewustwording bij ouderen (zowel voor de sociale en voor de particuliere sector). In het regionale uitvoeringsprogramma worden verdere regionale inspanningsmogelijkheden verkend om ouderen te laten doorstromen.

31. Het vertalen van de opgave naar concrete huisvesting voor ouderen wordt door de regio gemonitord en waar nodig bijgesteld. We sluiten hierbij aan op de monitoring van de regionale woondeal. De werkgroep monitoring van de GMR pakt dit verder op. Gemeenten geven aan welke verschillende soorten ouderenhuisvesting zij gerealiseerd hebben. De regionale opgave is hierbij het uitgangspunt.

32. Het thema ‘wonen en zorg ouderen’ wordt evenals het thema vitale wijken ingebed in de overlegstructuur van de woondeal- en versnellingstafel. Daarnaast vindt tussen de regionale woon- en zorgtafels wisselwerking plaats. Dit wordt door de GMR meegenomen in de uitvoeringsplannen van dit afsprakenkader.

[4] De toolkit ‘Dementievriendelijk ontwerpen’ biedt handvat voor dementievriendelijke bouw.

Bijlagen – Regionaal Afsprakenkader Huisvesting van Aandachtsgroepen

1. Kaders

Rijksbeleid Volkshuisvesting

Het Rijk ontwikkelt beleid en wet- en regelgeving om meer de regie te pakken op de volkshuisvesting, ook als het gaat om de huisvesting van aandachtsgroepen. Onder de Nationale Woon- en Bouwagenda vallen onder andere het programma 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'. Deze programma's hebben als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Om te komen tot een goede uitvoering, pakt het Rijk hernieuwde regie over de volgende thema's:

- *Betaalbare nieuwbouw*

In de Woondeal 2.0 tussen Rijk, Provincie en gemeenten zijn al afspraken vastgelegd over de nieuwbouwopgave. Elke gemeente bouwt als onderdeel van de woningbouwopgave minimaal 30% sociale huurwoningen.

- *Een regionale huisvestingsverordening inclusief urgentieregeling*

In de Groene Metropoolregio zijn regels voor de verdeling van de sociale huurwoningen regionaal afgesproken. Deze zijn in de huisvestingsverordeningen van de regio Gemeenten vastgesteld. Alle urgentiecategorieën worden ondergebracht worden bij de huidige genoemde categorieën.

- *Evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen*

Het Rijk verplicht om tot regionale afstemming te komen over een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. In dit afsprakenkader staan concrete afspraken daarover voor de Groene Metropoolregio.

Wet Versterking regie volkshuisvesting

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is in maart 2024 naar de Tweede Kamer verstuurd. Deze toekomstige wet zorgt voor de wettelijke verankering van de nationale bouw- en woonagenda. Overheden krijgen hiermee de wettelijke instrumenten in handen om met meer regie en tempo meer betaalbare woningen te bouwen. De woningnood is hoog. Deze wet maakt expliciet dat overheden samen voor voldoende woongelegenheid, ook voor aandachtsgroepen, moeten zorgen. Met dit afsprakenkader bereiden we ons regionaal voor op de wettelijke verplichting, die eraan gaat komen als de nieuwe Wet is vastgesteld.

De afspraken Woondeal 2.0 zijn het uitgangspunt

In de Woondeal 2.0 zijn ook afspraken gemaakt over de huisvesting van aandachtsgroepen. Hierin is vastgelegd dat:

- Gemeenten hun fair share nemen in de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen.
- De koplopperregio zich gezamenlijk inzet om in 2023 te komen tot een (regionale) woonzorgvisie.

We geven hier invulling aan door dit regionale afsprakenkader over de huisvesting van aandachtsgroepen. Uitgangspunt is dat er regionale afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen worden gemaakt en dat deze worden vastgelegd in de urgentieregeling (als onderdeel van de huisvestingsverordening), de lokale woonzorgvisie en in het gemeentelijk

volkshuisvestingsprogramma. Omdat dit een uitwerking is van de afspraak uit de Woondeal 2.0, is vaststellen van de afspraken een collegebevoegdheid (m.u.v. het vaststellen van de huisvestingsverordening). De raden zijn tijdens het proces meegenomen en geïnformeerd en worden ook over de te maken regionale afspraken geïnformeerd.

2. Richtlijn nieuwbouwopgave regio Wonen & Zorg ouderen

Deze tabel bevat de richtlijn voor de nieuwbouwopgave (volgens regionale woononderzoek Companen 2022 en prognoses van het rijk). Bij nieuwbouw gaat het om zowel particuliere woningen als sociale huur (verdeling 50/50).

Gemeenten GMR	Bruto Nieuw-bouwopgave Woondeal 2.0	Senioren geclusterd wonen	Opgave zorggeschikte woningen (verpleegzorg)	Opgave nultrede woningen
GMR totaal	**36.580**	**3.640**	**1.855**	**7.641**
Berg en Dal	1.160	124	109	462
Mook en Middelaar	360	65	27	124
Heumen	910	130	51	221
Wijchen	2.080	215	110	490
Nijmegen	13.070	585	351	1.397
Beuningen	1.240	143	59	313
Druten	910	124	54	213
Overbetuwe	1.070	280	110	556
Lingewaard	1.410	260	130	535
Renkum	920	195	131	425
Arnhem	9.500	761	307	1.134
Rheden	810	169	154	567
Rozendaal	10	-	5	26
Westervoort	530	137	32	183
Duiven	780	143	55	311
Zevenaar	1.520	273	126	546
Doesburg	300	39	43	137

Bij de nieuwbouwopgave voor nultredenwoningen is het streven te bouwen gelijk aan de richtlijnen voor een levensloopgeschikte woonruimte zoals omschreven bijlage 2 van de huisvestingsverordening. Minimale vereiste is nultreden.

Zie voor definities hieronder en Begrippenbepaling aandachtsgroepen en ouderen (gmr.nl).

Definities woningtypen ouderen opgave

- Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
- Levensloopgeschikte woning: Een zelfstandige woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfases met minimale fysieke inspanningen en minimale kans op ongevallen. Dit is gelijk aan de richtlijnen voor een levensloopgeschikte woonruimte zoals omschreven bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

- Geclusterd wonen: ruimtelijk geclusterde wooneenheden (minimaal vijf) waar (overwegend) ouderen zelfstandig wonen mét een fysieke, gezamenlijke ruimte voor ontmoeting (Bron: onderzoek RIGO i.o.v. ministeries BZK en VWS). Voor de wooneenheden gelden de richtlijnen voor levensloopgeschikt zoals beschreven in bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

- Zorggeschikte woningen: (geclusterde) woningen, waar intensieve zorgverlening mogelijk is. De woningen zijn toegankelijk en hebben voorzieningen waardoor verpleegzorg geboden kan worden. Hiervoor gelden de richtlijnen voor rolstoelgeschikte woonruimte als omschreven in bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

- Rolstoelgeschikte woonruimte: woonruimte die geschikt is voor een bewoner die is aangewezen op een rolstoel, als bedoeld in bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

3. Evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over de gemeenten in de regio, op basis van inwoneraantal

Onderstaande tabel bevat de 'urgente' aandachtsgroepen en taakstelling. In de rechterkolom staat het aantal mensen dat elke gemeenten moet huisvesten van deze totale groep, op basis van verdeling naar inwoneraantal. Zie legenda eronder voor duiding aandachtsgroepen.

Gemeenten	**Aantal inwoners per 1-1-2023**			aandachtsgroepen							**Totaal per gemeente**
Berg & Dal	34.951										**110**
Mook & Middelaar	7.989										**25**
Heumen	17.175										**55**
Wijchen	41.344										**130**
Nijmegen	179.100										**565**
Beuningen	26.235										**85**
Druten	19.178										**60**
Overbetuwe	48.266										**150**
Lingewaard	46.963										**150**
Renkum	31.358										**100**
Arnhem	163.888										**510**
Rheden	43.435										**135**
Rozendaal	1.756										**5**
Westervoort	14.944										**4**
Duiven	24.946										**80**
Zevenaar	44.645										**140**
Doesburg	11.036										**35**
Totaal (aandachtsgroep)	**757.209**	**65**	**2**	**380**	**385**	**305**	**50**	**635**	**527**	**36**	

De verdeling per gemeente vraagt nadere uitwerking binnen de gestelde randtotalen.

Legenda (tot 2030, cijfers per jaar) [1]	
	Benodigde woningen uitstroom (39) én extra vraag geclusterd wonen (26) voor bewoners met verstandelijke beperking
	Extra vraag geclusterde woningen voor bewoners met lichamelijke beperking
	Uitstroom beschermd wonen[2]
	Uitstroom Jeugdhulp met verblijf (vanaf 18 jaar)
	Uitstroom Maatschappelijke Opvang [3]
	Uitstroom Vrouwenopvang [4]
	Benodigde woningen statushouders (op basis van taakstelling 2022)
	Aantal sociaal & medisch urgenten (geplaatst in 2022)
	Aantal mantelzorg urgenten (geplaatst in 2022)

1. Voor definities en bronvermelding, zie Begrippenbepaling aandachtsgroepen en ouderen (gmr.nl)
2. De exacte cijfers uitstroom klinische geestelijke gezondheidszorg zijn niet voor handen. Deze mensen worden meegenomen met uitstroom BW.
3. De exacte cijfers uitstroom detentie- en forensische zorg is niet voorhanden. Deze mensen worden meegenomen met uitstroom maatschappelijke opvang.
4. De exacte cijfers van uitstappende sekswerkers zijn niet voorhanden. Deze mensen worden meegenomen met uitstroom vrouwenopvang.

Toewijzing

De verdeling (welke aandachtsgroepen in welke gemeenten) kan binnen de regio plaatsvinden doormiddel van de voorgestelde regionale bemiddelingstafel. Zie afspraak 17 van het afsprakenkader op pagina 6.

Sociaal-, medisch- en mantelzorg urgenten worden niet verdeeld via de regionale bemiddelingstafel (zie blauw kader in tabel). Zij kunnen na toekenning van de urgentie door de Regionale Urgentie Commissie zelf op woonruimte reageren middels het Entree systeem.