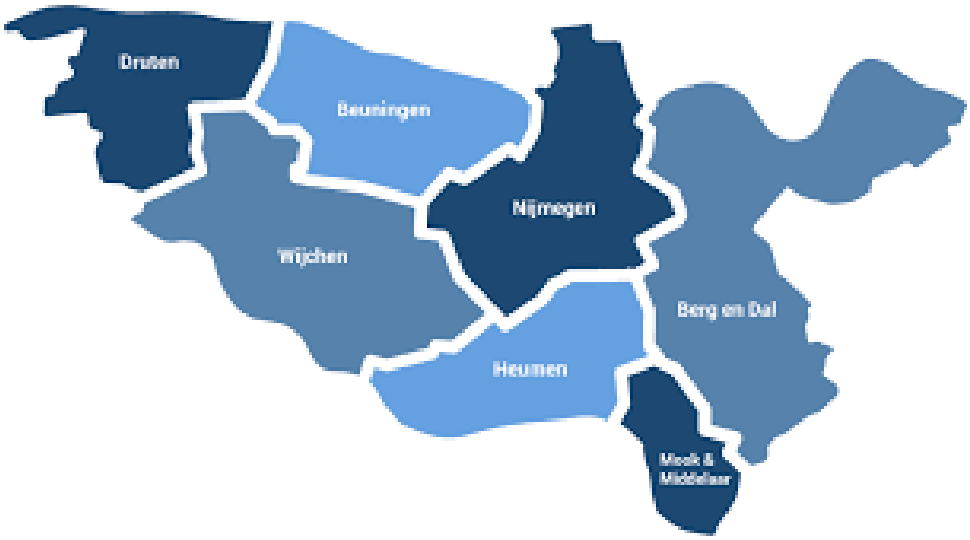
WOONAGENDA SUBREGIO NIJMEGEN E.O. 2020-2030

19 oktober 2020



1. Actualisatie Woonagenda subregio Nijmegen e.o.

Een woonagenda voor de subregio
Met de woonagenda leggen de samenwerkende gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. (Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen) een gezamenlijke koers vast om tegemoet te komen aan de wonen opgaven voor de jaren 2020-2030. Het centrale doel is het zorgen voor een blijvend goed woon- en leefklimaat voor alle huidige en toekomstige inwoners van de subregio, met voldoende woningen, kwantitatief en kwalitatief voor iedereen die dat nodig heeft.

Waarom een actualisatie van de Woonagenda 2017-2027?
De Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027 is vastgesteld in 2018. De werkelijkheid van toen is sterk veranderd. Het woningtekort is sterk opgelopen, nieuwere thema's als het huisvesten van arbeidsmigranten, uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang zijn urgenter geworden en de effecten van de coronacrisis zijn nog niet te overzien. En Inmiddels zijn er nieuwe afspraken over de wonen opgaven in de regio Arnhem Nijmegen, die vragen om een aanscherping van de opgaven en ambities op de diverse thema's op subregio niveau. De centrale ambitie van de woonagenda 2017-2027 blijft voor ons echter overeind evenals onze samenwerking die van onderaf wordt opgebouwd en waarbij iedere gemeente een bijdrage levert. We kunnen niet alles tegelijk en daarom is er een Uitvoeringsprogramma toegevoegd, met daarin de prioritering voor het komende jaar op een aantal thema's.

Centrale ambitie, uitgangspunt
Centraal staat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van onze gemeenten. De woningvoorraad en woonomgeving moet kunnen voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt op een bereikbare locatie. Dit met voldoende aandacht voor duurzaamheidsaspecten in de brede zin en met behoud (of zelfs verbetering van de natuurwaarden).
Bron: Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. en omstreken 2017-2027

Eind 2019 is het regionale woningmarktonderzoek 2019 Arnhem Nijmegen vastgesteld. De belangrijkste kwantitatieve en kwalitatieve wonen opgaven voor de subregio Nijmegen e.o. zijn hierin terug te vinden. We lichten de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor de subregio voor de komende jaren toe in het volgende hoofdstuk. Vanwege de grote tekorten op de woningmarkt vooral in onze subregio, maar ook in Arnhem e.o. en de Liemers is er door de regio in februari 2020 een Woondeal afgesloten met het Rijk en de Provincie. Ook daar komen we in het volgende hoofdstuk op terug.

Doel van de Woonagenda
We leggen met dit document de gezamenlijke koers vast. Hoe geven we in de subregio uitvoering gaan de wonen opgaven en aan een deel van de afspraken die gemaakt zijn in de kader stellende stukken van de regionale Groene Metropoolregio en de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen. Voor de uitvoering zoeken we steeds naar de optimale wisselwerking tussen wat we per gemeente doen, in de subregionale samenwerking Nijmegen e.o. en gezamenlijk in de regio Arnhem Nijmegen. De woonagenda is opgesteld met betrokkenheid van de provincie Gelderland. De provincie is ook graag partner bij de uitvoering van de agenda en biedt hiervoor de nodige handvatten en instrumenten in het in juni 2020 vastgestelde Actieplan Wonen 2020-2025.

De kernkwaliteiten van de subregio Nijmegen e.o. bestaan uit: een diversiteit aan woonmilieus en woningtypen voor een diversiteit aan huishoudens in een groene omgeving met veel voorzieningen en met goede verbindingen met de rest van Nederland. De gemeenten proberen gezamenlijk de kracht van de subregio en de regio te versterken door verbeteringen te realiseren op de gebieden wonen en leefbaarheid, duurzaamheid, zorg en welzijn en werk, innovatie en onderwijs. De diversiteit aan

woonmilieus is een van de sterke punten die wordt behouden en verder uitgebouwd. Deze woonagenda levert daaraan een bijdrage.

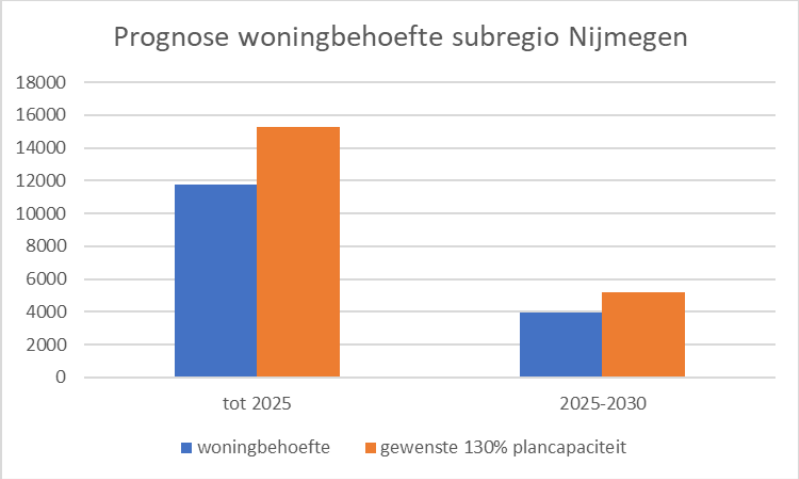
Thema's van de woonagenda
Voortbordurend op de thema's uit de vorige woonagenda, de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen en de actualiteit pakken we in de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 de volgende thema's op.

1. Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen
2. Bestaande woningvoorraad en betaalbaarheid
3. Duurzaam en toekomstbestendig
4. Huisvesting specifieke doelgroepen

We stellen in hoofdstuk 3 per thema de opgaven en ambities vast en benoemen op hoofdlijnen de voorgenomen acties om tot uitvoering te komen. Waar mogelijk sluiten we aan bij regionale werkgroepen, bijeenkomsten, versnellingstafels om onderwerpen verder uit te diepen. De koers die we per thema uitzetten is niet in beton gegoten. We blijven volgen of de koers aansluit bij de vragen en knelpunten die we lokaal in de praktijk van alle dag tegenkomen. De afgelopen jaren hebben we gezien dat trends niet altijd te voorzien zijn of dat deze niet voldoende in beeld zijn. En dat we daar als overheid niet altijd invloed op of de middelen voor hebben. De corona-crisis maakt duidelijk dat we extra alert moeten zijn op ontwikkelingen die afwijken van te verwachten trends. We monitoren daarom goed en maken daarbij actief gebruik van de nieuwe regionale woningmarktmonitor.

2. Woningmarktonderzoek 2019: de opgaven op de woningmarkt subregio Nijmegen e.o.

Kwantitatieve woningbehoefte



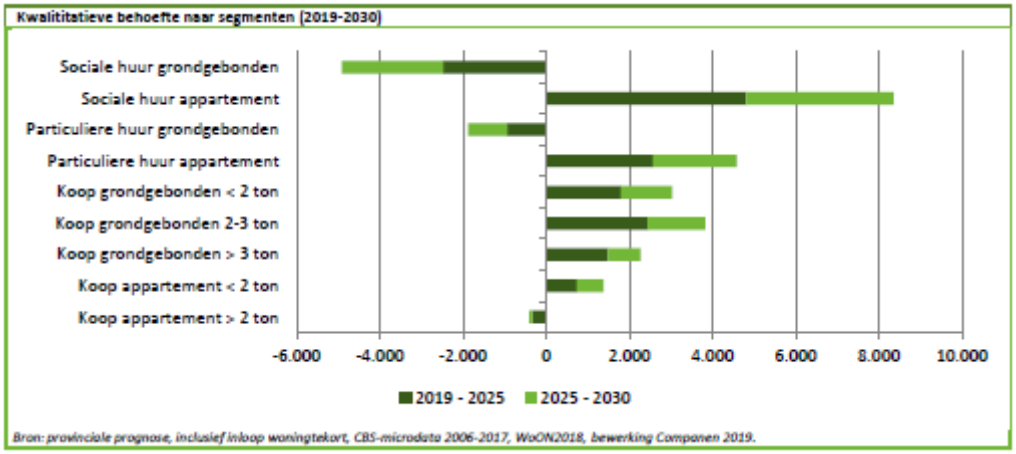
Het Woningmarktonderzoek 2019 Arnhem Nijmegen, uitgevoerd door Companen is gebaseerd op de nieuwe provinciale woningbehoefteprognoses van 2019 en de uitkomsten uit het WoON 2018.
Er is voor de subregio Nijmegen e.o. sprake van een woningbouwopgave tot 2030 van meer dan 16.000 woningen, waarbij de druk vanwege de inloop van het bestaande woningtekort ligt op de komende 5 jaar. Oplossing hiervoor is de versnelling van de woningbouw, niet alleen in de stad Nijmegen, maar ook in de ommelandgemeenten. Om voldoende woningen te kunnen realiseren is er een plancapaciteit nodig die groter is dan de gewenste 16.000 woningen. Door planuitstel en planuitval is het nodig om de capaciteit tot 130 % te verhogen om flexibel in te kunnen spelen op de woningbouw en om de woningbouwproductie op het gewenste peil te houden.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er vooral in Nijmegen een enorm woningtekort bestaat (7%). Procentueel één van de hoogste tekorten in Nederland. Het Rijk (BZK) had al met een aantal regio's met flinke tekorten Woondeals afgesloten. De hoge tekorten in Nijmegen e.o en in de rest van de regio hebben uiteindelijk ook tot een Woondeal Regio Arnhem Nijmegen geleid. Net zoals deze Woonagenda omvat de Woondeal niet alleen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwaantallen, maar ook andere thema's die relevant zijn op de woningmarkt.

De Woondeal Regio Arnhem Nijmegen gaat uit van de woningbehoefte volgens het regionale woningmarktonderzoek en van het programmeren van 130% plancapaciteit. Dat betekent dat in de subregio Nijmegen e.o. planologische ruimte nodig is voor ongeveer 20.500 woningen tot 2030. Voor de kwantitatieve opgave per gemeente wordt verwezen naar Bijlage 1.

Er moeten ruimtelijke verkenningen gedaan worden om ook op langere termijn in deze woningbehoefte te kunnen voorzien met behoud van gevarieerde woonmilieus. Hierbij spelen ook andere afwegingen een rol: mobiliteit, bereikbaarheid, werklocaties en behoud van natuur en groen. Dit zijn aspecten die tezamen de kwaliteit van onze subregio bepalen. Op het niveau van de gezamenlijke regio's Arnhem Nijmegen en de Foodvalley worden deze kwaliteiten in de Verstedelijkingsstrategie voor de langere termijn bij elkaar gebracht. We participeren als subregio met zowel ambtelijke als bestuurlijke vertegenwoordigers in de diverse gremia betrokken bij het opstellen van de Verstedelijkingsstrategie.

Kwalitatieve woningbehoefte
Volgens het regionale woningmarktonderzoek is er in de subregio behoefte aan tenminste 50% toevoeging van betaalbare woningen. Het gaat om sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (tot € 1.000,-) en sociale koopwoningen (tot € 310.000,-).
De (mis)matches (verschil tussen woningbehoefte en vrijkomend aanbod door verhuizingen) op de woningmarkt (zie figuur) zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Het grootste gedeelte van de woningvoorraad staat er al. Er wordt gezocht naar noodzakelijk toevoegingen en naar mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter in te zetten. Overigens verschilt binnen de subregio de vraag naar type woningen per gemeente. Is in Nijmegen meer behoefte aan sociale en particuliere huurappartementen, in de ommelandgemeenten is er meer behoefte aan grondgebonden goedkope en betaalbare koopwoningen.



We willen verantwoord versnellen en programmeren. We participeren daarvoor in de regionale werkgroep voor de woningmarktmonitor en evalueren het functioneren van de woningmarktmonitor. We gaan de programmering van de nieuwbouw monitoren, bespreken en afstemmen. We willen alleen die woningen per gemeente toevoegen waaraan behoefte bestaat en waarvan er onvoldoende in de bestaande woningvoorraad staan.

3. Thema's en opgaven 2020-2030

Thema 1: Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen

De opgave/ambitie:
In hoofdstuk 2 is geconstateerd dat we de woningbouw de komende jaren moeten versnellen om aan de groei van de woningbehoefte te kunnen voldoen en om het huidige woningtekort te kunnen inlopen. Vanwege planuitstel en planuitval en om rekening te kunnen houden met onzekerheden, kansen en nieuwe ontwikkelingen (adaptief programmeren) hanteert de subregio een plancapaciteit van 130% van de berekende woningbehoefte, 130% is ook het uitgangspunt per gemeente.
In de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen is afgesproken dat de gemeenten in de subregio tot 2025 zorgen voor een planvoorraad van meer dan 15.000 woningen. Van 2025 tot 2030 is vervolgens nog plancapaciteit voor 5.200 woningen nodig. In totaal 20.500 woningen, een enorme opgave. In de planningslijsten 2020 zijn voor de subregio Nijmegen e.o. tot 2030 woningbouwplannen opgenomen met een netto capaciteit (totale toevoeging minus sloop) van 21.400 woningen. De totale capaciteit lijkt daarmee voldoende groot tot 2030. De opgave is niet om de plancapaciteit te vergroten maar om de bekende plannen *in de tijd naar voren te halen, te versnellen*.

We zetten in op een woningbouwprogramma *voor de hele subregio van minimaal 50% betaalbaar.* Het aandeel betaalbaar wordt per gemeente ingevuld conform de behoefte die blijkt uit het regionale woningmarktonderzoek en zoals in de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen is afgesproken. Dit komt neer op 50% betaalbaar voor elke gemeente. In de Woondeal wordt bij betaalbaar uitgegaan van sociale huur, betaalbare koop[1] en middel dure huur[2]. Nijmegen heeft in de Woondeal de afspraak gemaakt om in de nieuwe plannen uit te gaan van 30% sociale huur en 15% middeldure huur.
We voegen woningen toe waar aantoonbaar behoefte aan is. We leveren door deze vraaggerichte programmering tevens een ladderonderbouwing van individuele bestemmingsplannen om zo woningbouw mogelijk te maken.
Om te voorkomen dat we alleen 'meer van hetzelfde' krijgen, willen we ook kansen benutten om *nieuwe woonmilieus en woonvormen* te ontwikkelen. Daar hoort ook een *flexibele woningvoorraad* met tijdelijke woningen bij.. De doelgroep voor deze flexibele woningen is breed: waaronder internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten, studenten, jongeren en spoedzoekers, extra uitstroom en het realiseren van extra woonruimten voor dak- en thuislozen. De gemeente Nijmegen heeft in de Woondeal afgesproken 500 tijdelijke woningen in de Kanaalzone te realiseren.
De vraag naar *middeldure huurwoningen* is groot en het is niet helder of de gewenste aantallen per gemeente gehaald gaan worden. Belangrijk is dat lokale ervaringen met de inzet van instrumenten worden uitgewisseld.
Om adaptief te kunnen programmeren zien we als belangrijk instrument de *voorzienbare bouwplicht*. Hiermee kan worden gestuurd op daadwerkelijke realisatie van plannen en kan planuitval worden voorkomen. Daarvoor is een gereedschapskist ontwikkeld in de regio Arnhem Nijmegen. Gemeente bepalen zelf welke instrumenten uit de gereedschapskist ingezet worden.

In de Woondeal wordt uitgegaan van betaalbare koop tot de NHG grens (€ 310.000,-). We willen voor de subregio met elkaar verkennen of er behoefte bestaat om tot afspraken te komen om de grens van de betaalbare koopwoningen te verlagen. De NHG grens is voor veel potentiële kopers in de subregio erg hoog. Vraag is wat dan een *realistische prijsgrens* is om ontwikkelende partijen te vragen *voor betaalbare koopwoningen* rekening houdend met minimale kwaliteitseisen wat betreft grootte en duurzaamheid en met de mogelijkheden voor financiering van potentiële kopers. Afstemming is nodig om te voorkomen dat ontwikkelaars en bouwers in de diverse gemeenten met verschillende voorwaarden worden geconfronteerd.

[1] Betaalbare koop: tot de NHG grens, € 310.00,- per 1-1-2020
[2] Middeldure huur: conform Woondeal tot € 1.000,-

Het inzetten van instrumenten om te streven naar de realisatie van meer goedkope koopwoningen (< € 200.000,-/ € 220.000,-) en het afspreken van instandhoudingstermijnen voor deze woningen wordt aan de lokale overheden gelaten. Het gaat dan om bijvoorbeeld lagere grondkosten, afspraken over eigen bewoning, het inzetten van een doelgroepenverordening, het afspreken van maximale verkoopprijzen en instandhoudingstermijnen. Op subregioniveau worden desgewenst wel ervaringen en kennis gedeeld.

Afspraken:

1. *We stemmen de voortgang van de planontwikkeling en -realisatie periodiek af*

Periodiek leggen we de planningslijsten en de uitkomsten van de regionale woningmarktmonitor naast de uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek en de afspraken uit de Woondeal en deze Woonagenda:

- we werken aan het versnellen van de realisatie van de harde plannen en aan het omzetten van zachte plannen naar definitieve
- we programmeren adaptief, dat wil zeggen dat we bij planuitval en planuitstel, maar ook bij nieuwe plannen, bewaken dat we binnen de afgesproken 130% plancapaciteit voor de subregio blijven. Per gemeente gaan we eveneens uit van 130% plancapaciteit ten opzichte van de in het regionale woningmarktonderzoek berekende woningbehoefte. We bewaken ook dat plannen die niet gerealiseerd worden uit de markt worden gehaald. Daardoor kan snel op de veranderingen in de markt ingespeeld worden
- in de nieuwe (niet openbare) plannen uit de planningslijsten en voor de plannen zonder programma gaan we uit van de afspraak van 50% betaalbare woningbouw voor de subregio. Per gemeente gaan we eveneens uit van 50% betaalbare woningbouw, waarbij de concrete programmering binnen de 50% wordt afgestemd op de woningbehoefte in die gemeente.
- We streven naar het vergroten van de flexibele woningvoorraad
- We bieden meer ruimte voor nieuwe woonvormen en woonmilieus.

2. *We delen de subregionale resultaten van de voortgang van de planontwikkeling en -realisatie met de regionale tempotafels 'versnelling en continuïteit bouwproductie' en 'conceptueel bouwen en betaalbaarheid'*

We maken duidelijk welke bijdrage we als subregio leveren aan de (sub-)regionale opgaven en vragen zonodig ondersteuning om de woningbouw te versnellen en betaalbaar wonen mogelijk te maken. Bijzondere aandacht krijgt daarbij de beperking die voortkomt uit de stikstofdepositieruimte voor locaties.

3. *We beleggen een kennisuitwisseling over de realisatie van goedkope koopwoningen en over de realistische prijsgrens van een betaalbare koopwoning*

De gemeenten in de subregio hebben geen goed beeld van de instrumenten die kunnen worden ingezet voor het realiseren van goedkope koopwoningen. Dat geldt ook voor wat een realistische prijsgrens is voor het bouwen van een betaalbare koopwoning. Mogelijk moet er onderscheid worden gemaakt in een prijsgrens voor Nijmegen en voor de ommelandgemeenten. Een kennisuitwisseling met betrokken partijen waaronder lokale ontwikkelaars moet meer duidelijkheid bieden.

Thema 2: Bestaande woningvoorraad

De opgave/ambitie:

We zien nieuwbouw als een aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Immers de woonopgaven moeten voor een belangrijk deel worden opgevangen in de bestaande woningen en wijken. Binnen die bestaande woningvoorraad wordt gewerkt aan vernieuwing (verdichting, transformatie, renovatie, sloop/nieuwbouw), verduurzaming (energietransitie, klimaatadaptatie, natuurinclusief en circulair

verbouwen, versterken biodiversiteit en ruimtelijke kwaliteit), levensloopbestendigheid en leefbaarheidsverbeteringen. Dit leidt wellicht tot meer differentiatie in buurten.
Vooral de 60 en 70 er jaren wijken en buurten vragen daarbij de aandacht. In de Woondeal zijn specifieke afspraken gemaakt over de wijkenaanpak In Nijmegen. Wijken die in Nijmegen aandacht vragen zijn bijvoorbeeld Dukenburg, Lindenholt, Hatert en Neerbosch Oost en in Ewijk om de Vording.

Herstructurering die gepaard gaat met een ander woningbouwprogramma en de verkoop van corporatiewoningen kunnen hierin goede instrumenten zijn, maar betekenen ook dat er wijzigingen in het woningaanbod zijn en hebben daarmee mogelijk effect op de totale subregionale vraag naar woningen. Een voorbeeld is de aanpak van de wijk Olden Tempel in Beuningen waar door sloop en nieuwbouw andere type woningen en een verbetering van de openbare ruimte zijn gerealiseerd.

Afspraak:

4. *We stemmen de woningprogrammering af op plannen in de bestaande voorraad*
   Periodiek bekijken we bij de voortgang van de planontwikkeling en de realisatie (zie thema 1) ook de gevolgen van vernieuwingsplannen en andere wijzigingen in de bestaande woningvoorraad (bijvoorbeeld door verkoop van corporatiewoningen) voor de woningbouwprogrammering.

Thema 3: Duurzaam en toekomstbestendig

De opgave/ambitie*:*
Alle gemeenten in de subregio hebben zich gecommitteerd aan de landelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. We streven naar een energieneutrale gebouwde omgeving, gasloos wonen, een afvalloze samenleving in 2050 en een klimaatbestendige leefomgeving.
In de Woondeal worden uitdagingen beschreven als het gaat om circulariteit, aanpasbaar en klimaatadaptief bouwen en circulair renoveren. In het uitvoeringsprogramma van de Woondeal wordt hier concrete invulling aan gegeven. Eén van de tempotafels van de Woondeal is gericht op circulair bouwen en duurzaamheid.
Gemeenten stellen uiterlijk in 2021 een transitievisie warmte vast waarin de voorgenomen maatregelen worden opgenomen.
Het programma Wijk van de Toekomst van de provincie is onderdeel van het Gelders Energieakkoord en richt zich op één van de hoofdthema's van de energietransitie in de gebouwde omgeving: de stapsgewijze afkoppeling van het aardgas van de Gelderse wijken én de opbouw van een nieuwe basis voor warmtevoorziening.

Afspraak:

5. *We brengen duurzaamheidsonderwerpen en -opgaven in bij de regionale tempotafel 'circulair bouwen en duurzaamheid'*
   Duurzaamheidsonderwerpen worden door de gemeenten ingebracht in het subregionale wonen overleg en de gevolgen voor de subregionale en lokale woonopgaven worden besproken. Deze onderwerpen kunnen vervolgens vanuit het portefeuillehoudersoverleg op de tempotafel circulair bouwen en duurzaamheid worden gelegd.

Thema 4: Huisvesting specifieke doelgroepen

Ouderenhuisvesting en wonen en zorg

De opgave/ambitie:
In alle gemeenten van de subregio is sprake van vergrijzing en moet dus meer rekening worden gehouden met het toevoegen van woonvormen specifiek voor ouderen (levensloopgeschikt, geclusterd en verpleeghuiscapaciteit). Voor ouderen geldt dat zij niet erg verhuisgeneigd zijn en dat zij

over het algemeen graag in de eigen wijk en of gemeente willen blijven wonen. Daarmee zien de subregio gemeenten de huisvesting van ouderen met en zonder zorg vooral als een lokale opgave, waarbij er voldoende woningen en woonruimten worden gerealiseerd of levensloopgeschikt gemaakt om aan de lokale behoefte te voldoen.

K**wetsbare doelgroepen**

De opgave/ambitie:
Huisvesting van kwetsbare doelgroepen (incl. dak- en thuislozen) is een onderwerp dat reeds in de subregio Nijmegen e.o. uitgewerkt wordt in het kader van het convenant Weer Thuis. We zien de zorg-insteek als leidend op dit onderwerp. Echter de huisvestingsvraag van kwetsbare doelgroepen door onder andere uitstroom vanuit beschermd wonen, MO en Jeugdzorg is een opgave voor zowel Nijmegen als de ommelandgemeenten. Met de (regionalisering van de) Werkgroep Bijzondere Bemiddeling wordt een aanzienlijk deel van deze doelgroep bediend. Maar er resteert een kwantitatieve en kwalitatieve opgave.
Er wordt gewerkt aan de evaluatie van Weer Thuis. Daar worden corporaties, gemeenten en zorgaanbieders bij betrokken. De uitkomsten van de evaluatie en de wijze waarop Weer Thuis een vervolg krijgt wordt in de subregio besproken. Werkzaamheden/acties die voortvloeien uit de evaluatie worden aan de Woonagenda toegevoegd.

Afspraak:
6. *We beleggen een gezamenlijk bestuurlijk overleg met de portefeuillehouders zorg en welzijn over de voortgang van het project Weer Thuis*
   De huisvesting van bijzondere doelgroepen is een subregionaal thema. De wijze waarop het vervolg gaat krijgen is afhankelijk van de evaluatie van het project Weer Thuis. De eerst stap is een bespreking van de evaluatie en de actiepunten die daaruit voortvloeien in een gezamenlijk bestuurlijke bijeenkomst met de wethouders zorg en welzijn.
   Actiepunten op het terrein van wonen die hieruit voortvloeien worden onderdeel van de woonagenda.

Studenten en jongeren

Opgave/ambitie:
De huisvesting van studenten en jongeren is een vraagstuk dat vooral in de gemeente Nijmegen speelt en minder in de ommelandgemeenten. Studenten en jongeren trekken naar de stad voor opleiding of werk om daarna hun wooncarrière voort te zetten in de woonwijken van de stad of van de ommelandgemeenten. We zien de huisvesting van studenten en jongeren als een lokale opgave die geen subregionale afstemming behoeft.

Dak- en thuislozen

De opgave/ambitie:
Het aantal dak en thuislozen loopt sterk op. Recentelijk heeft het Ministerie van VWS in aanpak van dak-en thuisloosheid een drietal thema's benoemd: preventie, vernieuwing opvang en wonen met begeleiding. Voor de onderdelen preventie én wonen met begeleiding is nauwe samenwerking tussen Wonen, Zorg en woningcorporaties noodzakelijk.

Thema's zijn mede resultaat van inventarisatie door het ministerie van VWS. Alle centrumgemeenten zijn gevraagd om een inventarisatie te maken van de knelpunten, inclusief een oplossingsrichtingen/acties. In januari 2020 heeft de gemeente Nijmegen haar bijdrage naar VWS gestuurd en krijgt middelen toegekend om dit de komende 2 jaar op te pakken.

In het voorjaar van 2020 heeft bureau Radar in opdracht van de gemeente Nijmegen een uitgebreide inventarisatie gemaakt van overlast in het centrum van Nijmegen en het aandeel daarvan door dak- en thuislozen. Het rapport is afgerond en wordt binnenkort bestuurlijk vastgesteld. Geconstateerd wordt dat door-en uitstroom uit Maatschappelijke Opvang stagneert. Een belangrijk knelpunt is huisvesting van deze doelgroep. De komende periode worden oplossingsrichtingen zoals uitbreiding Housing First nader verkend. Met de regionalisering van de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling kan dit mogelijk ook iets betekenen voor een regiogemeente. De huisvesting van de dak- en thuislozen wordt meegenomen in de evaluatie en vervolgrichtingen van het project Weer Thuis.

Het ministerie van BZK heeft besloten om twee maal 50 miljoen uit de impulsgelden naar voren te trekken specifiek om zo woonplekken voor dak- en thuislozen mogelijk te maken. Wij maken waar de kans zich voordoet, gebruik van deze mogelijkheid.

Arbeidsmigranten

De opgave/ambitie:
Door de provincie is onderzoek gedaan naar vraag en aanbod van woonruimte voor arbeidsmigranten. In oktober 2020 start in opdracht van de provincie een procesregisseur die zich bezig gaat houden met voldoende aanbod aan kwalitatief goede en betaalbare woonruimten en met aandacht voor de leefbaarheidsvraagstukken rondom deze doelgroep.
Wellicht dat er door de ontwikkelingen van coronabesmettingen onder arbeidsmigranten door zowel woon- werk als vervoersaspecten er ook andere richtlijnen komen ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten en dat de positie van de uitzendbureaus ter discussie komt.
Arbeidsmigranten maken wat betreft huisvesting deel uit van een groep mensen die zoekt naar betaalbare woonruimte, meestal voor een beperkte tijd, waaronder ook spoedzoekers. In Nijmegen wordt de doelgroep uitgebreid met de expats.
In het uitvoeringsprogramma van de Woondeal wordt hier concrete invulling aan gegeven. Eén van de tempotafels van de Woondeal is gericht op flexwonen en bijzondere doelgroepen

Afspraak:
7. *We inventariseren de behoefte aan woonruimte voor arbeidsmigranten en brengen de resultaten in bij de regionale tempotafel 'flexwonen en bijzondere doelgroepen'*
   We inventariseren samen met de provincie de behoefte aan woonruimte voor arbeidsmigranten in de subregio en brengen de resultaten in bij de tempotafel flexwonen en bijzondere doelgroepen van de Woondeal. We onderzoeken samen met de regio de mogelijkheden om samen met de betrokken partijen (werkgevers, woningcorporaties) te komen tot voldoende kwalitatief goed aanbod en de nodige begeleiding en controle.

Woonwagenbewoners

Opgave/ambitie:
Elke gemeente is zelf verantwoordelijk voor het eventuele onderzoek naar de vraag naar extra woonruimte als naar de realisatie daarvan. Nijmegen heeft recent een opdracht gegeven aan Companen om een onderzoek te doen naar de vraag.
We zien dit onderwerp als een lokale opgave die geen subregionale afstemming behoeft.

4. Overleg in de (sub-)regio en met stakeholders

Overleg subregioniveau
We houden in de subregio Nijmegen e.o. viermaal per jaar een portefeuillehoudersoverleg (PFO) Wonen, dat ambtelijk wordt voorbereid. We bespreken de voortgang van de acties uit het Uitvoeringsprogramma en de terugkoppeling uit de regionale overleggen.

Afspraak:
8. *We actualiseren jaarlijks in het portefeuillehoudersoverleg de afspraken uit de woonagenda en het Uitvoeringsprogramma.*

Overleg woningcorporaties
In de subregio Nijmegen hebben we niet heel veel verschillende corporaties. De corporaties die in Nijmegen werken hebben ook bezit in de regiogemeenten. Aan de randen van onze subregio zijn een paar kleinere spelers actief.
Vanwege de woningbouwopgave, de betaalbaarheid en het huisvesten van specifieke doelgroepen is het van belang om deze thema's in een gezamenlijk bestuurlijk overleg éénmaal per jaar te bespreken. Dit overleg is gericht op een meer efficiënte samenwerking, het uitwisselen van best practices en kan input opleveren voor te maken prestatieafspraken.

Afspraak:
9. *We organiseren éénmaal per jaar een gezamenlijk bestuurlijk overleg met de woningcorporaties.*

Overleg met marktpartijen
Een periodiek overleg met marktpartijen op subregio niveau is alleen nodig als volgens de bestuurders uit de overleggen op regioniveau in het kader van de Woondeal en de versnellingstafels onvoldoende antwoorden en aanknopingspunten komen voor de lokale beleidspraktijk.

Relatie met de provincie
We hechten veel waarde aan de inbreng van de provincie in de reguliere ambtelijke en bestuurlijke overleggen op subregioniveau. Het gaat niet alleen om denkkracht, maar ook om onderzoeksondersteuning (regionale woningmarktmonitor), inzet van instrumenten (actieplan Wonen) en financiële middelen (bijdrage aan Uitvoeringsprogramma Wonen). We vragen de provincie deze bijdragen de komende jaren te continueren.

5. Kosten en capaciteit

Voor de uitvoering van de acties in het uitvoeringsprogramma juli 2020- juni 2021 (Bijlage 2) is ambtelijke inzet nodig. Veel acties zijn tijdrovend en vragen aanvullende ondersteuning. Met name de actie Afstemmen voortgang planontwikkeling bij thema 1 van het uitvoeringsprogramma is tijdsintensief.

Daarnaast is er behoefte aan een goede regie op de voortgang. Een persoon die als secretaris functioneert, die overzicht heeft en houdt, duwt, trekt en verbindt waar nodig. Het gaat om de volgende taken:

- In overleg met deelnemers de agenda voor de ambtelijke subregionale overleggen opstellen
- Ondersteuning bij de ambtelijke overleggen: voorzitten en bewaken gemaakte afspraken
- Op basis van ambtelijke overleggen voorzet maken voor bestuurlijke overleggen en desgevraagd korte notities ten behoeve van bestuurlijk overleg maken
- Aanwezig als ondersteuner bij bestuurlijk overleg (o.a. verslaglegging), gemeenten kunnen ambtelijk aanschuiven
- Mede voorbereiden themabesprekingen en afstemming woningbouw (thema 1).

De voor deze activiteiten benodigde capaciteit kan niet geheel uit de bestaande formatie bij de gemeenten worden vrijgemaakt. We gaan daarom uit van de inzet van een externe partij voor 400 uur (juli 2020 – juni 2021), waarmee naar schatting een bedrag van € 44.000,- is gemoeid. De provincie ondersteunt de gemeenten in het eerste jaar (juli 2020 – juni 2021) met een financiële bijdrage van € 22.000,- om de uitvoering van de woonagenda een vliegende start te geven. De kostenverdeling van de andere 50% (€ 22.000,-) is in het eerste jaar per gemeente naar rato van bevolkingsomvang. Over de ondersteuning door een externe partij en de kostenverdeling na juni 2021 worden in 2021 nadere afspraken gemaakt.

AFSPRAKENOVERZICHT WOONGENDA SUBREGIO NIJMEGEN E.O. 2020-2030

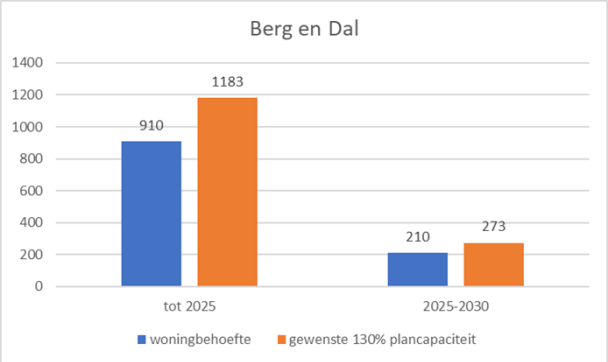
1. **We stemmen de voortgang van de planontwikkeling en -realisatie periodiek af**
2. **We delen de subregionale resultaten van de voortgang van de planontwikkeling en -realisatie met de regionale tempotafels 'versnelling en continuïteit bouwproductie' en 'conceptueel bouwen en betaalbaarheid'**
3. **We beleggen een kennisuitwisseling over de realisatie van goedkope koopwoningen en over de realistische prijsgrens van een betaalbare koopwoning**
4. **We stemmen de woningprogrammering af op plannen in de bestaande voorraad**
5. **We brengen duurzaamheidsonderwerpen en -opgaven in bij de regionale tempotafel 'circulair bouwen en duurzaamheid'**
6. **We beleggen een gezamenlijk bestuurlijk overleg met de portefeuillehouders zorg en welzijn over de voortgang van het project Weer Thuis**
7. **We inventariseren de behoefte aan woonruimte voor arbeidsmigranten en brengen de resultaten in bij de regionale tempotafel 'flexwonen en bijzondere doelgroepen'**
8. **We actualiseren jaarlijks in het portefeuillehoudersoverleg de afspraken uit de woonagenda en het Uitvoeringsprogramma**
9. **We organiseren éénmaal per jaar een gezamenlijk bestuurlijk overleg met de woningcorporaties.**

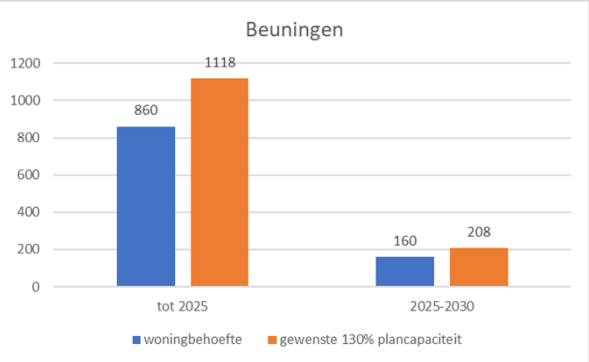
WOONAGENDA SUBREGIO NIJMEGEN E.O. 2020-2030

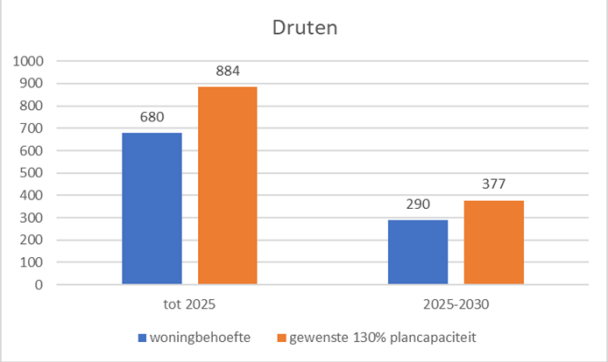
HANDTEKENINGEN PAGINA

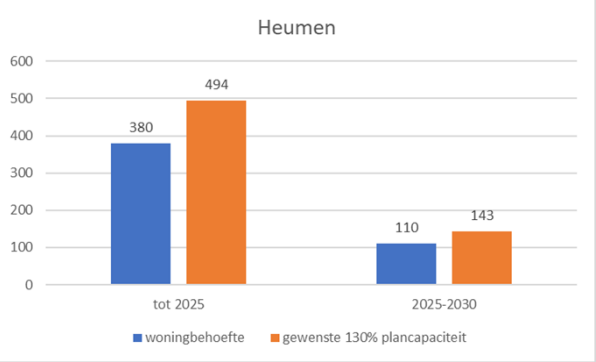
1. Wethouder N. Verheul, gemeente Berg en Dal
2. Wethouder P. de Klein, gemeente Beuningen
3. Wethouder A. Springveld, gemeente Druten
4. Wethouder R. Waas, gemeente Heumen
5. Wethouder K. Peters, gemeente Mook en Middelaar
6. Wethouder H. Tiemens, gemeente Nijmegen
7. Wethouder G. Gerrits, gemeente Wijchen
8. Gedeputeerde P. Kerris, provincie Gelderland

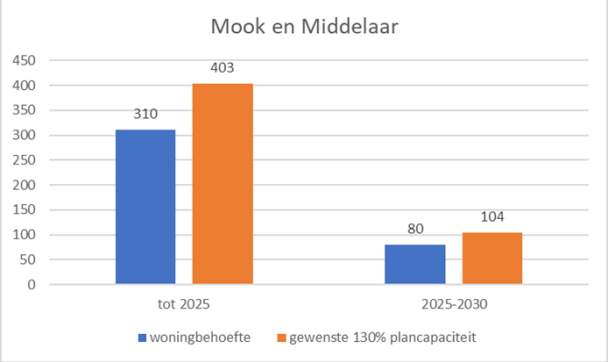
BIJLAGE 1: WONINGBEHOEFTE EN GEWENSTE PLANCAPACITEIT 2020-2030 PER GEMEENTE

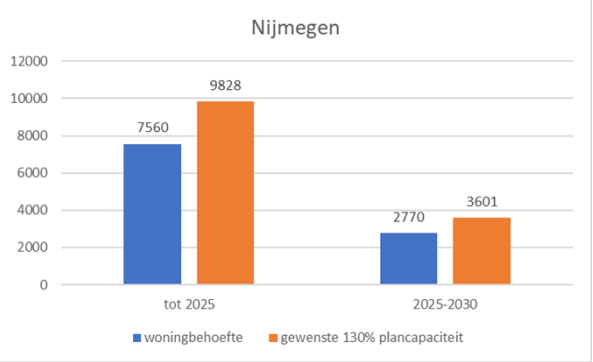


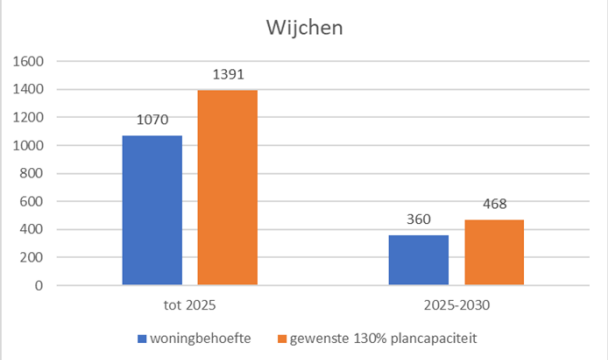












BIJLAGE 2: UITVOERINGSPROGRAMMA MEDIO 2020- MEDIO 2021 BIJ WOONAGENDA SUBREGIO NIJMEGEN E.O. 2020-2030

Planning	Onderwerp	Wat?	Wie?
9-7-2020 AO Wonen			
15-9-2020 AO Wonen			
8-10-2020 PFO Wonen	• Woonagenda en Uitvoeringsprogramma • Woondeal en versnellingstafel • Subregionale uitkomsten woningbouwmonitor	Besluitvorming Terugkoppelen en ophalen Tekst uit analyse Companen	Proces coördinator Maajke van der Mark Geert Gerrits Rietje Joosten
15-10-2020 AO Wonen			
12-11-2020 PFO Wonen en Zorg	• Evaluatie en vervolg Weer Thuis	Gezamenlijk overleg portefeuillehouders wonen en zorg	
24-11-2020 AO Wonen			
17-12-2020 PFO Wonen	• Woondeal en versnellingstafel • Realistische koopprijs goedkope en betaalbare koop • Kwetsbare doelgroepen/Weer thuis	Terugkoppelen en ophalen Kennisuitwisseling Periodieke terugkoppeling	Maajke van der Mark Geert Gerrits Elma van Heerde, Bert Tolkamp Rietje Joosten
Q1 AO Wonen			
Q1 AO Wonen			
Q1 PFO Wonen	• Woondeal en versnellingstafel: arbeidsmigranten • Afstemmen voortgang planontwikkeling: confrontatie planningslijsten en woningmarktmonitor • Overleg woningcorporaties	Terugkoppelen en ophalen Informatie delen Jaarlijks overleg	Maajke van der Mark Geert Gerrits Rietje Joosten, Maarten Jongeneel Joke Batelaan, Maajke van der Mark
Q2 AO Wonen			
Q2 AO Wonen			
Q2 PFO Wonen	• Woondeal en versnellingstafel • Afstemmen voortgang planontwikkeling: confrontatie planningslijsten en woningmarktmonitor • Kwetsbare doelgroepen/Weer thuis	Terugkoppelen en ophalen Afstemmen en nieuwe afspraken Periodieke terugkoppeling	Maajke van der Mark Geert Gerrits Rietje Joosten Rietje Joosten