B&W-voorstel

Algemene gegevens

Titel	:	Regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen GMR
Portefeuillehouder	:	Gea Hofstede
Begrotingsprogramma	:	Leefomgeving
Draagt bij aan Global Goal(s)	:	Ongelijkheid verminderen Duurzame steden en gemeenschappen Partnerschappen om doelstellingen te bereiken
Rol van de gemeenteraad	:	ter kennisneming
Zaaknummer	:	
Bijlage(n)	:	4

Voorstel

1. Het regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen vast te stellen en als uitgangspunt te hanteren bij actualisatie van lokaal woonzorgbeleid.
2. Instemmen met het verzenden aan de raad van bijgevoegde raadsinformatiebrief met als onderwerp 'Regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen'.

Aanleiding

De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) staat al jaren in de top van regio's met het hoogste woningtekort; de woonopgaven zijn bovengemiddeld en de uitvoering staat onder druk. Dit is aanleiding geweest om in 2020 voor de GMR een Woondeal af te sluiten. De Woondeal was daarmee één van de bouwstenen voor de Verstedelijkingsstrategie Novex gebied Arnhem/Nijmegen/Foodvalley en geeft tegelijkertijd nadere uitwerking aan de bestuurlijke afspraken die hierbij zijn gemaakt.

De gemeenteraden in de regio hebben begin 2023 besloten om de Woondeal 2.0 als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. In de Woondeal 2.0 staat de afspraak opgenomen dat de regio 'aan de slag gaat met een regionale woonzorgvisie (afspraak 14)'. Parallel hieraan is de GMR koploperregio geworden in het kader van het rijksprogramma "Een thuis voor iedereen". Het tekort aan passende huisvesting voor onze kwetsbare inwoners én ouderen, alsmede de transformatie van de zorg, vragen niet alleen lokaal maar ook regionaal om een gezamenlijke aanpak van alle betrokken partijen.

Welk resultaat willen we met dit voorstel behalen?

Het bijgevoegde "Regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen" sluit aan bij de ambitie om een regio te zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van nieuwe en bestaande bewoners. We stellen de mens centraal, elke aandachtsgroep of urgentiecategorie bestaat uit inwoners van onze gemeenten. Om de forse huisvestingsopgave te realiseren moeten we 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.

Gemeenten realiseren zich, dat de huisvestingsopgave te groot is om individueel, zonder afstemming, op te pakken. 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 geconcentreerd gaan wonen.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. Eenduidige afspraken

In samenwerking met woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, bewonersorganisaties en de provincie Gelderland hebben de gemeenten van de GMR regionale woonzorgafspraken gemaakt over het huisvesten van ouderen én inwoners die (tijdelijk) meer ondersteuning nodig hebben (aandachtsgroepen). Zo weten alle partijen waar ze aan toe zijn met eenduidige afspraken en definities.

We zetten in op een evenwichtige verdeling van onze inwoners, die extra ondersteuning en aandacht vragen. Dit doen we op basis van inwoneraantal. Gezien de huidige, betaalbare woningvoorraad kan niet elke gemeente op dit moment al voldoen aan die evenwichtige verdeling, ondanks de inspanningen die al worden verricht. De afspraken over verdeling zijn duidelijk, maar er is tijd nodig om er te komen. Die tijd kan niet ongelimiteerd zijn. 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 korte termijn oplossingen voor extra huisvesting.
- Hierbij niet alleen wordt gedacht aan sociale huur en nieuwbouw, maar ook aan particuliere huur en bestaande bouw.

2. Nieuwe én huidige bewoners van onze gemeenten wonen fijn

Met de inbreng van alle partijen hebben we een afsprakenkader ontwikkeld om dit te realiseren. Het is opgebouwd uit een viertal thema's: (de hoofdafspraken zijn kort samengevat, voor een totaalbeeld zie het Afsprakenkader)

1. *Vitale wijken*

- Gemeenten verbeteren kwetsbare wijken door spiegelbeeldig ontwikkelen: meer dure woningen in goedkope wijken en meer goedkoop in dure wijken.
- Inzet op preventie en positieve gezondheid: de kracht en keuze van de mens centraal.
- Ontschotten van financiële stromen wonen, zorg en welzijn.

2. *Toewijzing*

- Max. 75% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan regulier woningzoekenden, min. 25% aan urgente aandachtsgroepen.
- De huisvesting van aandachtsgroepen gaat via een regionale bemiddelingstafel.
- De gemeente van herkomst is verantwoordelijk voor een passende woning als deze persoon weer uitstroomt uit een (zorg)instelling.

3. *De taart vergroten*

- Elke gemeente biedt in haar woningbouwprogramma ruimte voor aandachtsgroepen, (sociale en particuliere huur).
- Gemeenten maken prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties voor het beter benutten van nieuwbouw en bestaande bouw voor aandachtsgroepen.
- Kennisdelen en lobby om vernieuwende woonconcepten voor de aandachtsgroepen van de grond te krijgen (woningdelen, mix van doelgroepen etc.).

4. *Wonen & Zorg Ouderen*

- Gemeenten onderschrijven de regionale huisvestingsopgave voor ouderen. Dit wordt lokaal opgepakt, maar regionaal afgestemd zodat de optelsom klopt.
- Elke gemeente besteedt in het woningbouwprogramma en bij wijkaanpak/bestaande bouw extra aandacht aan huisvesting voor ouderen: levensloopgeschikt, geclusterd en zorggeschikt.
- Inzet op community building, ontmoeting, toegankelijke wijken, vitaliteit, hulp bij verhuizen.
- 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.

3. Samenwerking via Woondeal levert resultaat op

De huidige samenwerking via de Woondeal heeft de regio veel gebracht. De urgentie voor het oplossen van de woningnood, realisatie van betaalbare, circulaire en conceptuele woningen. Het werken aan leefbare wijken en huisvesting van aandachtsgroepen en het creëren van een gelijk speelveld wordt breed gedeeld. Concrete resultaten zijn: uitbreiding van plancapaciteit, toevoeging van nieuwe locaties en gebieden, ombuiging naar meer betaalbare programma's, een

functionerende woningmarktmonitor, een circulaire impactladder, extra handen en expertise via flexpools en aanjagers. Alle partijen hebben extra middelen beschikbaar gesteld voor toevoeging van nieuwe woningen en gebiedsontwikkelingen. De Rijksbijdragen aan (randvoorwaarden voor) woningbouw in deze regio tellen in afgelopen jaren op naar circa € 400 miljoen. Dit is cofinanciering voor gebiedsontwikkelingen en de bouw van 19.320 woningen. Lokale en regionale overheden, marktpartijen en corporaties investeren een veelvoud.

Daarom is ook voor deze regionale afspraken met een grote verscheidenheid aan partijen afstemming gezocht (o.a. Woonkr8 namen de woningcorporaties, Zorgkantoren en in onze regio actieve zorg- en welzijnsorganisaties). Het regionale afsprakenkader is dankzij input van deze partijen opgesteld en bij hen teruggelegd. Met een steunverklaring spreken partijen commitment uit over samenwerking en betrokkenheid bij de totstandkoming en uitvoering van deze afspraken.

Wat zijn de risico's van dit voorstel?

Haalbaarheid afhankelijk van externe factoren
Samenwerking binnen de GMR verbetert de aanpak van de woonopgaven. Invulling van de woonopgaven is echter voor een belangrijk deel afhankelijk van onzekerheden die buiten de scope van deze samenwerking vallen, zoals economische ontwikkelingen, stijgende bouwkosten, migratie. Het heeft wel meerwaarde om deze ontwikkelingen te bespreken en afspraken te maken hoe partijen in de regio hiermee omgaan.

Waar moeten we rekening mee houden?

Financiële consequenties

Bij de ondertekening van de Woondeal en Woondeal 2.0 zijn destijds procesmiddelen door Rijk en provincie aan de GMR beschikbaar gesteld voor de uitvoering. De verwachting is dat voor invulling en monitoring van dit regionale afsprakenkader extra financiële inzet nodig is. Dit wordt benadrukt bij provincie en Rijk. Indien nadere uitwerking van de afspraken in lokaal beleid of bij nieuwe woningbouwplannen begrotingsconsequenties hebben zal de uitwerking vergezeld gaan met een begrotingswijziging.

Inzicht verloop beschikbaar budget:	*Structureel./ Incidenteel*	*2024*	*2025*	*2026*	2027
Budget:					
Af: aangegane verplichtingen:					
Bij: inkomsten:					
Incidenteel					
Structureel					
Gevraagd budget:		€0	€0	€0	€0
Restant budget nog beschikbaar:		**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**

Personele consequenties

We gaan er vanuit dat de gevraagde personele inzet past binnen de formatie.

Communicatie en participatie

Afgesproken is dat alle gemeenten er voor zorgen dat de interne besluitvorming voor 2 oktober 2024 is afgerond, zodat op 16 oktober in het regio overleg(t) de definitieve versie van het afsprakenkader kan worden besproken. Het afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen krijgt vervolgens een plek bij de actualisatie van de Woondeal 2.0.

Evaluatie

Het afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen krijgt een plek bij de actualisatie van de Woondeal 2.0. Evaluatie van het afsprakenkader zal gelijk oplopen met evaluatie van de Woondeal.