

Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen U10

1. Evenwichtige verdeling op basis van inwoneraantal

- a. We zetten in op een evenwichtige verdeling van wettelijke urgente aandachtsgroepen over de gemeenten in de regio op basis van inwoneraantal. *De verdeling per gemeente is opgenomen in bijlage 3.*
- b. Dat geldt voor alle wettelijk urgente groepen met uitzondering van toewijzing aan mantelzorgers en uitstroom sekswerkers¹.
- c. Dit wordt dus ook het uitgangspunt bij de regionale aanpak van de verschillende urgente aandachtsgroepen (waaronder dakloosheid en MOBW). **Deze afspraak vervangt daarmee het huidige MOBW-contingent.** In het verlengde hiervan wordt ingezet op een meer evenwichtige verdeling van de middelen die voor urgente aandachtsgroepen beschikbaar zijn.

2. Toewijzing sociale huur aan urgente aandachtsgroepen

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. Aanvullend spreken we af:

- a. Het uitgangspunt is en blijft dat de meerderheid van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan regulier woningzoekenden. Een eerste prognose (op basis van het regionaal woonbehoefte onderzoek Companen 2024), wijst uit dat ongeveer een derde deel nodig is voor het huisvesten van de urgente aandachtsgroepen. Aangezien het een prognose is, hanteren we de richtlijn dat regionaal tenminste 30% van de beschikbare sociale huurwoningen wordt toegewezen aan wettelijk urgente aandachtsgroepen². Elke gemeente neemt hierin haar verantwoordelijkheid. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen leggen de invulling vast in lokale prestatieafspraken.
- b. Het doel is om op uniforme wijze passende huisvesting te organiseren voor urgente aandachtsgroepen. Daarom zetten we in op een regionale bemiddelingstafel van waaruit de inwoner wordt bemiddeld naar een passende plek, waar de juiste ondersteuning kan worden geboden. Dit vraagt om een nadere uitwerking, juist ook in relatie tot huidige bemiddelingsafspraken van specifieke doelgroepen zoals MOBW. In 2025 geven we hier nader vorm en inhoud aan en wordt hierover een voorstel voorgelegd.

3. Rekening houden met de huidige en toekomstige woningvoorraad

Gegeven de huidige woningvoorraad kan niet elke gemeente op dit moment aan de opgave voldoen. Bij gemeenten met een laag aandeel sociale huur ligt nadrukkelijk een opgave voor de gemeente en corporaties om meer sociale huur toe te voegen. We zien dat alle gemeenten stappen zetten om sociale huur toe te voegen, zowel in de nieuwbouw als door het beter

¹ Mantelzorg is locatie-gebonden en kan je daardoor niet spreiden. Uitstroom seks-werkers is een hele kleine en specifieke doelgroep en valt daarom niet over de gemeenten te verdelen. Bovendien zijn cijfers voor beide doelgroepen kwantitatief niet afdoende in beeld.

² Dit is dus exclusief lokale urgenten door bijvoorbeeld medische redenen of stadsvernieuwing.

benutten van de bestaande voorraad. We gunnen elkaar dan ook de tijd om hierin betekenisvolle stappen te zetten en daarmee ook om de programma's wonen en zorg beter op elkaar af te stemmen. We spreken hierover het volgende af:

- a. De komende jaren wordt er volop gebouwd in de regio U10, ook in de sociale huur. Met deze wetenschap streven we ernaar dat in 2027 alle gemeenten in de U10 in staat zijn om aan de verdelingsafspraken te voldoen. *De verdeling per gemeente is opgenomen in bijlage 3.*
- b. Wanneer gemeenten niet in staat zijn hieraan te voldoen, brengen we gezamenlijk in beeld wat hiervan de oorzaken zijn, wat er voor nodig is om wel te voldoen en in hoeverre gemeenten elkaar hierin kunnen helpen. Als dit samenhangt met inzet die nodig is van corporaties, de provincie of het Rijk dan trekken we hierin gezamenlijk op (zie paragraaf 'Randvoorwaarden').
- c. We bieden subregio's (Lekstroom, Utrecht-West, Utrecht-Zuidoost en Utrecht-stad) de ruimte om indien gewenst, uitgaande van de afgesproken aantallen, verdiepende afspraken te maken over de verdeling van de doelgroepen. Zeker daar waar de sociale huurvoorraad (nog) niet toereikend is om alle doelgroepen op te vangen, of daar waar al een groot zorgnetwerk voor specifieke doelgroep(en) bestaat.

In bijlage 4 is een indicatie opgenomen van het beschikbaar aantal woningen per gemeente op basis van verdeling naar inwoneraantal, het toewijzen van tenminste 30% van de beschikbare sociale huurwoningen aan wettelijk urgente aandachtsgroepen en de toekomstige woningvoorraad.

4. Rekening houden met draagkracht en draaglast in wijken

In een aantal wijken, in met name de grotere gemeenten van de regio, staan relatief veel sociale huurwoningen. Bovendien zijn dit ook wijken waar de mutatiegraad hoog is; er komen dus veel huurwoningen vrij. In een aantal van deze wijken gaat dit samen met een grotere sociale kwetsbaarheid en leefbaarheidsproblemen. Zonder sturing zouden in deze wijken relatief veel urgent woningzoekenden komen wonen. Dit is kwetsbaar gelet op het draagvlak in de samenleving en in de acceptatie van de urgente in zijn (nieuwe) woonomgeving. Intensieve bewoning door beter benutten van de bestaande voorraad vergroot daarnaast deze kwetsbaarheid. We maken daarom de volgende afspraken die gemeenten vertalen in hun lokale beleid:

- a. Iedere gemeente draagt samen met corporaties en zorg- en ondersteunende partijen zorg voor een zachte landing in de wijken en kernen door het stimuleren en aanbieden van begeleiding waar en zo lang nodig. Dit krijgt mede vorm in lokale prestatieafspraken. Hier heeft niet alleen de urgent woningzoekende, maar hebben ook de omwonenden profijt van.
- b. We zijn terughoudend in het toevoegen van sociale huur in wijken met veel sociale huurwoningen. En de gemeenten verkennen samen met hun partners hoe we in wijken met weinig sociale huur juist méér sociale huur kunnen toevoegen (het zgn. spiegelbeeldig ontwikkelen). Om op deze manier een betere spreiding binnen gemeenten te bereiken.
- c. We maken werk van het realiseren van geclusterde woningen met ontmoetingsruimten en zetten bij het Rijk in op meer en structurele financiële middelen voor de onrendabele top voor de bouw van ontmoetingsruimten en het stimuleren van gemeenschapsvorming (zie ook afsprakenkader ouderenhuisvesting)³.

³ Dit mede op basis van de uitkomsten van het onderzoek Voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen dat is uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van BZK (Companen, 2 juni 2024)

5. Passende plek die het herstel van uitstromers bevordert

- a. Om te stimuleren dat uitstromers op een plek komen te wonen die hem of haar de grootste kans biedt op een succesvolle re-integratie hanteren we de huidige werkwijze bij uitstroom MOBW als uitgangspunt: zorgpartijen kijken samen met de cliënt aan welke eisen de woonomgeving (incl. welzijns- en zorgstructuur) moet voldoen om bij te dragen aan het herstel en de mogelijkheid tot zelfstandig leven.

6. Rekening houden met het aanbod van voorzieningen

- a. We werken aan de spreiding van zorgvoorzieningen en de inzet van Beschermd Thuis waardoor inwoners zo lokaal mogelijk zorg kunnen blijven ontvangen.
- b. Daarnaast bieden we de mogelijkheid om op het niveau van de Wmo-subregio (Lekstroom, Utrecht-West, Utrecht-Zuidoost en Utrecht-stad) aanvullende afspraken te maken over de uitruil van doelgroepen of het wijzigen van de onderlinge verdeling. Op die manier houden we rekening met de schaalgrootte van de gemeente en is het mogelijk om voorzieningen beter af te stemmen op een bepaalde doelgroep.

7. Inzet particuliere huur, bestaande bouw en flexwonen

Om het aantal sociale huurwoningen te vergroten is in de Woondeal afgesproken dat iedere gemeente zorgt dat 30% van de nieuwbouw in de sociale huur wordt gerealiseerd. Om voldoende woningen voor de wettelijk urgenten te realiseren, is dit echter niet voldoende. Het benutten van de mogelijkheden in de particuliere huur, flexwoningen en in de bestaande bouw zijn essentieel. We spreken hierover het volgende af:

- a. Gemeenten kijken actief naar mogelijkheden om eigen regelgeving aan te passen voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad (zoals woningdelen en -splitsen). We spreken af dat succesvolle voorbeelden actief gedeeld worden aan de bestuurstafel. Ook benutten we de mogelijkheden die de huisvestingswet hiervoor biedt.
- b. 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 ontmoetingsruimten, levensloopbestendige woningen en mixen van doelgroepen.
- c. 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.

Tot slot: we zien flexwoningen, als aanvulling op reguliere bouw én voor urgente situaties, als een kwalitatief en duurzaam alternatief voor traditioneel bouwen. We zetten hierop in via de Regiodeal Flexwonen / Woondeal.

8. Monitoring, evaluatie en herijking afspraken

- a. Aan het eind van ieder jaar wordt gemonitord en beoordeeld of de verdeling op basis van het aantal inwoners gerealiseerd is. De uitkomsten bespreken we tenminste eenmaal per jaar aan de bestuurstafel Gezonde woon- en leefomgeving. Bij het bespreken hiervan worden,

wanneer relevant, ook de wethouders sociaal domein (tenminste de vier coördinerend wethouders van het RBO MOBW), de corporaties en de provincie uitgenodigd.

- b. Voor de monitoring sluiten we aan op bestaande monitorings-systematiek. Dit betekent concreet:
 - De huidige Monitor Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen van de gemeente Utrecht, die wordt gehanteerd voor onder andere de doelgroep Beter Wonen is de basis voor de monitoring van deze afspraken.
 - De Planregistratie Wonen van de Provincie Utrecht wordt gebruikt voor het in beeld brengen van de toekomstige woningbouwplannen (en dus de voorziene toevoegingen in de sociale huur).
 - Wanneer gemeenten niet in staat zijn aan de verdelingsafspraken te voldoen, brengen we gezamenlijk in beeld wat hiervan de consequenties zijn, wat er voor nodig is om wel te voldoen en in hoeverre gemeenten elkaar hierin kunnen helpen. Als dit samenhangt met inzet die nodig is van corporaties, de provincie of het Rijk dan trekken we hierin gezamenlijk op (zie paragraaf 'Randvoorwaarden'). In 2025 verkennen we hiervoor een mogelijke escalatieladder, in samenhang met de op handen zijnde wet Versterking regie volkshuisvesting.
- c. Een mogelijk gevolg van het niet realiseren van de gewenste verdeling zijn extra investeringen en inzet van middelen door een of meerdere gemeenten of extra begeleiding vanuit corporaties. De komende periode verkennen we daarom in hoeverre het wenselijk of helpend is om hierover compensatieafspraken te maken.

Randvoorwaarden

Met het tekenen van de Woondeal U10 zijn de krachten van de verschillende overheden en de corporaties gebundeld, met als doel het versnellen van de woningbouw, een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in de regio. In de woondeal zijn de wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanning vastgelegd.

Met dit afsprakenkader spreken we als U10-gemeenten af dat de wettelijke urgente groepen evenredig over der regio verdeeld worden. We werken ook de komende jaren hard om de huisvesting voor aandachtsgroepen kwantitatief en kwalitatief mogelijk te maken. Of dit gaat lukken is mede afhankelijk van de mate waarin tijdig in een aantal randvoorwaarden wordt voorzien door partners zoals corporaties, provincie en het Rijk.

De kritische succesfactoren die zijn opgenomen in de woondeal in het algemeen zijn uiteraard ook van toepassing op de realisatie van voldoende huisvesting voor aandachtsgroepen⁴. In aanvulling hierop zien we voor het realiseren van voldoende huisvesting voor aandachtsgroepen nog een aantal specifieke aandachtspunten waar we ons in Woondeal-verband gezamenlijk hard voor maken bij de betreffende partners.

Corporaties

- Gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen leggen de invulling van de afspraken vast in lokale prestatieafspraken. De zorgorganisaties en ondersteunende partijen zullen actief betrokken moeten worden bij de totstandkoming van deze afspraken. In de lokale prestatieafspraken zal tenminste opgenomen worden:
- Hoe er voldoende en gespreid aanbod komt voor de aandachtsgroepen en daarmee hoe de nieuwbouw en bestaande voorraad beter benut kan worden voor de huisvesting van aandachtsgroepen.
- Hoe corporaties scherper sturen op differentiatie in de sociale- en middenhuur om zo de draaglast en draagkracht van wijken beter in balans te brengen.

Provincie Utrecht

De provincie krijgt bij de invoering van de Wet versterking Regie Volkshuisvesting een coördinerende rol in de huisvestingsafspraken voor aandachtsgroepen. Wij vragen van de provincie deze rol op stimulerende wijze in te vullen. Hierbij hoort onder meer:

- Het coördineren van de monitoring en het ondersteunen van gemeenten met financiële en personele middelen. Zowel voor het organiseren van de gewenste ambtelijke capaciteit voor het begeleiden van woningbouwontwikkelingen als financiële ondersteuning voor sluitende businesscases.
- Het actief ondersteunen van gemeenten bij het vinden van voldoende ontwikkelmogelijkheden om aan de vraag naar sociale huurwoningen te voldoen en de beschikbaarheid van voldoende passende locaties voor de aandachtsgroepen. Hierbij gaat het zowel om ontwikkelingen binnen als buiten stedelijk gebied.
- Een hoge mate van bereidheid tot medewerking bij de ontwikkeling van flexwoningen om onder andere de aandachtsgroepen passend te huisvesten.

⁴ Het betreft kritische succesfactoren op het gebied van onder andere; mobiliteit, groen, financiering onrendabele top, capaciteitstekorten, structurele programmatische aanpak en bekostiging, instrumenten grondbeleid, stikstof, energie infrastructuur, bewustwording en draagvlak

Rijk

We vragen aan het Rijk om landelijke obstakels aan te pakken die de realisatie van passende huisvesting voor aandachtsgroepen belemmeren. Dit gaat onder andere over:

- Het wegnemen van juridische en belastingtechnische belemmeringen voor woningdelen (waaronder de kostendelersnorm en huurtoeslag).
- Investeringsmiddelen om te komen tot zorgzame buurten. Waaronder meer en structurele middelen voor de onrendabele top voor de bouw van ontmoetingsruimten en het simuleren van gemeenschapsvorming (zie ook afsprakenkader ouderenhuisvesting) en incidenteel bijvoorbeeld als onderdeel van de door het Rijk voorgenomen realisatiestimulans.
- Het ontschotten van financieringsstromen tussen verschillende partijen om vernieuwing in wonen en zorg van de grond te krijgen.
- Het financieren van onrendabele toppen bij geclusterde woningen en zorggeschikte woningen.

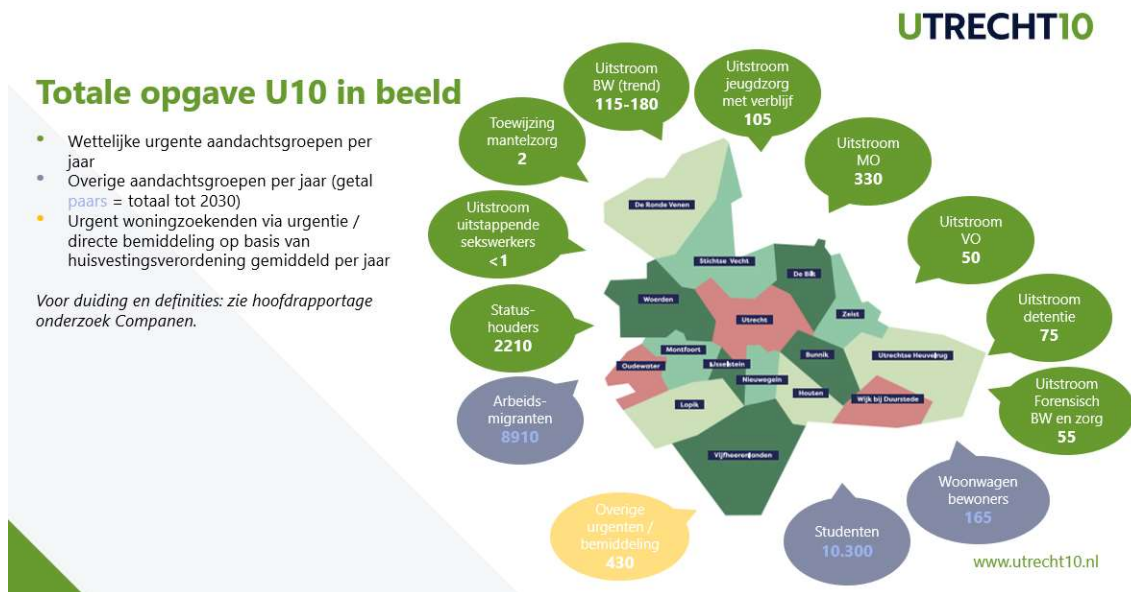
Tot slot

- Het is goed om te benoemen dat dit slechts de opgave betreft die onderdeel is van de actielijn 'evenwichtige verdeling over alle gemeenten' uit het programma Een thuis voor iedereen dat onderdeel is van de Nationale Woon- en Bouwagenda. In de andere actielijnen, het Integraal Zorgakkoord (IZA), het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) en het programma Toekomstbestendige Arbeidsmarkt Zorg en Welzijn komen ook de andere opgaven en randvoorwaarden aan bod. Bijvoorbeeld op het gebied van de toekomst van het zorglandschap, gezond leven en preventie, de arbeidsmarkt, digitalisering en contractering.

Bijlagen

Bijlage 1 - Woonzorgbehoefteonderzoek aandachtsgroepen en ouderen Provincie Utrecht (Companen, 28 juni 2024) (separaat bijgevoegd)

Bijlage 2 – Totale opgave aandachtsgroepen U10 (bron: Companen, juni 2024)



Bijlage 3 – Verdeling van aandachtsgroepen per gemeente op basis van inwoneraantal

Gemeente	Inwoneraantal per 1-1-2023 (Companen, 2024)	Wettelijk urgenten* (Companen, 2024)	Statushouders** (Companen, 2024)	Totaal wettelijk urgenten en statushouders per gemeente
Bunnik	16.023	12	18	30
De Bilt	43.878	33	49	82
De Ronde Venen	45.550	34	51	85
Houten	50.584	38	57	95
IJsselstein	33.484	25	38	63
Lopik	14.703	11	17	27
Montfoort	13.920	10	16	26
Nieuwegein	65.459	49	74	122
Oudewater	10.235	8	12	19
Stichtse Vecht	65.778	49	74	123
Utrecht	367.991	274	414	688
Utrechtse Heuvelrug	50.444	37	57	94
Vijfheerenlanden	60.041	45	68	112
Wijk bij Duurstede	23.996	18	27	45
Woerden	53.243	40	60	99
Zeist	66.660	50	75	125
Totaal U10	981.989	730	1.105	1.835

* Uitgaande van het trendscenario BW (bron: Companen, 2024)

** Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2 personen (bron: Companen, 2024).

De verdeling is gebaseerd op de uitstroomcijfers uit het woonbehoefteonderzoek Provincie Utrecht (Companen, 2024). De totale behoefte aan woningen voor de wettelijk urgenten en statushouders is hier verdeeld over het inwoneraantal.

Bijlage 4 - Indicatie van het beschikbaar aantal woningen per gemeente op basis van verdeling naar inwoneraantal, 30% toewijzing sociale huur aan wettelijk urgenten en toekomstige woningvoorraad

	Woningbehoefte uitstromers + statushouders p.j.	Jaarlijks vrijkomende huurwoningen (gem. '20-'22)	Aantal woningen beschikbaar bij 30% van het aantal vrijgekomen woningen	Aantal woningen tekort per jaar o.b.v. woonbehoefte aandachtsgroepen	Harde plannen 2024 t/m 2026	Beschikbaar aantal woningen vanaf 2027 per jaar/ uitgaande van 30% vrijgekomen woningen
Bunnik	30	82	25	-5	80	32
De Bilt	82	287	86	4	93	94
De Ronde Venen	85	246	74	-11	73	81
Houten	95	321	96	2	26	98
IJsselstein	63	179	54	-9	34	57
Lopik	27	66	20	-8	21	22
Montfoort	26	37	11	-15	0	11
Nieuwegein	122	579	174	51	374	208
Oudewater	19	56	17	-2	65	23
Stichtse Vecht	123	307	92	-31	352	124
Utrecht	688	3233	970	282	1589	1113
Utrechtse Heuvelrug	94	241	72	-22	95	81
Vijfheerenlanden	112	490*	147	35	368	180
Wijk bij Duurstede	45	116	35	-10	132	47
Woerden	99	317	95	-4	149	108
Zeist	125	603	181	56	344	212
Totaal U10	1835	7160	2149	313	3795	2491

* dit is een inschatting, omdat een deel van de woningen in Vijfheerenlanden niet wordt aangeboden via WoningNet, maar via Woongaard.

Aannames woningbehoefte

Overgenomen uit het onderzoek van Companen:

- Bij aandachtsgroepen is het uitgangspunt 1 woning per uitstromers;
- Bij statushouders is het uitgangspunt 1 woning per twee statushouders

Toelichting beschikbaar aantal woningen in de sociale huur

- Er is uitgegaan van het gemiddeld aantal mutaties per jaar, gebaseerd op de jaren 2020 – 2022. Dit om de sterke verschillen op jaarbasis te ondervangen, echter voor kleine gemeenten maakt de oplevering van 1 woningbouwproject heel veel uit in de mutatiegraad. Het absoluut aantal mutaties zal jaarlijks afwijken van dit getal.
- Het beschikbaar aantal woningen bij 30% is 30% van het gemiddeld aantal mutaties per jaar. Hierbij is dus geen rekening gehouden met huurprijs, woningtype, ligging, etc. Het tekort/ overschot wat gepresenteerd wordt is in dit geval het minimale tekort en het maximale overschot. Onze inschatting is dat als er ook naar passendheid wordt gekeken dat de tekorten groter zijn, aangezien het aanbod onder de kwaliteitskortingsgrens / 1e aftoppingsgrens nog kleiner is.

- De plancapaciteit / harde plannen is gebaseerd op de planregistratie van de provincie Utrecht. Het gaat hierbij om de harde plannen tussen 2024 t/m 2026. Het bestemmingsplan is hierbij rond, soms is de vergunning ook afgegeven.
- Bij het beschikbare aantal woningen vanaf 2026 is optelling gedaan van bestaand en nieuw (30% van de nieuwbouw sociale huur is meegenomen als potentieel voor wettelijk urgenten en statushouders). Ook is bij beschikbaar aantal woningen geen rekening gehouden met huurprijs, woningtype en ligging. De aantallen geven daarmee vooral een indicatie hoeveel erbij gebouwd wordt en in hoeverre dit de woningvoorraad sociaal zo vergroot dat de afspraken überhaupt opgevangen kunnen worden.