Bijlage 2: Voortgang woningtoevoegingen en planning wonen en zorg

Voortgang woningtoevoegingen

		Sociale huur	Goedkope koop	Middenhuur	Betaalbare koop	Totaal betaalbaar
Nijmeegse Woonagenda						
Opgave 2024 t/m 2030	- Minimaal 10.000 woningen, streven 12.000 woningen - Waarvan 2.500 zelfstandige of onzelfstandige woonruimten voor studenten - Uitgangspunt minimaal 130% van de behoefte aan plancapaciteit	Minimaal 30%	Minimaal 10%	Maximaal 27%		Minimaal 67%
Gerealiseerd in 2024	1.432 (waarvan 380/27% in bestaande bouw)	782 (55%)	6 (0%)	254 (18%)	27 (2%)	1.063 (74%)
Gerealiseerd in 2024 excl. SSH&	1.204	554 (46%)	6 (0%)	254 (21%)	27 (2%)	835 (69%)
Gerealiseerd SSH&	228	228 (100%)				228 (100%)
Resterende opgave 2025 t/m 2030	Minimaal 8.568 woningen, streven 10.568 woningen					
Woondeal 2.0						
Resterende planning 2025 t/m 2030	8.740	3.300 (38%)	Geen afspraken	1.340 (15%)	1.150 (13%)	5.790 (66%)
Plancapaciteit						
Plancapaciteit[1]	12.697 (148% van 8.568 woningen en 123% van 10.568 woningen)	4.205 (33%)	388 (3%)	2.195 (17%)	1.738 (14%)	8.138 (64%)
Plancapaciteit excl. SSH&	12.177	3.685 (30%)	388 (3%)	2.195 (18%)	1.738 (14%)	7.618 (63%)

Woningbouwplanning wonen en zorg

Aanleiding

In de Nijmeegse woonagenda wordt de woningbouwopgave voor de periode 2024 tot en met 2030 vastgesteld op 10.000 tot 12.000 woningen. Binnen deze opgave moet de nieuwbouw voor senioren en aandachtsgroepen worden gerealiseerd. In lijn met de ambities op Rijksniveau willen we dat minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen geschikt is voor senioren. In Nijmegen komt dat neer op ca. 4000 woonruimten. Daarvan is het merendeel levensloopgeschikt en een gedeelte rolstoelgeschikt. Door deze woningen proactief te programmeren kunnen we de opgave voor nieuwbouw voor senioren en mensen met een fysieke beperking tot 2030 invullen. Nijmegen zet de komende jaren in op enkele grootschalige gebiedsontwikkelingen. Ook daar is het van belang om (kleinschalige) geclusterde woonvormen voor senioren in verschillende prijscategorieën te ontwikkelen. Bij grotere geclusterde woonvormen voor senioren en aandachtsgroepen zetten we in op een mix van bewoners.

De bouwopgave voor wonen en zorg is weergegeven in tabel 1. Let op: het gaat hier om zelfstandig wonen en thuis zorg ontvangen. Op basis van de behoefte tot en met 2030 is het nodig om 590 geclusterde woonruimten en 350 zorggeschikte woonruimten toe te voegen in de nieuwbouw. De helft van de opgave van geclusterde en zorggeschikte woningen wordt in de sociale huursector gerealiseerd. Er zijn ook 50 rolstoelgeschikte woningen nodig voor een specifieke doelgroep in de sociale huur. Tenslotte is er een grote behoefte aan levensloopgeschikte woningen in alle segmenten van de woningbouw. We realiseren ons dat de bouwopgave voor senioren, met name de geclusterde en zorggeschikte woningen, bestemd zijn voor een brede en diverse groep senioren (o.a. met dementie).

Tabel 1 Woningbouwopgave wonen en zorg voor aandachtsgroepen en senioren

Segment	Type Woonruimte	Opgave (# woningen)
Sociale huur	Levensloopgeschikt	785
	Geclusterd nieuwbouw	295
	Zorggeschikt	175
	Rolstoelgeschikt	50
Betaalbare en vrije-sector	Levensloopgeschikt	2225
	Geclusterd Nieuwbouw	295
	Zorggeschikt	175
Totale opgave wonen en zorg (2022-2030)		**4.000**

Korte toelichting woontype:

- Levensloopgeschikt – Nultreden + kwalitatieve eisen toegankelijkheid[1]
- Geclusterd – meerdere levensloopgeschikte woningen met ontmoeting in de nabijheid
- Rolstoelgeschikt – kwalitatieve eisen toegankelijkheid[1]
- Zorggeschikt – meerdere rolstoelgeschikte woningen met ontmoeting inpandig

Wonen en zorg in woningbouwplanning

Voor zover programma's bekend zijn, is geïnventariseerd waar in de stad de komende jaren levensloopgeschikte, geclusterde, rolstoelgeschikte en zorggeschikte woningen worden gerealiseerd. Dit overzicht is weergegeven in tabel 2. We zien daarbij dat een groot deel van de totale opgave in de geplande projecten wordt ingevuld. Een kanttekening hierbij is dat er altijd onzekerheden zitten in woningbouwplanning, zoals vertraging in plannen of realisatie, veranderende regelgeving. Het is daarom de komende jaren belangrijk om actief te sturen op woningbouw voor wonen en zorg en dit continu te monitoren. Hiermee blijven we flexibel om daadwerkelijk te kunnen voorzien in passende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen.

We zien in de woningbouwplanning dat een groot deel van de opgaven binnen de grote gebiedsontwikkelingen in Nijmegen worden ingevuld. De kanttekening hierbij is echter dat het merendeel van deze woningen opgeleverd gaat worden in de grotere gebiedsontwikkelingen, maar dat dit niet betekent dat de behoefte voor ieder stadsdeel ook is ingevuld.

Tabel 2 Woningbouwplanning t/m 2030 in relatie tot de opgave wonen en zorg

In woningbouwplanning wonen en zorg opgave ingevuld
In woningbouwplanning wonen en zorg opgave voor meer dan de helft ingevuld
In woningbouwplanning wonen en zorg opgave voor minder dan de helft ingevuld

	Levensloop-geschikt	Geclusterd	Rolstoel-geschikt	Zorg-geschikt
Sociale huur	993	631	0	383
Betaalbare en vrijesector	1260	134		284

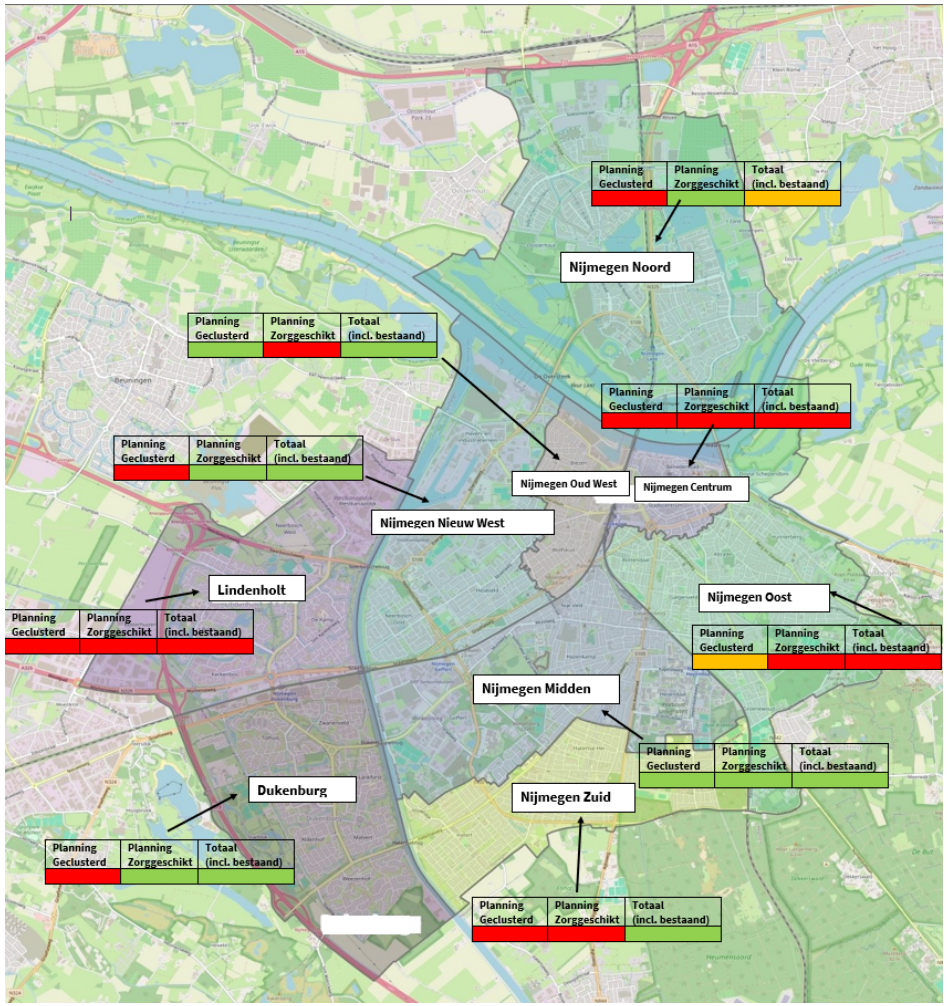
Woonzorgbehoefte per stadsdeel

Gezien de toenemende behoefte aan wonen met zorg in Nijmegen is een analyse gemaakt van de woonzorgbehoefte per stadsdeel, waarbij de spreiding van 60-plussers als uitgangspunt is genomen, aangezien de meeste van deze nieuw te bouwen woningtypen op deze doelgroep zijn gericht. Er is uitgegaan dat senioren graag in hun eigen omgeving (stadsdeel) blijven wonen, wat een logische basis vormt voor de spreiding van het programma over de stad. De focus ligt op geclusterde en zorggeschikte woningen, omdat deze zijn aangepast voor bewoners met een (toenemende) zorg en ondersteuning vraag is. In tabel 3 is de opgave van 590 geclusterde en 350 zorggeschikte nieuwbouwwoningen verdeeld over de stadsdelen en vergeleken met de geplande woningbouw voor wonen en zorg; deze verdeling is ook geografisch weergegeven in afbeelding 1. Daarnaast zijn in afbeelding 2 de bestaande locaties van dit type woningen opgenomen, waaruit blijkt dat sommige stadsdelen, zoals Oud-West, Nieuw-West en Zuid, al relatief veel van deze woningen hebben. Daarentegen zien we dat in de stadsdelen Centrum, Oost en Lindenholt juist weinig bestaande aangepaste woningen aanwezig zijn.

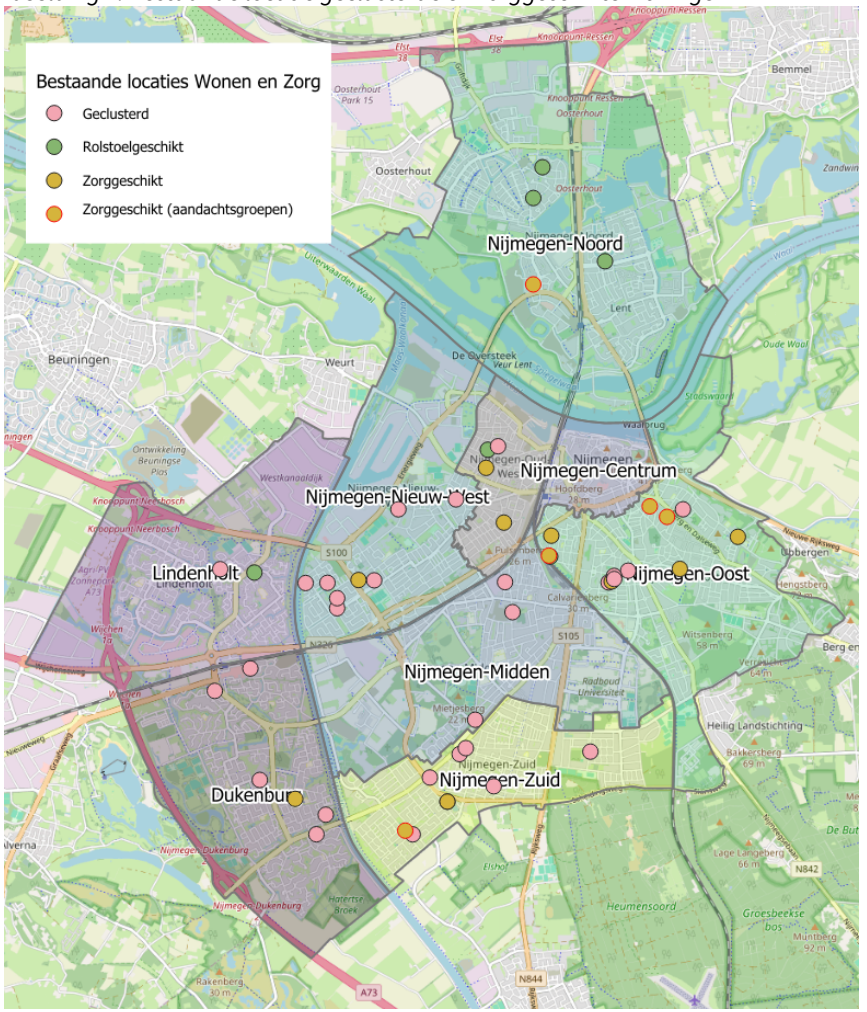
Tabel 3 Woningbouwplanning t/m 2030 wonen en zorg per stadsdeel in relatie tot de indicatieve behoefte

	Indicatieve nieuwbouw behoefte geclusterd	Nieuwbouw planning geclusterd	Indicatieve nieuwbouw behoefte zorggeschikt	Nieuwbouw planning zorggeschikt	Bestaande geclusterd + zorggeschikt	Totaal nieuwbouw + bestaand
Nijmegen centrum (incl. Stationsdistrict)	30	0	15	0	0	0
Nijmegen Oost	120	80	70	0	208	288
Nijmegen Oud West	40	60	25	0	626	686
Nijmegen Nieuw West	55	0	30	36	397	433
Nijmegen Midden (incl. Winkelsteeg)	95	615	35	352	304	1271
Nijmegen Zuid	85	0	50	0	578	578
Nijmegen Noord	85	10	50	129	276	415
Dukenburg	50	0	30	150	460	610
Lindenholt	40	0	25	0	21	21

Afbeelding 1 Nieuwbouwplanning wonen en zorg per stadsdeel



Afbeelding 2: Bestaande locatie geclusterde en zorggeschikte woningen



Duiding en vervolg
Op basis van de inventarisatie kunnen we aan de slag met het invullende van de resterende opgave wat betreft wonen en zorg. Een groot deel van de opgave wordt de komende jaren gerealiseerd. Op stadsniveau liggen we goed op schema en zien we dat we op totale aantallen de opgave voor levensloopgeschikt, geclusterd en zorggeschikt voor een groot deel al hebben ingevuld. Tegelijkertijd zien we dat de woonzorgprojecten zich voor een groot deel bevinden in de grotere gebiedsontwikkelingen. Dit betekent dat er ook stadsdelen zijn waar de opgave nog niet, of slechts deels is ingevuld. We zien bijvoorbeeld in de stadsdelen Nijmegen Midden, Nijmegen Nieuw West, Nijmegen Oud West, Nijmegen Zuid en Dukenburg dat de opgave (vrijwel) is ingevuld. We zien in de stadsdelen Nijmegen Noord dat we de opgave al deels hebben ingevuld, maar dat specifieke woningtypen nog om extra aandacht vragen. Echter rekening houdend met de al bestaande geclusterde en zorggeschikte woningen is er voldoende aanbod in het stadsdeel. Tot slot zien we dat in de stadsdelen Nijmegen Centrum, Lindenholt en Nijmegen Oost de opgave nog niet of nauwelijks wordt ingevuld en dat er nauwelijks bestaande aangepaste woningen zijn. Dit vraagt om extra aandacht in zowel huidige als toekomstige projecten om in die behoefte te voorzien.

Om ervoor te zorgen dat de behoefte ook op stadsdeelniveau kan worden ingevuld, is het van belang om ook per stadsdeel te kijken naar wat er mogelijk is. Op basis van onder andere de behoefte, al bestaande woonzorgvoorraad, voorzieningenniveau, demografie en toegankelijkheid van openbare ruimte gaan we per stadsdeel onderzoeken in welke projecten wonen met zorg toegevoegd kan worden. Dit zal op met name gaan om al lopende initiatieven die reeds in de woningbouwplanning zijn opgenomen die ruimte bieden om wonen en zorg in het programma op te nemen. Hier zullen we ons richten op de stadsdelen waar we zien dat de (ingeschatte) behoefte en geplande programma niet aansluiten. In de 2025 wordt gestart met een pilot voor het uitwerken van het eerste stadsdeel.