Seniorenraad Nijmegen

College van burgemeester en wethouders
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Nijmegen, 13 maart 2024

Betreft: gevraagd advies over de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029

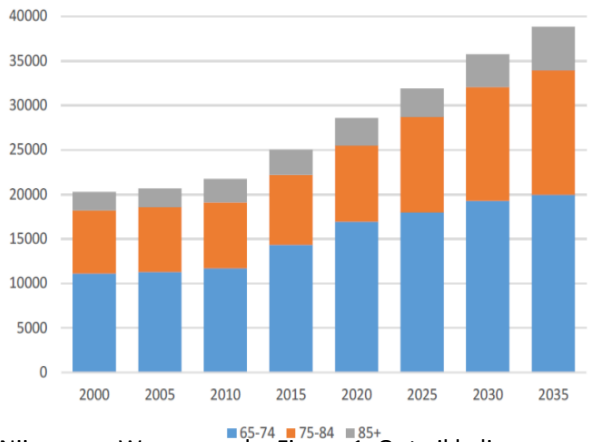
Geacht college,

Wij hebben kennis genomen van het *concept* van de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029, dat ons 21 februari werd toegestuurd met het verzoek hier uiterlijk 12 maart een advies op uit te brengen. Dat is een zeer korte termijn voor een adviesaanvraag, waarvan akte.

Onze belangrijkste adviespunten gaan over de volgende onderwerpen:

- meer aandacht voor doorstroming van senioren
- het aansluiten van de Woonagenda op de Woonzorgvisie

Het aantal ouderen neemt toe!
Het aantal ouderen in Nijmegen is de afgelopen jaren flink toegenomen. Tussen 2010 en 2023 was er een toename van het aantal 65+'ers van bijna 50%. Ook voor de komende jaren wordt een stijging verwacht *van ca 7000* tot ongeveer 39.000 65+ in 2035. Niet alleen het aantal ouderen stijgt maar juist ook het aantal 'oudere ouderen', waaronder ouderen met dementie. *Dit benadert een verdubbeling. Prognose voor 2040: in Nijmegen 4200 inwoners met vastgestelde dementie. Door de afname van het aantal 50+-ers zal het aantal mantelzorgers per 75+-er in 2040 zijn afgenomen van vijf naar drie.*



Nijmeegse Woonagenda. Figuur 1. Ontwikkeling groep 65+ Nijmegen (bron notitie ouderen 2023)

De Nijmeegse Woonagenda behelst de komende vijf jaar, en daarmee de samenleving voor ruim vijftig jaar en langer. We gaan er bij dit advies vanuit dat de urgentie van het op tijd verhuizen van de grote (aankomende) groep senioren voor het college helder is.

Onze belangrijkste adviespunten zijn:

1. **Meer aandacht voor doorstroming van senioren.**
   Het nieuwbouwprogramma zou meer moeten aansluiten op de prijs, kwaliteit, type en locatie van de *doorstromers*vraag van senioren.
   In de nota en specifiek onder 4.1.3. betere doorstroming, eerste alinea, ontbreekt het beeld dat het hier om senioren zou kunnen en moeten gaan. Hoewel de *urgente* woningvraag vooral de jonge kleine huishoudens betreft, zou nieuwbouw moeten worden ingezet voor *kwalitatieve* doorstroming. Hiermee worden twee vliegen in één klap geslagen: senioren kunnen worden verleid om op tijd te verhuizen, waardoor er minder zorgkosten en meer gerief ontstaat, maar ook wordt de doorstroming op de woningmarkt veel breder gediend omdat hiermee langere verhuisketens kunnen worden gemaakt. Aantrekkelijke appartementen of gelijkvloerse grondgebonden woningen moeten worden gebouwd op locaties die aantrekkelijk zijn en dichtbij voorzieningen voor senioren. Daardoor komen gewilde grotere eengezinswoningen vrij en de woningbezetting zal meer in overeenstemming komen met de woninggrootte. Kortom, levensloopbestendigheid van alle huurappartementen als een mooie basisvoorwaarde voor doorstroming.
- Een woning voor senioren moet minimaal 2 slaapkamers hebben, buitenruimte en daarnaast de nodige reserveruimte.
- Maak de opgave van middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen zo ruim mogelijk en breng de middeldure huurwoningen zoveel mogelijk onder bij de corporaties en in prestatieafspraken. Deze woningen plaatsen op locaties van wijkvernieuwing nabij winkelcentra en nabij hoge aantallen senioren. Dit geeft de woningcorporaties mogelijkheden om een goede prijs-kwaliteitverhouding te bieden en de mogelijkheid om die woningen via Entree te adverteren/ verdelen. In het WBO is opgemerkt dat middeldure huur een bufferfunctie op de wisselende woningmarkt kan vervullen. Het kan ook ook de stap van huur naar huur (eengezins- naar appartement) en van koop naar huur (eengezins- naar appartement) in een latere levensfase vergemakkelijken.
- Onderzoek de mogelijkheden voor een doorstroom-/seniorenmakelaar in andere segmenten dan sociale huur. Waar een nieuwe woning op tijd gezocht en bemachtigd moet worden en financiële keuzes moeten worden gemaakt, lijkt hier qua doorstroommakelaar nog een vacuüm. De bewuste keuze om gelijkvloers en kleiner te gaan wonen kan bij middeninkomens alleen gemaakt worden met een gedetailleerd inzicht in de persoonlijke situatie. Wonen in een koopwoning (met lage woonlasten) of in een vrije sector huurwoning gaat bijvoorbeeld niet altijd samen met een hoog inkomen of met de mogelijkheden om een nieuwe woning te bemachtigen. Bij de inzet van genoemde verhuiscoaches is er al een verhuisbeslissing en een woning.
- Onderzoek of in bestaande wijken meer eengezinswoningen beschikbaar kunnen komen in de sociale huursector. Een stimulans kan zijn om concrete kortingen te geven op de huur wanneer bewoners gaan verhuizen naar een kleinere woning zoals in Apeldoorn in het project Kleiner Wonen.
- Via communicatie moet er meer aandacht komen bij senioren voor de urgentie om op tijd te verhuizen. Dat kan naar aanleiding van de bouw van concrete nieuwbouwprojecten voor de doelgroep senioren.

- In de gebiedsmarketing en programma's van ontwikkelgebieden zou *impliciete* aandacht moeten komen voor de aantrekkelijkheid van deze gebieden voor senioren zoals de Winkelsteeg en het Stationsgebied inclusief Waalfront. Vanuit de gehele stad kunnen deze gebieden oudere doorstromers trekken. Specifieke projecten zoals Living Inn en Aaron zijn voorbeelden voor een bredere groep.
- Wij adviseren een specifieker doorstromingsonderzoek/ monitoring van verhuisbewegingen om de effecten van specifieke nieuwbouw op de totale doorstroming beter in beeld te krijgen en welke kwaliteiten van nieuwbouw daarbij voor senioren een rol spelen. Betaalbaarheid speelt een belangrijke rol bij de overgang van koop naar huur.
- Overweeg om bij (mogelijke) schaarste *middeldure huur*- en/ of ouderenwoningen als mogelijkheid op te nemen in een volgende versie van de huisvestingsverordening, naast sociale huurzoals appartementen, maar ook geschikte grondgebonden of reeds aangepaste woningen.

2. De Woonagenda aansluiten bij de *Visie* Wonen & Zorg en vice versa.

De Visie Wonen en Zorg zal naar wij verwachten ook ingaan op het, vanuit zorg-oogpunt, voorsorteren op de grote, diverse groep senioren op de woningmarkt en dat *specifieke vragen en de gewenste leefomgeving* uitgediept zal worden. Vooruitlopend op de Visie Wonen en Zorg en ons advies daarover, bij gewenste nieuwe ontwikkelingen (p. 26 a, b, c, d) en volgende nieuwe initiatieven vragen, wij aandacht voor:

a. Wijken: gewenste woningvraag of knelpunten die zullen ontstaan in wijken waar nu al veel ouderen wonen (zoals Dukenburg en Lindenholt) voor woonlocaties dicht op de voorzieningen en in wijken waar relatief veel eengezinswoningen staan (zoals Nijmegen-oost). Er zal ook vraag komen naar appartementen op specifieke, ruimere locaties door verschuivingen in de vraag van de Nijmeegse senioren, maar ook door de regionale vraag van senioren.

b. Specifieke groepen. Het kan hierbij gaan om vormen van groepswonen, rolstoelwoningen, maar ook kangoeroewoningen of andere woonvormen voor de groeiende groep dementerenden, die langer thuis zal blijven wonen. Deze groepen stellen specifieke eisen aan een woning, woonomgeving en sociaal 'buurtklimaat'. Overall zal de nieuwe 80-plusser er een zijn die met alle complexe problemen nog steeds in een 'gewone' woning woont, maar bij voorkeur wel een geschikte woning. Wij adviseren derhalve:

   - Verzamel kennis over de groep dementerenden en integreer die in nieuwbouwprojecten.
   - Voeg ouderen ook expliciet toe als 'doeleind' voor het Woonfonds en specifiek personen met mentale en/of complexe aandoeningen zoals dementie, mensen die aangewezen zijn op een elektrische rolstoel en groepswonen voor ouderen (sociaal of CPO).
   - Schep condities voor (toekomstig) mantelzorg wonen en kangoeroe wonen.

3. Overige aandachtspunten bij ontwikkelingen en/ of Woonzorgvisie:

- In het woningbouwprogramma ontbreekt nu een indicatie van aantallen eengezinswoningen c.q. appartementen. Ook is er nog geen uitsplitsing naar wijken. Alleen met een substantieel passend aanbod voor ouderen kan worden ingespeeld op de gewenste doorstroming van senioren. Sturing bij projecten op kwaliteiten als bijvoorbeeld drie-kamer woningen in appartement-vorm in nabijheid van senioren in eengezinswoningen en op gebiedsmarketing,

(bijvoorbeeld Winkelsteeg) is mogelijk als er een globaal beeld is welke woningtypen waar zouden moeten komen. De woningtypen in het WBO (bijlage B) kunnen hierbij het totaalplaatje sturen, waarbij we gezien de gewenste doorstroming van senioren een uitzondering willen maken voor het aandeel van *90%* grondgebonden woningen in de *koop >355.000*, tenzij hierbinnen bv. 15% levensloopbestendige woningen (patio/ hofjes-achtig). Overigens achten wij deze 90% grondgebonden ook niet haalbaar gezien de beschikbare ontwikkelingsgebieden.

- Zie ons advies t.a.v. BOSS over de functie die de openbare ruimte heeft voor ontmoeten en dus netwerkvorming. Het relationele aspect begint bij de overgang van het gebied van de woning naar de straat. Besteed bij alle woningbouwprojecten zorg aan dit overgangsgebied en maak in de openbare ruimte voldoende plekken voor activiteiten en ontmoeting.
- Hittestress bij woningen. Dit valt onder klimaatadaptatie (onder 3.2.4 Duurzaamheid) maar heeft veel invloed op de gezondheid en zelfredzaamheid van ouderen. Wij willen daar bij nieuwbouwprojecten en in de Omgevingsvisie graag expliciete aandacht voor.
- Adviespunten van Ruimte voor ouderen (Raad van ouderen; een selectie) over samenwerkingsvormen met ouderen. Wij realiseren ons dat het in een stad om complexe processen gaat, maar daarom minstens zo belangrijk:
    1. Betrek ouderen bij de planning en (her)inrichting van buurten en wijken. De Rijksoverheid (ministeries) verplicht gemeenten om een en ander te realiseren.
    2. Ouderen actief laten participeren in de opzet en inrichting van hun buurt en wijk. Neem hiertoe zelf initiatieven: overheden nodigen hiertoe uit, stimuleren en faciliteren
    3. Een centrale plek voor ontmoeting, informatie en advies in ieder dorp en elke wijk is het noodzakelijke uitgangspunt voor een aantrekkelijke leefomgeving.
    4. Maatwerk is het uitgangspunt voor de inrichting (inclusief de voorzieningen) van een woonwijk of dorp.
    5. (13. in het rapport) Een inspirerende leefomgeving en mobiliteit op maat vormen de basis voor de positieve gezondheid van ouderen.

Met vriendelijke groeten,

Marianne de Bruijn
Voorzitter Seniorenraad Nijmegen

Julia Portier
Secretaris Seniorenraad
Postbus 6500 HG Nijmegen
j1.portier@nijmegen.nl

Opgesteld door:
Jaqueline Loeffen en Jolande Siemerink, leden Seniorenraad