Notitie Wonen met zorg



Versie 1.3
07122020

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2

2 Ouderen 2
2.1 Vigerend beleid 2
2.2 Vraag en aanbod 2
2.2.1 Huidige woonsituatie 2
2.2.2 Woonwensen ouderen 2
2.2.3 Vraag 2
2.2.4 Aanbod 2
2.2.5 Analyse 2

3 Bijzondere Doelgroepen 2
3.1 Definities 2
3.2 Vraag en aanbod 2
3.2.1 Vraag 2
3.2.2 Aanbod 2
3.2.3 Analyse 2
3.2.4 Mensen met een lichamelijke beperking en statushouders 2

4 Tot slot 2

1 Inleiding

Aanleiding en aanpak

Aanleiding voor deze notitie is de motie van D66 ingediend op 28 oktober 2020 bij de behandeling van de Uitvoeringsagenda Wonen als onderdeel van de Omgevingsvisie. De volgende vragen werden daarin gesteld:

1) Op hoofdlijnen in kaart te brengen;
   a) Welke vraag naar woonruimte er nu bestaat voor ouderen, de diverse bijzondere zorgdoelgroepen en statushouders;
   b) Hoe die vraag zich op middellange en lange termijn ontwikkelt;
   c) Welke eisen dit stelt aan (toekomstige) woonruimte in de verschillende Nijmeegse wijken.
2) Antwoord te geven op de vraag of en hoe de geplande woningbouw beantwoordt aan deze vragen
3) Te onderzoeken in hoeverre er sprake is van een (beoogde) spreiding van mensen met specifieke woon-/zorgbehoeften over de Nijmeegse wijken in het kader van meer gemengde wijken en een meer ongedeelde stad;
4) Hierover aan de raad te rapporteren voor het eind van dit jaar.

Om de cijfers waar om gevraagd wordt in een context te plaatsen, schetsen we in deze notitie een breder beeld van ‘wonen met zorg’. Omdat groepen verschillende behoeften hebben en de (demografische) ontwikkelingen verschillen, maken we in deze notitie onderscheid in ouderen en bijzondere doelgroepen.

Met deze notitie voldoen wij aan het verzoek om voor het einde van dit jaar te rapporteren. Maar wij beseffen ons terdege dat dit een weergave van de stand van zaken is. En dat wij de komende jaren met corporaties en zorgpartners in onze stad aan de slag moeten om dit alles te realiseren.

2 Ouderen

In het huidige beleid hanteren we als uitgangspunt dat ouderen zolang als mogelijk zelfstandig blijven wonen. De meeste ouderen willen dit zelf ook graag. Dat betekent dat hun woning maar ook hun woonomgeving daarvoor geschikt moeten zijn. In dit hoofdstuk komt het beleid hiervoor aan de orde. Vervolgens zetten we de data op een rij over de benodigde en beschikbare woningen

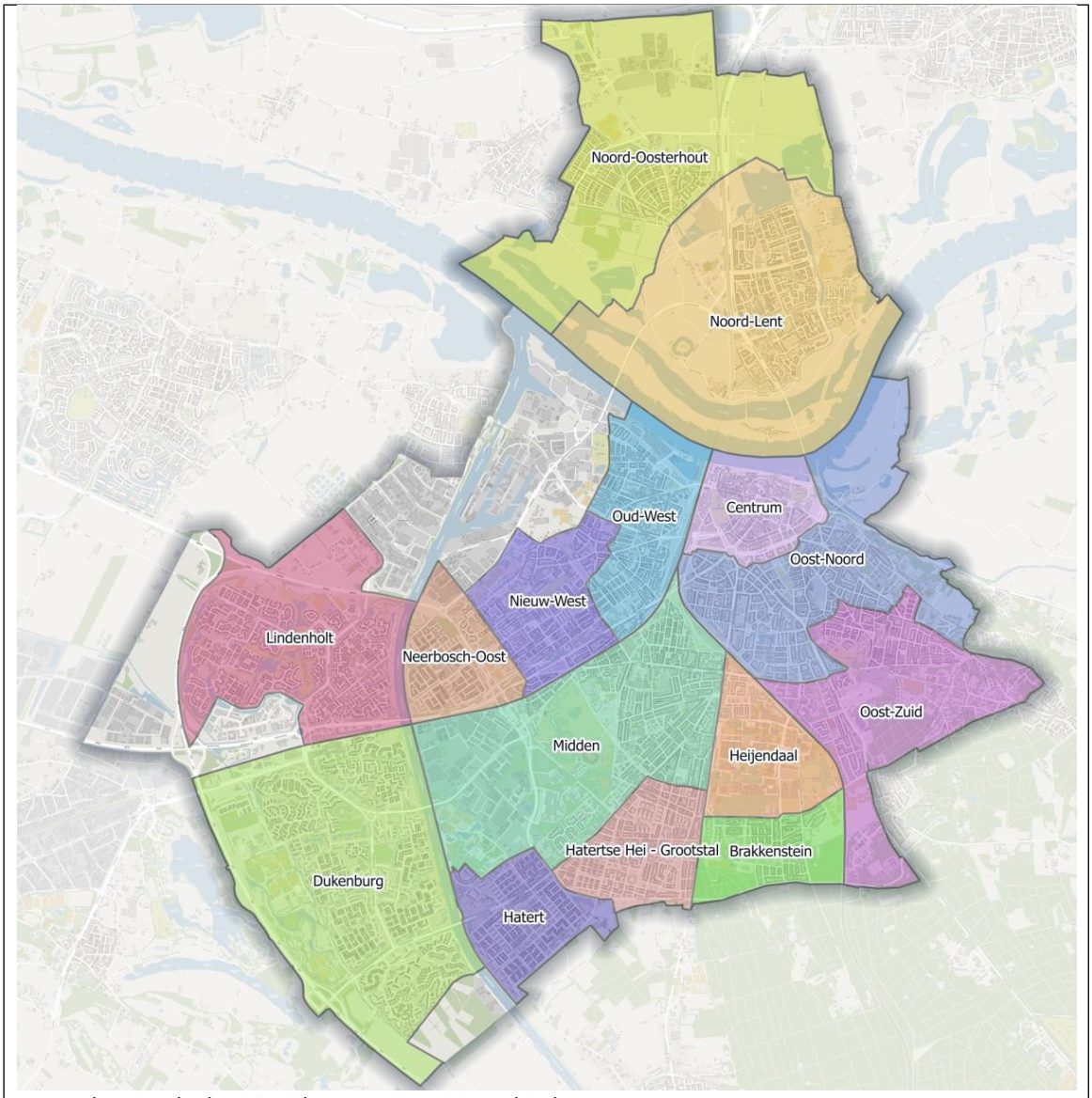
Definities
Ouderen: zelfstandig wonende ouderen van 65 jaar of ouder die soms zorg nodig hebben en ouderen in een intramurale setting (beschermd wonen ouderen).
Onderstaande definities van de woonvormen en woningen komen uit het Planningskader wonen en zorg ouderen 2017:
Beschermd wonen: een woon- en verblijfsvorm met 24-uurs zorg en toezicht permanent aanwezig in het gebouw. Concreet gaat het om bewoners met een ZZP 5-8, zowel met dementie als met somatische problematiek.
Beschut wonen: wonen in een levensloopgeschikte woning met de mogelijkheid tot gebruik van verpleging en verzorging. Tevens zijn er faciliteiten (inpandig of in de directe omgeving) om elkaar te ontmoeten.
Levensloopgeschikte woning: een woning die minimaal voldoet aan de richtlijnen van de Regionale Huisvestingsverordening. Het gaat dan bijvoorbeeld om het afwezig zijn van drempels.

2.1 Vigerend beleid

In deze paragraaf wordt kort het huidige beleid voor ouderen in verschillende documenten samengevat.

Planningskader wonen en zorg ouderen 2017
Het Planningskader wonen en zorg voor ouderen geeft per woonservicegebied een overzicht van de toekomstige vraag naar en het huidige aanbod van de typen ouderenwoningen in de sociale huur zoals ze hierboven zijn beschreven. Er zijn ook prognoses gemaakt voor de vraag naar levensloopgeschikte woningen en beschut wonen in de middeldure/dure huur en koop. Met het onderzoek van Companen in 2019 is wonen voor ouderen meegenomen en zijn inschattingen geactualiseerd. Deze actualisatie is basis voor deze analyse. We houden wel vast aan het Woonservicegebiedenbeleid uit het Planningskader voor ouderen.

Woonservicegebieden Nijmegen heeft sinds 2013 15 woonservicegebieden. De hoofddoelstelling van deze gebieden is dat ouderen, zorgbehoevenden en mensen met (functie)beperkingen zelfstandig kunnen (blijven) wonen in hun wijk in een passende woning en met de benodigde zorg en dienstverlening dichtbij. Ook voor bewoners voor wie alleen een intramurale woning geschikt is, proberen we per woonservicegebied voldoende aanbod te hebben. Als dat niet lukt, streven we in ieder geval naar stadsbreed voldoende aanbod.



Bron: Planningskader 2017, kaart woonservicegebieden

Beleidsregels Wmo en Jeugdhulp 2020
In de verordening en beleidsregels Wmo en Jeugdhulp staan de rechten en voorwaarden voor een vergoeding bij woningaanpassing Deze rechten gelden voor ouderen, maar ook voor inwoners die vanwege ziekte of een lichamelijke beperking een woningaanpassing nodig hebben om in de huidige woning te kunnen blijven wonen.

Woonvisie/Omgevingsvisie Nijmegen en Actieplan Wonen 2020-2025 provincie Gelderland
Beide documenten zijn bedoeld om het woningtekort in Nijmegen en de regio versneld op te lossen. Gezien de demografische ontwikkelingen zijn ouderen uiteraard een doelgroep die specifiek benoemd wordt.

Prestatieafspraken met corporaties
De corporaties hebben met de gemeente overkoepelende Samenwerkingsafspraken 2019 t/m 2023 (actualisatie 2020) gemaakt. Specifiek over ouderen gaat het dan om spreiding over de wijken en dat

nieuwbouw in principe levensloopgeschikt is. Daarnaast worden er elk jaar per corporatie prestatieafspraken gemaakt. Daarin wordt vastgelegd wat zij gaan bijdragen aan de Nijmeegse woningmarkt.

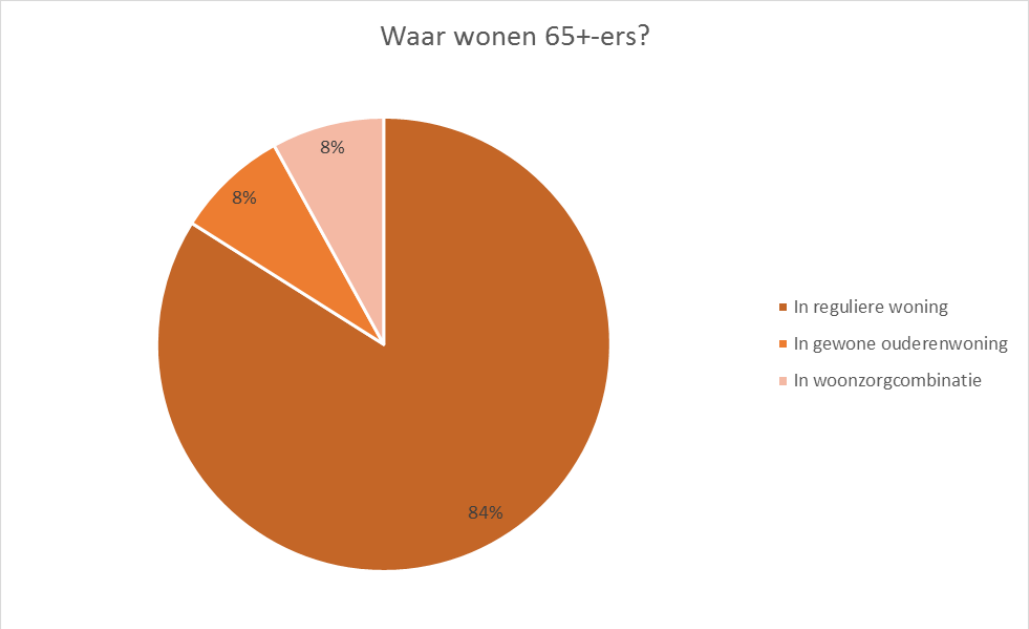
Huisvestingsverordening 2020
In de huisvestingsverordening gaat het om de toewijzing van woningen. Op twee manieren speelt dit voor ouderen. Bij de ene manier gaat het om de noodzaak van een levensloopgeschikte of rolstoelgeschikte woning vanwege de aard van hun fysieke beperking. De andere loopt via de mantelzorgurgentie waarbij voorrang op een huurwoningen verkregen kan worden vanwege het geven of ontvangen van mantelzorg.

2.2 Vraag en aanbod

In deze paragraaf baseren we ons op het woonbehoefteonderzoek van Companen uit 2019 en op enkele landelijke onderzoeken.

Om te weten hoeveel en welke woningen nodig zijn voor ouderen hebben we vraag en aanbod zo goed mogelijk in kaart gebracht tot 2030. Vanuit de demografie zijn de aantallen 65+ ers in de toekomst redelijk goed in te schatten maar het is lastiger om de typen woningen voor ouderen goed in te schatten. De cijfers die we hebben verzameld zijn dan ook een grove inschatting van wat we denken te kunnen verwachten. We zullen deze regelmatig moeten evalueren om te zien of het klopt of dat er bijstelling nodig is.

2.2.1 Huidige woonsituatie



65+ huishoudens wonen grotendeels in reguliere woningen (zowel ongelijkvloers als appartementen).
Bron: Woon 2018

Uit onderzoek Woon 2018 blijkt verder dat bijna een kwart van de Nijmeegse woningen een nultreden woning is. Deze zijn overigens niet altijd levensloopgeschikt. Ongeveer een derde van deze woningen wordt nu bewoond door een 65+ huishouden. Van de driekwart ongelijkvloerse woningen wordt ongeveer eenvijfde door 65+ huishoudens bewoond. Het gaat bij deze cijfers zowel om huur- als om koopwoningen.

2.2.2 Woonwensen ouderen

In 2015 heeft de gemeentelijke afdeling Onderzoek&Statistiek onderzoek gedaan naar de verhuisgeneigdheid en woonwensen van ouderen. Daaruit kwam naar voren dat 12% van de Nijmeegse 65-plussers verhuisgeneigd is tegen 50% van de mensen jonger dan 35 jaar. De trend over de afgelopen jaren is dan ook dat de woonduur van ouderen toeneemt. Eén van de redenen daarvoor is dat ouderen tevreden zijn met hun woning en gehecht zijn aan hun woonomgeving. Daarachter blijken ook redenen te zitten als weerstand tegen verandering, financiële obstakels en het niet kunnen overzien van het verhuisproces. Als ouderen wel verhuizen is meestal de achteruitgaande gezondheid de belangrijkste reden.
De woonwensen lopen uiteraard uiteen maar er zijn ook een aantal overeenkomsten namelijk een goede toegankelijkheid, een goed voorzieningenniveau, een tweede slaapkamer, contact met leeftijdsgenoten, ligging in de eigen wijk en voorkeur voor een huurwoning (in willekeurige volgorde).

Door de lage verhuisbereidheid van ouderen komt de doorstroming tussen woningen niet altijd goed op gang. Doordat ouderen blijven wonen in gezinswoningen maken jonge gezinnen minder kans op deze woningen waardoor zij zelf hun appartement of kleine woning ook niet kunnen verlaten om ruimte te maken voor starters. Om hier iets aan te doen gaat de provincie in het kader van het Actieplan Wonen aan de slag met doorstroommakelaars die ouderen kunnen motiveren en helpen bij verhuizen. Wij juichen dit initiatief toe. De provincie ontwikkelt de komende maanden de uitwerking en kaders hiervoor.

In Nijmegen is al wel geëxperimenteerd met hulp bij doorstroming. Woningcorporatie Portaal vertelt in hun jaarverslag 2018:
"Honderd senioren van een renovatieproject kregen van Portaal het aanbod om door te stromen naar het levensloopgeschikte complex aan de Molenweg. Maximaal 25 huishoudens konden van deze regeling gebruik maken en uiteindelijk kregen negen senioren een nieuwe woning aangeboden. In het najaar van 2018 is eenzelfde soort actie ondernomen bij de nieuwe levensloopgeschikte etagewoningen in de wijk Hatert. Hierbij heeft Portaal meer dan 400 senioren aangeschreven. Via deze maatregel zijn 30 huishoudens naar een nieuwe woning gegaan. Bij Portaal kunnen ouderen met behoud van hun (lage) huur verhuizen naar een kleinere, maar beter passende woning." In 2019 heeft Woonwaarts dat ook gedaan voor 50 woningen in de Malvert. Daar zijn uiteindelijk 10 mensen op deze manier verhuisd.

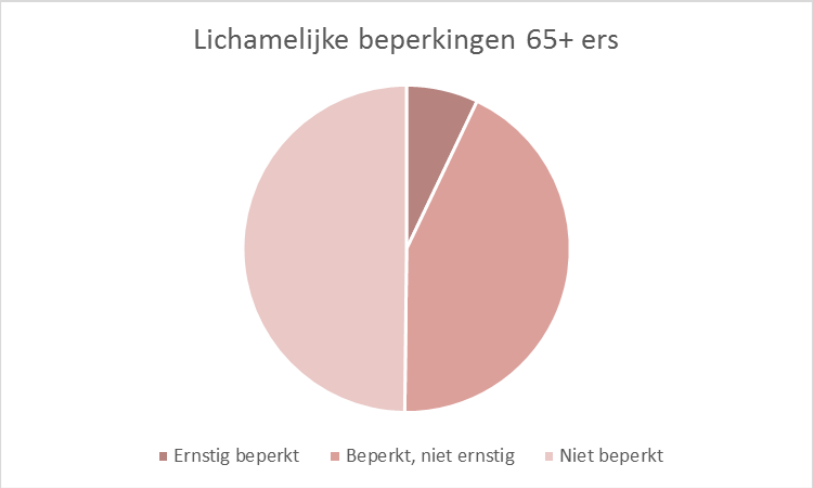
Het voordeel van een provinciaal gefinancierde doorstroommakelaar is dat deze niet specifiek gericht is op verhuizing binnen de woningvoorraad van één corporatie. Daarmee wordt de kans groter op een goede match.

'Bewust Wonen' is de aanpak van Sterker Sociaal Werk om in Nijmegen ouderen te helpen langer zelfstandig thuis te wonen. Ze geven persoonlijk en op maat advies over veiligheid en mogelijke aanpassingen in de woning maar helpen ook bij activiteiten in de wijk en bij praktische zaken zoals computerhulp, belastingaangifte, klussen en boodschappenhulp.

2.2.3 Vraag

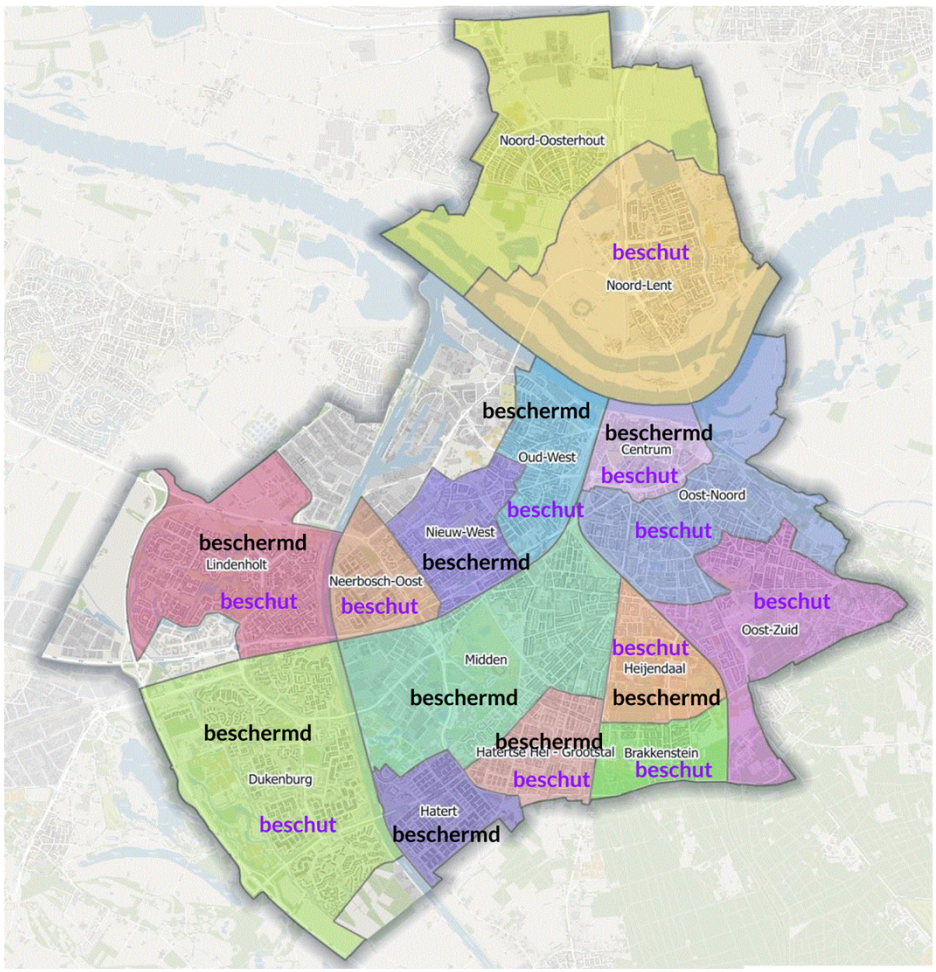
Het aantal 65+-ers in Nijmegen zal tussen 2020 en 2040 stijgen van 29.200 naar 42.900. In procenten van de bevolking is dat een stijging van 17% naar 23,6% (PBL/CBS).

Uit onderzoek van ABF in 2018 naar het Nijmeegse woningmarktgebied (Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Wijchen Nijmegen) blijkt de volgende verdeling in lichamelijke beperkingen voor de groep 65+-ers:



Bron: ABF 2018

Beide onderzoeken samen geven een indicatie van het aantal benodigde aangepaste of aan te passen woningen voor ouderen. In het Planningskader Planningskader wonen en zorg voor ouderen komen de volgende prioriteiten naar voren voor de verdeling van woonvormen over de verschillende woonservicegebieden.



Kaart: benodigde woonvormen beschermd en beschut per woonservicegebied o.b.v. Planningskader 2017

Het woonbehoefteonderzoek van Companen ziet de volgende ontwikkeling in de vraag naar de verschillende woonvormen voor ouderen (huur en koop) in Nijmegen:

Woningtype	**Vraag in 2030**
Beschermd wonen	1.580
Beschut wonen	1.930
TOTAAL	**3.510**

Bron: Onderzoek Companen (2019)

2.2.4 Aanbod

De hieronder gepresenteerde aanbodcijfers komen voort uit eigen inventarisatie in 2020 op basis van de nu beschikbare informatie.

Woningtype	**Aanbod in 2020**
Beschermd wonen	1.092
Beschut wonen	1.171
TOTAAL	**2.263**

Verder is 11% van de corporatievoorraad rollatorgeschikt (zo'n 3.500 huurwoningen) en hebben zij ruim 500 rolstoelgeschikte huurwoningen. Een deel van deze woningen zal overlappen met de hierboven genoemde beschutte woningen. Op levensloopgeschikte en/of rolstoel **koop**woningen hebben we geen zicht.

2.2.5 Analyse

Woningtype	**Aanbod in 2020 (eigen inventarisatie)**	**Vraag in 2030 (Companen)**	**Verschil**
Beschermd wonen	1.092	1.580	488
Beschut wonen	1.171	1.930	759
TOTAAL	**2.263**	**3.510**	**1.247**

Bovenstaande analyse laat zien dat er nog een flinke vraag op ons afkomt van ouderen die een specifiek op hen aangepaste woonvorm willen of nodig hebben. En gezien ons woonservicegebiedenbeleid willen we deze woonvormen evenwichtig over de verschillende wijken verdelen.

Op dit moment zijn er verschillende projecten in ontwikkeling voor zowel beschermd als beschut wonen voor ouderen. Voor beide categorieën gaat het om ongeveer 500 woningen, variërend van eerste, globaal plan tot uitvoering. Een deel van deze plannen zijn ter vervanging van bestaand vastgoed dat niet meer aan de huidige wooneisen voldoet en door zorginstellingen word afgestoten. Er resteert derhalve een opgave om aan bovenstaande groei van behoefte tegemoet te komen.

Naast deze specifieke woonvormen voor ouderen is er in de hele stad ook vraag naar levensloopgeschikte woningen, al dan niet geclusterd in één gebouw. De grootte van de vraag is moeilijk te bepalen. Vandaar dat we niet met harde aantallen werken maar met meer algemene afspraken en sturing. Met de corporaties hebben we bijvoorbeeld al afgesproken dat hun nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt wordt. We monitoren jaarlijks hoe dit zich ontwikkelt. In de vrije sector blijkt meer vraag naar appartementen dus ook daarin zijn kansen voor levensloopgeschikte woningen. Door regelmatige monitoring van zowel vraag als (nieuw) aanbod houden we de vinger aan de pols.

Kleinschalige initiatieven zoals 'Zorgbuurthuis', waarvoor een motie is aangenomen, zijn een invulling van het begrip beschut wonen. Op beschut wonen is extra aanbod nodig. Wij zullen de kaders van het concept onderzoeken en meenemen bij onze verdere ontwikkeling van beschut wonen.

3 Bijzondere Doelgroepen

3.1 Definities

'Bijzondere doelgroepen' bestaat uit een aantal subgroepen, die we hier kort weergeven:
- jongeren uit residentiele (intramurale) jeugdzorg en pleegzorg (18+)
- uitstroom forensische (strafrechtelijke) titel (zoals Pompe Stichting)
- uitstroom Maatschappelijke Opvang / ex dak- en thuislozen
- uitstroom GGZ/beschermd wonen

Wij hebben als gemeente een maatschappelijk én financieel belang bij huisvesting van deze doelgroepen om soepele door-en uitstroom vanuit verschillende intramurale setting te faciliteren én instroom voor deze groepen in intramurale setting te voorkomen. Het regionale convenant Weer Thuis beoogt spreiding van bovenstaande doelgroepen over gehele regio Gelderland-Zuid te stimuleren. Vigerend beleid
Het vigerende beleid op bovenstaande groepen is in meerdere beleidsstukken vastgelegd. Nijmegen wil, in samenwerking met de regiogemeenten, de ingezette beweging op gang houden om het Beschermd Wonen GGZ en de Maatschappelijk Opvang vergaand te transformeren. Kern van de verandering is ambulantisering: de zorg veel meer lokaal in dorpen en wijken en bij mensen thuis organiseren. We willen niet zozeer ambulantiseren vanuit financieel oogpunt maar vooral omdat blijkt dat dit het herstel en welbevinden van mensen bevordert.

Afbouw Beschermd Wonen
In het Beleidsplan 'Samen Dichtbij' is opgenomen dat we in de periode 2019 t/m 2021 in Gelderland-zuid zo'n 25% van de intramurale woonzorgpakketten terugbrengen en vervangen met (geclusterde) zelfstandige (individuele) woningen. Deze transformatie komt bovenop de reguliere uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Een deel van deze mensen ontvangt voortaan in de eigen woning intensieve begeleiding, voor een ander deel dient individuele woonruimte beschikbaar te komen, bij voorkeur verspreid over de stad en de regio. Deze groep maakt vooral aanspraak maken op de categorie goedkope sociale huurwoningen (of onzelfstandige eenheden) waar meerdere groepen in de stad op aangewezen zijn.

Convenant Weer Thuis: een relevante regionale ontwikkelingen i.r.t. de lokale opgave
Afspraken over de huisvesting zijn medio 2019 vastgelegd in het regionale Convenant Weer Thuis. In dit convenant, afgesloten tussen gemeenten van Rijk van Nijmegen, woningcorporaties en zorgaanbieders staan de uitgangspunten voor de gezamenlijke aanpak van de ambulantisering op het gebied van 'wonen'. In het convenant zijn ook ambities ten aanzien van de volgende twee groepen opgenomen:

- Jongvolwassenen (vanaf 18) die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf[1]. ;
- Mensen en jongvolwassenen die thuis wonen en waar voorkomen moet worden dat zij instromen in een instelling.[2]

Specifiek over bovenstaande groepen ontvangen wij signalen die te maken hebben met de 18-/18+ problematiek. Dit betreft met name jongeren die in een jeugdhulpinstelling wonen en die tegen allerlei problemen aanlopen als ze 18 worden op het gebied van wonen, werk en inkomen. Hiervoor zijn o.a. voor de betaalbaarheid vooral onzelfstandige wooneenheden met verschillende vormen en intensiteit van begeleiding nodig (die nu hoofdzakelijk/specifiek bestemd worden voor studenten). De evaluatie is nagenoeg afgerond, focus ligt op doorontwikkeling van het project Weer Thuis naar concrete projecten per gemeente.

[1] Hoewel geen leeftijd in convenant is benoemd, houden we hier leeftijd 18+ aan.
[2] Betreft groep 18+ die dreigt BW of andere intramurale setting nodig te hebben. Investeren in tijdige ambulante begeleiding of Beschermd Thuis om instroom te voorkomen. We willen deze groep graag in (huidige) woonsituatie houden.

3.2 Vraag en aanbod

3.2.1 Vraag

Voor de bijzondere doelgroepen is het probleem dat ten aanzien van de vraag (nu en toekomst) vanwege de grote verscheidenheid aan subdoelgroepen alleen maar een inschatting te maken is. In een werkgroep van het project Weer Thuis is gepoogd deze vraag inzichtelijk te maken:

Inschatting totale opgave doordecentralisatie: Gelderland Zuid (Rijk van Nijmegen én Rivierenland)			
	2019	**2020**	**2021**
Reguliere, jaarlijkse uitstroom			
Uitstroom via WBB Nijmegen, Berg en Dal en Heumen (m.n. MO, BW, jongvolwassenen)	140	140	140
Doelgroep jongvolwassenen tussen Wal en Schip	40	40	40
Plaatsing jongeren uit residentiele jeugdzorg en pleegzorg	90	90	90
Additionele opgave vanwege extramuralisering	*21*	*57*	*69*
Verwachte opgave	***291***	***327***	***339***

De cijfers in de bovenstaande tabel is een *globale, educated guess* op basis van de beschikbare informatie van de verschillende doelgroepen begin 2020. Van belang is om de daadwerkelijke vraag naar woonruimte de komende jaren te blijven monitoren, de praktijk moet uitwijzen of de daadwerkelijke vraag afwijkt. We zien een versnelde afbouw van gespecialiseerde (landelijke) jeugdzorg. Hierdoor komt een groep jongvolwassenen terug naar de regio, waar het huidige woon-en zorgaanbod nog onvoldoende op ingericht is. Uit analyse blijkt dat deel van bovenstaande groep door lange inschrijftijd bij Entree of eigen netwerk een woonplek vindt. Wel is duidelijk dat bovenstaande groepen (net zoals bv jonge statushouders) voor een groot deel een beroep doen op de goedkoopste categorie sociale huur.

Ontwikkelingen in 2020

Corona en stijging beroep Maatschappelijke Opvang
Bij de Maatschappelijke Opvang zien we dat door Corona (en de gehanteerde 1,5 meterregel) extra druk op de Maatschappelijke Opvang ontstaat. Er kunnen minder personen op één kamer, wat tot tijdelijke maatregelen heeft geleid. Voor de komende periode is beperkte, tijdelijke uitbreiding noodzakelijk. Ook zien we dat er meer mensen aankloppen bij de opvang. Voor de groep 'bankslapers' is het moeilijker om in het eigen netwerk een plek te vinden. Begrijpelijk, ook hen willen we (met de naderende winter) een slaapplek voorzien. Het vraagstuk van uit-en doorstroom Maatschappelijke Opvang wordt hierdoor echter nog groter dan we begin 2020 hebben ingeschat. Om te voorkomen dat deze opvang volloopt en uitstroom uit Jeugdzorg én Maatschappelijke Opvang stagneert, is ook (tijdelijke) inzet in Nijmegen op Wonen voor deze doelgroepen noodzakelijk.

Onderzoek Radar naar overlast in centrum
Dak-en thuisloosheid stijgt de afgelopen jaren, blijkt ook uit onderzoek van het CBS. Door onderzoeksbureau Radar is een onderzoek naar signalen van stijgende overlast in en rond het centrum uitgevoerd. Deel van de overlast is toe te wijzen aan dak-en thuislozen (en daaraan gekoppelde scène zoals dealers). Belangrijk onderdeel van het onderzoek is het in kaart brengen van de "personen die terugkerend en frequent op straat in Nijmegen leven of hangen en daar overlast veroorzaken". Dit blijkt in april 2020 een groep van 69 personen te zijn. In vervolgtrajecten wordt met top 15 zorg én overlast aan de slag gegaan. De volle maatschappelijke opvang, kennis van het aantal buitenslapers en vervolgacties op onderzoek maakt dat een additioneel beroep op woonplekken te voorzien is om uit-en doorstroom van de Maatschappelijke Opvang te realiseren.

Project Sekswerkers
Er is een ambitie om tot sluiting van de huidige tippelzone over te gaan. Hiervoor is recentelijk een Plan van Aanpak aan de Raad voorgelegd. Ambitie is om de sekswerkers een perspectief buiten prostitutie te bieden. Een deel van deze groep leeft nu in Maatschappelijke Opvang of op straat, waardoor er een opgave is om een geschikt woonperspectief te bieden.

Bovenstaande drie recente ontwikkelingen maken in 2021 additionele Nijmeegse inzet op Wonen voor bijzondere dolgroepen noodzakelijk. Hiervoor gaan we bestuurlijke gesprekken met woningcorporaties en zorgpartijen organiseren om samen oplossingen te ontwikkelen.

3.2.2 Aanbod

Vanaf 1-1-2020 worden de bijzondere doelgroepen via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) gehuisvest in de *hele* subregio Rijk van Nijmegen. Zo'n 6% van de (te verwachten) mutaties van huurwoningen komt jaarlijks ten goede aan bijzondere doelgroepen. Tot 2020 was deze werkwijze bij een deel van de regio Rijk van Nijmegen ingevoerd. Concreet betekent dit, dat er in 2020 hierdoor 30 woonplekken extra beschikbaar zijn gekomen (158 tegenover 128 in 2019).

Als je dit aanbod afzet tegen de vraag in vorige paragraaf blijkt dat, ondanks de 158 WBB-plekken, een aanzienlijke opgave resteert voor de regio die buiten de WBB gerealiseerd moet worden. Voor deze opgave zijn we afhankelijk van realisatie door regiogemeenten in samenwerking met woningbouwcorporaties en zorgorganisaties. Bij niet/onvoldoende realisatie leidt dat tot vertraging in uitstroom uit Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg alsmede toenemende druk op de Nijmeegse woningmarkt. In het project Weer Thuis is berekend wat de verwachte bijdrage van een gemeente via de WBB (plaatsing via sociale woningbouw) is. En wat de restopgave per gemeente is bij een verdeling van uitstroom op inwonertal. Uit de analyse en gesprekken met gemeenten Rijk van Nijmegen blijkt dat:

- Nijmegen (door een groot aandeel sociale huur) via de WBB een onevenredig grote bijdrage realiseert;
- Enkele gemeenten, door een laag aandeel sociale huur én relatief weinig mutaties, via de WBB een beperkte bijdrage (kunnen) leveren;
- De regiogemeenten in het Rijk van Nijmegen de beoogde additionele opgave voor bijzondere doelgroepen niet kunnen realiseren.

Met de subregio Rijk van Nijmegen zijn we in gesprek hoe ze een bijdrage kunnen leveren om deze doelgroepen te huisvesten. Bovenstaande wordt momenteel in gezamenlijkheid uitgewerkt naar een bestuurlijke opdracht.

3.2.3 Analyse

De huidige druk op de woningmarkt geldt extra zwaar voor de bijzondere doelgroepen. Ondanks de diversiteit hebben de subgroepen veel gemeenschappelijke kenmerken als het gaat om woonbehoeften (kleine, betaalbare woning) en de problemen waar zij (en de zorgorganisaties die door-en uitstroom willen realiseren) tegenaan lopen. In de 'concurrentiestrijd' om schaarse kamers en woningen op de particuliere huurmarkt delven bijzondere groepen vaak het onderspit; geen geld om 2 maanden borg te betalen, woongroepen en verhuurders in de particuliere markt kiezen eerder een zich goed presenterende, sociale, werkende (mede) huurder. Bijzondere doelgroepen zijn daarom voor een belangrijk deel aangewezen op sociale huur en de WBB. Bijna 40% van de Nijmeegse woningvoorraad is in beheer bij corporaties. Deze woonplekken zijn niet "gelijk" over de wijken verspreid. Er zijn wijken waar het aandeel corporatiewoningen heel klein is en er zijn wijken waar de woningvoorraad voor meer dan 70% bestaat uit corporatiewoningen. Bovendien is een flink deel van de corporatiewoningen te groot en te duur. Er blijft daarmee maar een klein gedeelte van de corporatievoorraad over die echt geschikt is voor deze doelgroep. Met plaatsing via de WBB wordt de begeleiding en landing in de wijk ingeregeld. Deze woningen bevinden zich op dit moment in beperkte mate in regiogemeenten en geconcentreerd in enkele wijken in de stad.

Door de afbouw van Beschermd Wonen en extramuralisering wordt het aantal mensen dat woonruimte nodig heeft groter. Met de WBB afspraken, waardoor 6% van de mutaties ten goede komen aan bijzondere doelgroepen, kan een groot deel gehuisvest worden. Op basis van signalen en onderzoeken zien we dat met name voor de doelgroep Maatschappelijke Opvang en jongeren additioneel aanbod noodzakelijk is. De eerste groep hebben we eerder al uitgebreid toegelicht. Ten aanzien van jongvolwassenen zien we dat de diversiteit aan problematiek en woonbegeleiding een diversiteit aan oplossingen/aanbod vraagt. Het project Weer Thuis willen we vervolgen met concrete woonprojecten voor jongvolwassenen in de regio.

Een betere spreiding van bijzondere doelgroepen over stad en regio realiseren we op korte termijn doordat 6% van de mutaties sociale huur in Rijk van Nijmegen beschikbaar komt voor bijzondere doelgroepen. Anderzijds zal bij nieuwbouwprojecten van corporaties rekening gehouden moeten worden met de realisatie van kleine, geschikte woningen voor de bijzondere doelgroepen. Dit juist in de wijken waar het aandeel corporatiewoningen/ geschikte woningen niet (te) groot is.

3.2.4 Mensen met een lichamelijke beperking en statushouders

Een tweetal subgroepen met een (specifieke) woonvraag zijn nog niet expliciet aan bod gekomen. Het betreffen inwoners met een lichamelijke beperking en de groep statushouders.

Inwoners met een lichamelijke beperking
Conform ons beleid voor een inclusieve stad zorgen we ook dat er plek is voor mensen die een aangepaste woning nodig hebben. De corporaties bieden zo'n 530 rolstoelwoningen aan. Op maat en per project voegen zij rolstoelwoningen toe verspreid over de stad, zodat er voldoende keuzemogelijkheden zijn. We monitoren deze ontwikkeling jaarlijks.

Bij noodzaak voor een rolstoelwoning is er de mogelijkheid een indicatie te krijgen waarmee we ervoor zorgen dat iemand een geschikte woning krijgt. Daarnaast zijn er mogelijkheden om via de Wmo aanpassingen aan de huidige woning te krijgen.

De rolstoelgeschikte woningen zijn beschikbaar voor inwoners met een lichamelijke beperking, onafhankelijk van de leeftijd. Er is in Nijmegen een 'Rolstoel Toewijzings Commissie' die bemiddelt en samen met mensen zoekt naar een passende oplossing. De beschikbare aangepaste woningen worden via deze commissie toegewezen. Daarbij wordt (naast de indicatie) gekeken naar de gezinssituatie en waar

de woning specifiek aan moet voldoen om geschikt te zijn (‘programma van eisen’). De Rolstoel Toewijzings Commissie kan meedenken en inschatten of verhuizen naar bv. een levensloopgeschikte woning, woning met traplift of naar een rolstoelgeschikte woning noodzakelijk is. De specifieke eisen waaraan een woning moet voldoen bepalen in belangrijke mate de doorlooptijd voor een woning.

Statushouders
Een gemeente krijgt jaarlijks vanuit het ministerie van Justitie en Veiligheid een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Deze taakstelling laat de afgelopen jaren grote verschillen in omvang zien. De taakstelling voor 2021 is begin november bekend geworden en is meer dan verdubbeld ten opzichte van die in 2020. Deze hoge taakstelling stelt alle gemeenten in 2021 voor een enorme huisvestingsopgave. Deze fluctuaties in taakstelling zijn ook voor de toekomst te verwachten, wat het lastig maakt hier beleidsmatig op te anticiperen.

4 Tot slot

Wij sturen reeds op de ontwikkeling van woonvormen door samenwerkings-en prestatieafspraken met corporaties en bij (her)ontwikkelingsinitiatieven. Maar om deze woonvormen in de toekomst te blijven realiseren is intensievere samenwerking nodig met de corporaties, zorgorganisaties en ontwikkelaars in de vrije sector.

In de Uitvoeringsagenda Wonen (2020) hebben we tot 2030 ongeveer 10.000 nieuwe woningen voor alle doelgroepen gepland. Tussen 2030 en 2040 houden we rekening met nog een extra uitbreiding van zeker 5.000 woningen. Ouderen zijn één van de doelgroepen voor wie we bouwen dus het is van belang om in de toekomstige projecten de verdeling goed in de gaten te houden en deze steeds te spiegelen met de daadwerkelijke demografische ontwikkelingen. Bij nieuwe initiatieven brengen wij de behoeften in van ouderen in dat woonservicegebied naar beschermd wonen, geclusterd met gemeenschappelijk voorzieningen of levensloopgeschikte woningen of appartementen. Dit wegen we af tegen behoeften bij andere doelgroepen en gemeentelijke verantwoordelijkheden en ambities. Zoals huisvesting realiseren voor reguliere woningzoekenden almede statushouders, slachtoffers van huiselijk geweld en vrouwenopvang. Deze laatste drie groepen worden met prioriteit gehuisvest. We zullen de komende periode, in afstemming van de corporaties en zorgorganisaties, de aanwezige schaarste moeten verdelen en waar mogelijk, samen kansen ontwikkelen