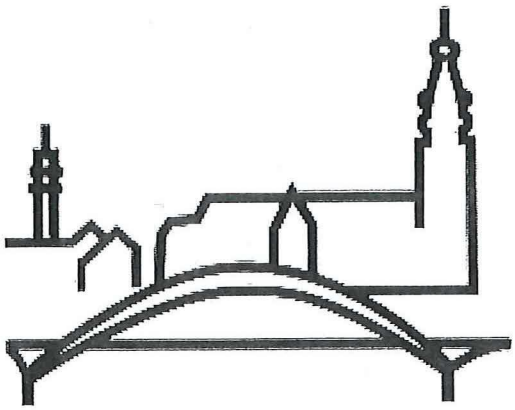
Planningskader wonen en zorg ouderen 2017

Geschikt wonen voor ouderen in Nijmegen: de opgave tot 2025





januari 2017

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Uitgangspunt is het woonservicegebiedenbeleid 3
1.2 Verschillen tussen Planningskader 2014 en Planningskader 2017 4
1.3 Leeswijzer 4
2 Resultaten planningskader 2014 5
3 Inventarisatie 7
3.1 Gehanteerde definities 7
3.2 Verzamelen gegevens aanbodzijde 7
3.3 Verzamelen gegevens vraagzijde 9
3.3.1 Opbouw huishoudens Nijmegen 9
4 Analyse en opgave 10
4.1 Uitkomsten vraag en aanbod sociale huur segment 10
4.1.1 Levensloopgeschikte woningen/nultredenwoningen ouderen 11
4.1.2 Beschut wonen 11
4.1.3 Beschermd wonen ouderen 13
4.2 Rolstoelwoningen 14
4.3 Aangepast wonen ABF 15
4.4 Overige woonsegmenten 16
4.5 Reeds geplande nieuwbouw en plannen in ontwikkeling 16
5 Conclusies 19
6 Perspectief op realisatie 22
Bijlagen 25
Bijlage 1. Woonservicegebieden 26
Bijlage 2. Overzicht met afwijkingen richtlijn 28
Bijlage 3. Aanbod zorgwoningen ouderen (sociale huur) 29
Bijlage 4. Tabel huishoudenssamenstelling 2015 & 2025 30
Bijlage 5. Planningskader 2017 32
Bijlage 6. Ontwikkeling ouderen in de Waalsprong 35
Bijlage 7. Kaart met Wmo-woningaanpassingen 37
Bijlage 8. Vraag naar woningen in verschillende categorieën 38
Bijlage 9. Kanslocaties 42
Bijlage 10. Advies en beantwoording Seniorenraad 43

1 Inleiding

Het planningskader Wonen en Zorg is een kader voor het plannen van toekomstige huisvesting voor ouderen en voor mensen met beperkingen op woonservicegebiedenniveau in Nijmegen. Het geeft informatie over de woningcategorieën en de benodigde aantallen (zorg)woningen per woonservicegebied in de toekomst. In 2008 hebben wij, het college van Burgemeester en Wethouders, op het gebied van wonen en zorg een eerste planningskader vastgesteld. In 2014 is dat planningskader herzien. De vergrijzing en het ingezette rijksbeleid ten aanzien van extramuralisering leiden er toe dat meer mensen langer zelfstandig (thuis) wonen. De verzorgingshuizen zijn bijna allemaal verleden tijd en in Nijmegen zijn ze al verleden tijd. Deze nieuwe informatie vraagt om nieuwe cijfers. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de opgave voor het aantal geschikte woningen (met zorg) dat nodig is voor Nijmegen. Dat zien we ook terug in de uitkomsten van deze herziening van het planningskader. Deze actualisatie is een uitwerking van de Woonvisie die de raad in 2016 heeft vastgesteld. Daarnaast is het input voor de prestatieafspraken die met de woningcorporaties worden gemaakt.

Het planningskader 2017 gaat alleen over de doelgroep ouderen en focust op corporatiewoningen in de huurcategorieën tot de liberalisatiegrens. De reden hiervoor is dat we van de woningcorporaties een goed beeld hebben van het aanbod van woningen voor ouderen en met hen prestatieafspraken kunnen maken over de woningvoorraad. Samen met de corporaties en de grote zorgaanbieders zijn we gekomen tot een realistisch aanbod. Als we het in deze notitie over ouderen hebben dan hebben we het over zelfstandig wonende ouderen, van 65 jaar of ouder, die soms zorg nodig hebben (extramuraal), maar ook over ouderen in een intramurale setting (beschermd wonen ouderen). Bij de intramurale setting gaat het altijd om ouderen met een grotere zorgbehoefte (vanaf ZZP5) op basis van psychogeriatrie en/of somatiek. Voor beschermd wonen gaat dit planningskader wel in op alle categorieën wonen, dus zowel alle huur als koop.

Naast de toekomstige opgave lichten we in deze notitie nog een aantal andere zaken toe, zoals:
- Vraag naar woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking
- Vraag-aanbod koopwoningen en vrije sector huurwoningen.

Het planningskader voor kwetsbare overige doelgroepen (geestelijke gezondheidszorg en gehandicaptenzorg) met een specifieke woonvraag wordt in een later stadium herzien (eind 2018). De materie rondom deze doelgroepen is lastig kwantificeerbaar aan zowel vraag- als aanbodzijde, vanwege de grote veranderingen in de zorg. Daarom is er voor gekozen is om dit planningskader los te koppelen van het planningskader wonen en zorg voor ouderen.

1.1 Uitgangspunt is het woonservicegebiedenbeleid

Het uitgangspunt van het nieuwe planningskader is gelijk aan dat van het planningskader 2014. We gaan uit van een indeling in woonservicegebieden (zie bijlage 1). Nijmegen heeft vijftien woonservicegebieden. De doelstelling van het woonservicegebiedenbeleid (2013) is als volgt gedefinieerd:
- Ouderen, zorgbehoevenden, mensen met (functie)beperkingen blijven geïntegreerd wonen in hun wijk met de benodigde zorg en dienstverlening. We realiseren levensloopbestendige wijken door voldoende en levensloopgeschikte woningen voor deze bewoners te realiseren;
- We realiseren per gebied bereikbare zorg- en welzijnsvoorzieningen.
- We willen zoveel mogelijk de zelfstandigheid bevorderen van genoemde burgers en dragen zorg voor een barrièrevrije en sociaalveilige woonomgeving. Voor de openbare ruimte heeft de gemeente Nijmegen daarvoor een 'Handboek toegankelijkheid' opgesteld.
- Voor mensen die niet (meer) de regie kunnen voeren over het eigen leven bestaat een intramuraal woningaanbod. Dit kan in de vorm van een grote verpleeginstelling dan wel in de vorm van kleinschalig

wonen zijn. De ambitie is om woonvormen voor deze doelgroep ook per woonservicegebied in te richten of te behouden. Daar waar dit niet mogelijk is, hanteren we het uitgangspunt dat er stadsbreed voldoende aanbod moet zijn.

1.2 *Verschillen tussen Planningskader 2014 en Planningskader 2017*

Het is niet mogelijk om een één op één vergelijking te maken tussen beide planningskaders. De context waarin het beide beleidskaders zijn opgesteld is sindsdien op een aantal punten veranderd. In de zorg is veel veranderd sinds 2015. Mensen moeten en willen vaak langer zelfstandig thuis wonen, de verzorgingshuizen zijn verdwenen en de verpleeghuizen zijn er alleen voor die personen die echt niet meer thuis kunnen wonen en vaak al in de laatste levensfase verkeren. Daardoor zien we bijvoorbeeld (landelijk, maar ook in Nijmegen) dat in minder dan 3 jaar tijd de gemiddelde woonduur in een verpleeghuis gedaald is van ca 2,5 jaar naar minder dan 1 jaar. De vraag naar geschikte woningen voor ouderen is daarmee ook veranderd.
Ook de onderzoeksmethode van het onderzoeksbureau ABF-research (ABF) naar de vraagzijde (zie H3.2) is veranderd. Doordat men betere gegevens heeft over demografische ontwikkelingen, inkomensontwikkelingen, woningmarktontwikkelingen en het beleid ten aanzien van wonen en zorg is de input van het model aangepast. Daarmee wordt de output ook anders. Verder hebben we voor het Planningskader van 2017 veel energie gestoken in het op orde krijgen van het woningaanbod van corporaties en zorginstellingen. Daarvan hebben we nu een completer beeld dan in 2014.

Dit planningskader is een instrument in ons bredere beleid om een betaalbare en passende woningvoorraad te realiseren voor ouderen. In ons sociale beleid streven we ernaar om ouderen met een beperking in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen en leven en mee te laten doen in de maatschappij. Naast een geschikte woning, is daar uiteraard meer voor nodig, zoals vormen van ondersteuning vanuit de Wmo, (thuis)zorg, voldoende voorzieningen zoals winkels, ontmoetingsgelegenheid en openbaar vervoer in de nabijheid en een toegankelijke openbare ruimte.

1.3 *Leeswijzer*

Hoofdstuk 2 laat een korte terugblik zien op het planningskader 2014. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven hoe de inventarisatie van de gegevens heeft plaatsgevonden. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens een analyse van de gegevens en de bijbehorende opgave tot 2025. Hoofdstuk 5 geeft een conclusie en hoofdstuk 6 laat zien hoe we dit willen realiseren.

2 Resultaten planningskader 2014

In het Coalitieakkoord 2014-2018 is de inhaalslag op het terrein van wonen en zorg als speerpunt benoemd. Mensen met een zorgvraag moeten goed en zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen in hun eigen wijk, met een passend voorzieningenniveau. Het planningskader uit 2014 liet zien wat er richting 2030 nog nodig was om vraag en aanbod van woningen goed op elkaar te laten aansluiten. Er bleek een groeiend tekort aan seniorenwoningen en levensloopgeschikte woningen in Nijmegen te zijn. Daarnaast liet het planningskader 2014 in de wijken Centrum, Midden, Oost, Dukenburg en Lindenholt een tekort op het gebied van beschermd en verzorgd wonen zien. Deze wijken zijn destijds aangewezen als prioriteitswijken. In deze wijken hebben wij dan ook extra inzet gepleegd om locatie te vinden voor het realiseren van wonen met zorg. In paragraaf 3.3 worden de definities beschreven van de verschillende woonvormen.

Naast een extramurale opgave (levensloopgeschikt, verzorgd/beschut) blijft een intramurale opgave (bescherm wonen ouderen) bestaan. Bij voorkeur in de eigen wijk. Dit kan in de vorm van een grote verpleeginstelling dan wel in de vorm van kleinschalig wonen. Ook bij beschermd wonen zijn zorg en wonen steeds meer gescheiden en realiseren woningcorporaties het woningaanbod en een zorgaanbieder de zorg. Op basis van het planningskader wordt er bij ontwikkellocaties nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden voor wonen met zorg. Wij voeren tot op heden een terughoudend beleid (Nee, tenzij) als het gaat om het toevoegen van woningen in de bestaande stad. Dit om de voortgang van de grote ontwikkellocaties Waalsprong en Waalfront op peil te houden. Wonen met zorg (beschut en beschermd) is één van de criteria op basis waarvan een uitzondering op dit beleid gemaakt kan worden. Momenteel wordt er gewerkt aan nieuw beleid voor de woningbouwprogrammering, hierin worden de criteria ook tegen het licht gehouden. Dit planningskader vormt input voor de nieuwe woningbouwprogrammering.

Tussen 2014 en 2017 zijn onderstaande beschermd wonen voor ouderen complexen gerealiseerd[1]:

- de Wollewei in Malvert, Dukenburg (32 woningen)
- de Horizon in de Meijhorst, Dukenburg (48 woningen)
- locatie Margriet in Oost, Oost-Noord (32 woningen)
- Campanula in Laauwik, Noord-Lent (32 woningen)
- De Vlechting in Zwanenveld, Dukenburg (32 woningen)
- Alpha en Omega in Oost, Oost-Noord (37 woningen)
- Nieuwbouw Huize Rosa, Neerbosch-Oost (36 woningen)

In totaal zijn er daarmee 249 woningen beschermd wonen toegevoegd.

Als we kijken naar de prioriteitswijken, dan zien we dat alleen in Oost daadwerkelijk nieuwe zorgwoningen zijn gerealiseerd. Voor de andere prioriteitsgebieden zijn wel kanslocaties in beeld gebracht, maar is nog niets gerealiseerd. De trajecten voor wonen en zorg zijn langlopend en daarmee is het dus niet verwonderlijk dat de volgende projecten nog in onderzoek/voorbereiding zijn en nog niet daadwerkelijk zijn uitgevoerd:

- St. Agnetenweg in Lindenholt (ca. 32 woningen, beschermd wonen)
- Vossenlaan in Midden (ca. 40 woningen beschermd wonen)
- Smit Draad in Midden (ca. 36 woningen beschut wonen en 36 beschermd wonen)
- Vlierestraat in Oost-Zuid (ca. 36 woningen beschut wonen en 36 beschermd wonen)
- Doddendaal (intersportlocatie) in Centrum (ca. 40 woningen beschermd wonen)

[1] Onder andere de volgende locaties zijn verdwenen voor huisvesting van ouderen met zorgbehoefte: Doddendaal, Piushove, verpleeghuis Margriet, Doekenborg, Orangerie, Sonnehaert, Park Maldenborgh

Wonen met zorg is meer dan alleen nieuwbouw van beschut en beschermd wonen en het levensloopgeschikt bouwen en renoveren. Zowel landelijk als lokaal beleid is er op gericht dat mensen zo lang als mogelijk in hun eigen huis kunnen blijven wonen. In 2015 heeft de gemeente Nijmegen de SWON opdracht gegeven voor de campagne 'Bewust wonen', waarbij bewoners van bestaande woningen bewust worden gemaakt van de mogelijkheden om hun woning beter geschikt te maken (meer levensloopgeschikt). Naast woningaanpassing vereist het langer zelfstandig wonen ook een aanbod van zorg- en welzijn en andere voorzieningen in de buurt en/of een mobiliteitsoplossing. De kanteling naar de wijk in het sociaal domein speelt hier op in. In 2016 is besloten (College Voorstel, 2016.0738) dat de campagne "Bewust wonen" wordt voortgezet. In 2017 heeft de raad, via een initiatiefvoorstel, de "Blijverslening" vastgesteld. Mensen die hun woning levensloopgeschikt willen maken kunnen tegen gunstige voorwaarden een hypothecaire lening bij de SVN afsluiten. De "Blijverslening" wordt ook een onderdeel van "Bewust wonen".

3 Inventarisatie

3.1 *Gehanteerde definities*

Voordat begonnen wordt met een inventarisatie van vraag en aanbod, is het handig te weten over welke woonvormen wordt gesproken en welke definitie daar bij hoort.

- Nultredenwoningen: De woning is een nultredenwoningen indien deze zowel van buitenaf als binnen in de woning toegankelijk is zonder traplopen.
- Levensloopgeschikte woningen/rollatorwoningen: Een woning die minimaal voldoet aan de richtlijnen uit Bijlage 2 van de Regionale Huisvestingsverordening.
- Rolstoelwoningen: Een woning die minimaal voldoet aan de richtlijnen uit Bijlage 2 van de Regionale Huisvestingsverordening.
- Beschut wonen: betreft de situatie waarbij een huishouden (65+) in een levensloopgeschikte woning woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging. Er zijn faciliteiten om elkaar te ontmoeten (spontaan of georganiseerd) en waar het mogelijk is om met enige regelmaat iets te organiseren voor en/of door de ouderen.
- Geclusterd wonen: hieronder wordt verstaan wonen in een complex, waarbij geen mogelijkheid is tot gefaciliteerd ontmoeten.
- Beschermd wonen ouderen: Betreft een woon- en verblijfsvorm met 24-uurs nabije zorg en toezicht. Met nabij wordt hier gedoeld op zorg die permanent aanwezig is in het gebouw. Concreet gaat het om personen met een ZZP 5-8. Hierbij gaat het om personen met dementie (PG) en personen met somatische problematiek (SOM.) of een combinatie.

3.2 *Verzamelen gegevens aanbodzijde*

Voor het Planningskader 2017 is de *aanbodzijde* in beeld gebracht door de woningcorporaties[2] en zorgaanbieders. Daarbij gaat het om hoeveel geschikte woningen voor ouderen (levensloopgeschikt, verzorgd/beschut wonen en beschermd wonen ouderen) er op dit moment zijn tot de liberalisatiegrens voor de huurtoeslag. Met een werkgroep van de Nijmeegse corporaties en de twee grote zorgaanbieders (ZZG en De Waalboog) is een traject gestart om in onderlinge overeenstemming te komen tot een gedeeld beeld over de aanbodzijde. Daarbij zijn alle woningen betrokken die 100% levensloopgeschikt/rollatorgeschikt zijn én de woningen die bijna levensloopgeschikt zijn.

De laatst genoemde categorie is vergeleken de richtlijnen uit Bijlage 2 van de Regionale huisvestingverordening. De richtlijnen geven aan waaraan een rollator- of rolstoelwoning moet voldoen. Met de werkgroep zijn de richtlijnen besproken en geconstateerd is dat er op sommige punten voor rollatorwoningen (bv. draaicirkel verkeersruimtes, drempel naar buitenruimte), in marges, kan worden afgeweken van de richtlijn, met als doel om de klant sneller te kunnen helpen. De woning is dan nog steeds toe- en doorgankelijk voor iemand die een rollator gebruikt. Wel moet de voordeur altijd goed te bereiken zijn en de woning zelf ook. De draaicirkels in de woning moeten wel gehanteerd worden conform de richtlijnen. Bij voorkeur zijn er geen schegplaten en drempels in de woning. In bijlage 2 is een overzicht weergegeven van de mogelijkheden tot afwijken van de richtlijnen (rolstoelwoningen moeten aan alle punten uit de huisvestingsverordening voldoen).

Als een dergelijke woning aan een oudere verhuurd wordt (met of zonder indicatie), wordt aan de huurder meegegeven dat een woning mogelijk niet 100% voldoet. Dit wordt goed doorgenomen tussen verhuurder en

[2] Corporatie Mooiland heeft circa 500 woningen in haar bezit in Nijmegen. Zij maken nog een inventarisatie van de aantal levensloopgeschikte woningen. Deze zijn dus nog niet opgenomen in het Planningskader 2017

huurder. Aan de gemeente wordt door de verhuurder doorgegeven waarom de woning net niet volledig levensloopgeschikt is, zodat de gemeente een afweging kan maken bij een eventuele Wmo-aanvraag[3]. Door het accepteren van de woning vervalt namelijk in eerste instantie het recht om aanspraak te maken op een woningaanpassing op grond van de Wmo, voor die onderdelen waarop de woning afwijkt van de criteria voor levensloopgeschiktheid. We kiezen hierbij dus voor een pragmatische aanpak die aansluit bij wat de bewoner nodig heeft en leidt tot een realistische opgave voor de woningcorporaties. De corporaties zetten zich in om het aanbod woningen-wonen en zorg uit te breiden en niet om te beslissen over het wel of niet aanpassen van een woning gefinancierd door de Wmo.

In de Wmo-verordening is een bepaling opgenomen dat de burger een "eigen verantwoordelijkheid" heeft. Als er voor een geaccepteerde woning toch een Wmo-woningaanpassing wordt aangevraagd, dan kan op basis van de Wmo-verordening een afwijzing plaatsvinden. Als er sprake is van gewijzigde omstandigheden, bv. een toename van de beperkingen van de huurder, dan wordt uiteraard opnieuw door de gemeente gekeken naar de mogelijkheden voor woningaanpassing en/of verhuizing. Bij de vervolgstappen (hoofdstuk 6) wordt aangegeven wat er nog moet gebeuren en moet worden vastgelegd om dit in goede banen te leiden.

Naar aanleiding van de inventarisatie die voor het planningskader is gedaan heeft een aantal corporaties besloten haar gehele bezit per woning goed in kaart te brengen. De aanbodzijde wordt dan ook een dynamische inventarisatie en wordt regelmatig bijgewerkt.

In onderstaande tabel wordt het huidige aanbod sociale huurwoningen voor ouderen weergegeven. In bijlage 3 is onderstaande tabel verwoord naar taartdiagrammen op de kaart van Nijmegen.

Tabel 1. Huidige aanbod sociale huurwoningen geschikt voor ouderen.

Huidige aanbod sociale huurwoningen geschikt voor ouderen			
Woonservicegebied	**Levensloopgeschikte woningen**	**Beschut wonen**	**Beschermd wonen**
Brakkenstein	0	108	140
Centrum	5	0	0
Dukenburg	357	87	104
Hatert	380	95	24
Hatertse Hei/Grootstal	212	0	0
Heijendaal	0	0	0
Lindenholt	101	10	0
Midden	220	24	0
Neerbosch-Oost	30	148	108
Nieuw-West	0	124	0
Noord-Lent	201	42	56
Noord-Oosterhout	63	0	0
Oost-Noord	139	166	106
Oost-Zuid	13	20	441
Oud-West	256	76	26
Nijmegen	**1977**	**900**	**1005**

[3] De huurder krijgt een beschikking van de gemeente Nijmegen waarmee hij voorrang krijgt bij het zoeken naar een passende woning. Aan deze beschikking zit een verhuiskostenvergoeding vast. In de beschikking staan de eisen waaraan de nieuwe woning van de klant moet voldoen. Bij de acceptatie van de woning wordt de beschikking getoetst.

3.3 *Verzamelen gegevens vraagzijde*

De *vraagkant* (hoeveel woningen zijn er nodig) is opgevraagd bij het onderzoeksbureau ABF Research. Zij rekenen modelmatig de vraag door met het zogenaamde 'Fortunamodel'. Met dit model wordt een prognose opgesteld voor de ontwikkeling van het aantal mensen met behoefte aan beschermd wonen, aan beschut wonen en levensloopgeschikte woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met demografische ontwikkelingen, inkomensontwikkelingen, woningmarktontwikkelingen en het landelijke beleid ten aanzien van wonen en zorg.

Het model gaat echter uit van woonmilieus en niet van woonservicegebieden, zoals Nijmegen die kent. Om toch een beeld te krijgen van de goede vraagzijde per woonservicegebied, hebben we de 65+-er uit het model getild om nader te bestuderen (zie ook onderzoek Verhuisgedrag en woonwensen ouderen, O&S juli 2015). Deze doelgroep is namelijk minder verhuisgeneigd en daardoor kan een beeld van de vraag per woonservicegebied worden gegeven. Verder zat er een discrepantie tussen het type woningen zoals vermeld in het model en zoals wij dat in Nijmegen hanteren. Het model gaat uit nultredenwoningen en geclusterd wonen. Terwijl we in Nijmegen gekozen hebben voor een indeling in levensloop-/rollator- en rolstoelgeschikte woningen en beschut wonen. De corporaties hebben aangegeven welke complexen zij geschikt achten voor ouderen (beschut wonen) en welke complexen in hun ogen vallen onder geclusterd wonen. De geclusterde (geen ontmoeten) en levensloopgeschikte woningen aan de aanbodzijde worden gekoppeld aan de nultredenwoningen vanuit het model. Met deze aanvullingen is het mogelijk om een vergelijking te maken en een beeld te vormen van de toekomstige vraag.

De afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente Nijmegen heeft data aangeleverd op het gebied van de huidige woningmarkt en demografische gegevens waardoor vergelijken en het trekken van conclusies mogelijk wordt.

3.3.1 Opbouw huishoudens Nijmegen

In onderstaande tabel wordt weergegeven hoeveel huishoudens er in Nijmegen zijn en hoe deze in te delen zijn naar leeftijd, samenlevingsvorm en mobiliteitsbeperking. In bijlage 4 is een tabel opgenomen met uitgebreide weergave van de huishoudensopbouw in Nijmegen.

Tabel 2. Opbouw huishoudens

	Aantal 2015	Aantal 2025
Totaal Nijmegen	**92.743**	**101.350**
Huishoudens naar leeftijd		
• <65	75.280	77.321
• 65-75	9.688	13.331
• >75	7.775	10.698
Huishoudens naar samenlevingsvorm		
• Alleenstaand	55.924	65.202
• Samenwonend	36.819	36.148
Huishoudens naar mobiliteitsbeperking		
• Geen mobiliteitsbeperking	80.617	86.337
• Met mobiliteitsbeperking	12.126	15.013
➢ Licht	7.504	9.204
➢ Matig	2.284	2.731
➢ Zwaar/gebruik rollator	1.363	1.822
➢ Zwaar/gebruik rolstoel	975	1.256

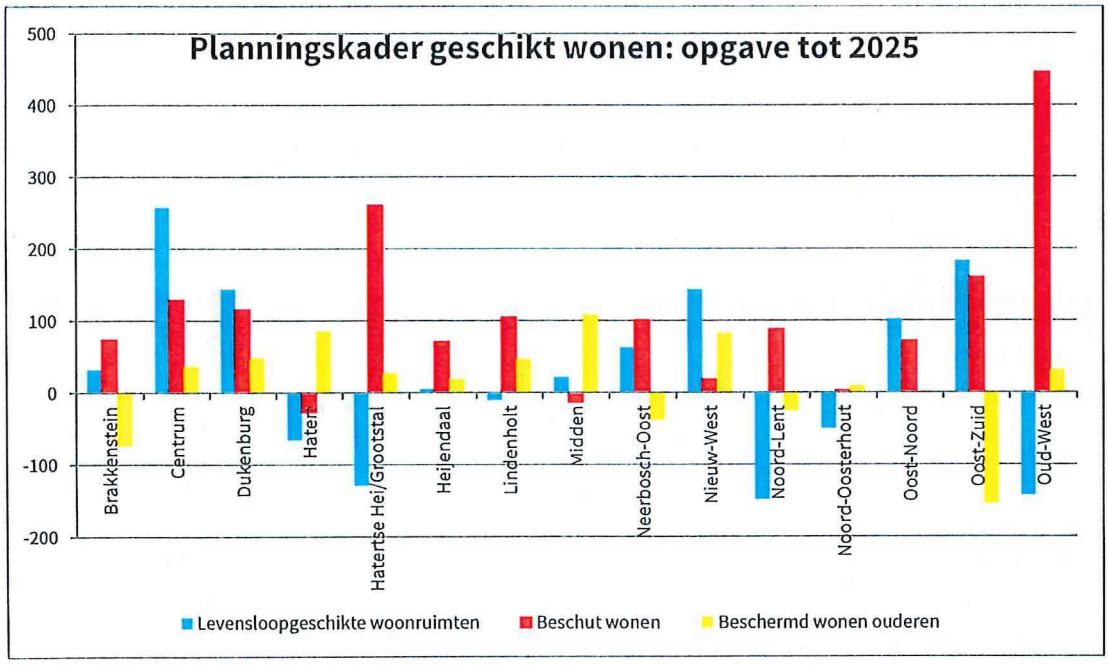
De tabel laat duidelijk zien dat het aantal huishoudens in de verschillende leeftijdscategorieën groeit. De groep 75+ laat de vergrijzing goed zien. Ook het aantal alleenstaanden groeit met name in de categorieën 65-74 (40%) en 75+ (30%). Gezien de groei van de huishoudens met een mobiliteitsbeperking is er dus ook demografisch een verklaring voor de behoefte aan zorgwoningen en levensloopgeschikte woningen.

4 Analyse en opgave

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van de vraag- en aanbodcijfers van de sociale huursector en wordt de opgave geformuleerd voor levensloopgeschikte woningen en beschut en beschermd wonen. Daarbij wordt gekeken naar een tijdshorizon tot 2025. Ook de overige segmenten komen kort aan bod in paragraaf 4.4.

4.1 Uitkomsten vraag en aanbod sociale huur segment

In deze paragraaf worden de uitkomsten van vraag en aanbod tegen elkaar afgezet. De verschillen in de uitkomsten laten de toekomstige opgave zien tot 2025. Vraag, aanbod en de opgave vormen samen het Planningskader 2017. De cijfers zijn geen absoluut kader en geen blauwdruk, maar geven richting aan de ontwikkelopgaven voor de komende jaren. Grafiek [4]1 laat de opgave voor geschikt wonen voor ouderen in de sociale huursector voor de komende jaren zien, oftewel het 'Planningskader geschikt wonen 2017'. De opgave is het verschil tussen vraag en aanbod. Een negatieve opgave betekent echter niet dat woningen worden gesloopt. In bijlage 5 zijn de tabellen opgenomen, waarin de cijfers zijn neergezet.



Grafiek 1. Planningskader geschikt wonen sociale huur, opgave tot 2025

[4] De grote opgave voor Oud-West valt te verklaren door een grote toename van de oudere bevolking in dit woonservicegebied de komende jaren. Het overschot in Oost-Zuid wordt verklaard door Joachim en Anna en de Vijverhof. Joachim en Anna kent een grote regionale functie en valt dus niet in zijn geheel toe te wijzen aan Nijmegen, De Vijverhof ligt op het grondgebied van Berg en Dal, maar is ook bedoeld voor bewoners uit Hengstdal.

In Nijmegen hebben we op dit moment:

- Ca. 3850 levensloopgeschikte sociale huurwoningen (13% vd voorraad)
- Ca 900 woningen in beschut wonen
- Ca. 1000 woningen in beschermd wonen (verpleeghuiszorg), waarvan 750 onzelfstandig (deels in bezit van zorgaanbieders)
- Van de overige levensloopgeschikte woningen (2000) zijn er ongeveer 700 aangemerkt als 'geclusterd wonen'. Binnen onze definitie vallen deze woningen nu onder levensloopgeschikte woningen, echter door het regelen van de "mogelijkheid tot ontmoeten", wordt het mogelijk om deze woningen te categoriseren als beschut wonen.

Met de corporaties gaan we nader bekijken of de geclusterde woningen omgezet kunnen worden naar beschut wonen, door ontmoeten toe te voegen. Wat zijn de mogelijkheden hiervoor?

Als we er naar streven zoveel mogelijk woningen levensloopgeschikt te maken, dan is er nog wel werk te doen. Zie hiervoor grafiek 1 en de volgende paragrafen.

4.1.1 Levensloopgeschikte woningen/nultredenwoningen ouderen

Als we kijken naar de aanbodcijfers van de corporaties en de vraagcijfers uit het model van ABF, dan ligt er tot 2025 een opgave van circa 400 levensloopgeschikte huurwoningen op stedelijk niveau. Dit kan gerealiseerd worden door enerzijds nieuwbouw en anderzijds door aanpassing van bestaande complexen bij renovaties. Er zijn ongeveer 380 woningen die kunnen worden toegevoegd door een relatief kleine aanpassing te plegen aan het complex (bijvoorbeeld door het plaatsen van elektrische deurdrangers). Ook al lijkt de opgave voor levensloopgeschikt bouwen nu niet zo groot, we verwachten door de toenemende vergrijzing wel een toename van de vraag (zie tabel 1, p. 8). Daarnaast impliceren de cijfers de hoeveelheid mensen die een bepaalde woning nodig heeft. Dat betekent dat er veel meer woningen nodig zijn, omdat de woning niet specifiek wordt toegewezen aan de juiste doelgroep. Dat geldt gedeeltelijk ook voor beschut wonen. Als er in complexen ook jongere ouderen gehuisvest kunnen worden kan dat ervoor zorgen dat in de woonvorm het organiseren van ontmoeting beter wordt geregeld, omdat de relatief jongere mensen meer organiserend vermogen hebben. Een levensloopgeschikte woning is bovendien een toekomstbestendige woning die ook extra gebruiksgemak biedt aan huishoudens met jonge kinderen. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om van de geclusterde woningen beschut wonen te maken. Dan verschuiven de woningen van de categorie levensloopgeschikt naar beschut en neemt dus de opgave levensloopgeschikte woningen weer toe.

Op het niveau van de woonservicegebieden zien we in veel delen van Nijmegen tekorten ontstaan. Met name Oost (Noord en Zuid), Nieuw-West, Dukenburg en het Centrum verdienen aandacht. In de wijken waar een overschot is aan levensloopgeschikte sociale huurwoningen, wil dit niet zeggen dat er niet meer gebouwd hoeft te worden. Uitgangspunt is immers dat alle woningen in principe levensloopgeschikt gebouwd worden, dus wellicht is er meer nodig in andere woonsegmenten. In de wijken Hatert en Hatertse Hei ligt de prioriteit eerder op het realiseren van beschermd wonen en beschut wonen.

4.1.2 Beschut wonen

De afgelopen jaren hebben we gesproken over verzorgd wonen. Deze term levert in de praktijk discussie op. Het verzorgingshuis met zijn combinatie van wonen, zorg en ruimte voor ontmoeting bestaat sinds 2015 vrijwel niet meer en wonen en zorg zijn financieel van elkaar gescheiden. Corporaties geven aan dat de definitie verzorgd wonen niet meer toe te passen is. Verzorgd wonen wordt vaak niet meer geclusterd aangeboden. En het "ontmoeten" wordt niet meer gerealiseerd. Er zijn voor corporaties geen financieringsgrondslagen om een gemeenschappelijke ruimte te realiseren. Corporaties geven aan dat het verzorgd wonen in de wijk kan worden

ingebed. En dat wat hun betreft de term verzorgd wonen kan worden afgeschaft. De corporaties stellen zich op het standpunt dat het gaat om "gewoon wonen" in een levensloopgeschikte woning, waarbij zorg wordt afgenomen.

Echter door de toenemende vergrijzing neemt, op basis van het ABF-model, de vraag van ouderen naar geclusterde woonvormen toe, ondanks de veranderingen in de langdurige zorg. Ouderen hebben behoefte aan comfortabel wonen in een veilige woonomgeving in elkaars nabijheid, met gelegenheid om elkaar te ontmoeten en zo nodig te helpen of een oogje in het zeil te houden. Het oude verzorgingshuisprincipe bestaat echter niet meer. Er is dus een oplossing nodig voor deze woonbehoefte.

De term verzorgd wonen laten we vervallen, omdat dit tot verwarring leidt. Vanaf nu spreken we over beschut wonen en de locatie is bepalend of we spreken van beschut wonen voor ouderen. Beschut wonen, is een woonvorm, relatief dichtbij voorzieningen voor de doelgroep ouderen. Er is enige mate van clustering, dat hoeft niet perse een complex te zijn, maar kan ook bijvoorbeeld in de vorm van een hofje. Het moet mogelijk zijn om 'ontmoeten' te faciliteren. De gemeente maakt een inventarisatie van alle ontmoetingsmogelijkheden in de stad. Ook de corporaties maken een inventarisatie van hun ontmoetingsmogelijkheden. Op basis van deze inventarisaties kunnen voor beschut wonen kanslocaties worden aangewezen.

Aan **beschut wonen** is in de meeste woonservicegebieden in Nijmegen een tekort. De opgave naar beschut wonen is in Oud-West het grootst. De demografische gegevens, zoals die bij Bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Nijmegen bekend zijn, laten een duidelijke vergrijzing van dit stadsdeel zien in de jaren tot 2025.

In Hatert en Midden komt uit het model een overschot. Echter het woonservicegebied Midden kent maar 24 woningen voor beschut wonen en dat is eigenlijk te weinig. De uitkomsten van het model laten in woonservicegebied Midden geen opgave voor beschut wonen zien in de sociale huursector. Dit opvallende gegeven hebben we dubbel gecheckt en kunnen we niet verklaren. Andere cijfers laten nl. wel degelijk een vergrijzing zien en er is ook een stijging van huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. Uit de cijfers blijken geen afwijkingen op stadsniveau en er zijn geen aanwijzingen om aan te nemen dat de doorvertaling naar woonservicegebieden niet goed is gegaan. Wellicht kiezen mensen die niet voor een sociale huurwoning aanmerkingen komen op een andere manier hun weg. We vermoeden dat ze kiezen voor geclusterd wonen en zelf het ontmoeten regelen. Gezien de spreiding van beschut wonen over de woonservicegebieden en het feit dat we in elk woonservicegebied aanbod willen hebben, kunnen we beredeneren dat er juist wel een behoefte bestaat aan beschut wonen in Midden. Stakeholders (professionals en bewoners uit de wijk) geven ook aan dat er behoefte is aan meer levensloopgeschikte woningen en beschut wonen.

Dus ondanks dat er uit het planningskader blijkt dat er geen opgave beschut wonen is, willen we de lopende ontwikkelingen wel voortzetten (Vossenlaan, Smit Draadterrein).

Het planningskader laat zien dat er voor Nijmegen als geheel nog circa 1600 woningen als beschut wonen moeten worden toegevoegd tot 2025. Dit kan zijn door nieuwbouw, maar ook door creatieve oplossingen in bestaande bouw. Door bijvoorbeeld de geclusterde woningen te voorzien van een ontmoetingsmogelijkheid. Mensen willen graag bij elkaar wonen, maar toch zelfstandig. Het zorgt voor een gevoel van veiligheid (mensen kennen elkaar) en welbevinden. Beschut wonen kan een (gedeeltelijk) antwoord bieden op vraagstukken als isolement en vereenzaming. We kunnen concluderen dat deze woonvorm wordt gemist op veel plekken in de stad. Beschut wonen gaat om comfortabel wonen in een veilige woonomgeving. Ontmoeten is daarbij een belangrijk punt, of dat nu in het gebouw is of in de nabijheid wordt aangeboden. Per ontwikkellocatie moet het 'ontmoeten' dan ook nader worden gedefinieerd.

We streven ernaar dat nieuwbouw beschut wonen voldoet aan de volgende uitgangspunten:

- De woningen zijn levensloopgeschikt. Voor bestaande bouw volgens de richtlijnen van de huisvestingsverordening en voor nieuwbouw volgens GPR (een instrument dat gemeente Nijmegen gebruikt voor het duurzaam en toegankelijk bouwen van o.a. woningen) incl. de checklist Langer Thuis binnen GPR.
- De woningen maken deel uit van een cluster. Mensen met en zonder zorgbehoefte wonen gemengd, waarmee de inzet van een informeel netwerk mogelijk wordt. De woningen zijn in principe wel bedoeld voor ouderen.
- Het aandeel beschut in het cluster zal in de loop van de tijd meegroeien met de bevolkingsontwikkeling en de toenemende vraag.
- De woningen zijn minimaal 55-65 m² GBO (één- of tweepersoonshuishoudens) groot en hebben bij voorkeur 3 kamers (minimaal conform Bouwbesluit). Een complex bestaat verschillende grootten woningen.
- Voor sociale huurwoningen geldt passend toewijzen in de het kader van Woningwet 2015
- Er zijn één of meerdere ruimtes aanwezig voor het stallen van scootmobielen, inclusief elektra voor het opladen.
- Er zijn veiligheids- en/of alarmeringsvoorzieningen in de woning aanwezig.
- Voorzieningen (winkels, kapper enz.) zijn over het algemeen op rollatorafstand bereikbaar vanaf een cluster.
- Binnen het cluster of in de directe nabijheid is een gelegenheid aanwezig om elkaar te ontmoeten (mag ook park of tuin zijn, mits gehele jaar te gebruiken). Voor de uitwerking van deze nabijheid (rollatorafstand of toch in het gebouw) is maatwerk nodig en wordt dan ook per ontwikkellocatie bepaald door de gemeente in samenspraak met de ontwikkelaar. In een bestemmingsplan of in een anterieure overeenkomst wordt vastgelegd hoe in het 'ontmoeten' wordt voorzien. Bij het uitzoeken van de ontwikkellocatie kan hier al meteen naar worden gekeken. Bij voorkeur zijn ook aanvullende zorgdiensten (wijkverpleegkundige, huisarts, fysio) in de nabijheid beschikbaar.
- Geregeld worden activiteiten georganiseerd voor en/of door de bewoners van het complex (al dan niet ondersteund door vrijwilligers en lokale partner), zodat het ontmoeten wordt gefaciliteerd. De grootte van de ontmoetingsruimte wordt nader bepaald.

Kortom de opgave voor beschut wonen is groot. Een deel kan worden ingevuld als corporaties hun bestaande geclusterde complexen geschikt maken met een ontmoetingsruimte. Dit is in het vervolg onderwerp van gesprek. Daarnaast gaan we vanuit de gemeente onderzoek waar dagbesteding en andere ontmoetingsruimtes aanwezig zijn en dit leggen we dan naast de beschut wonen complexen. Op basis daarvan kunnen we nieuwe actiepunten opvoeren, zodat er een mooie spreiding over de stad gaat plaatsvinden en dat ouderen de mogelijkheid krijgen om te ontmoeten. Corporaties moeten ook in actie komen om deze opgave in te vullen. Creativiteit is daarbij een kernwoord.

4.1.3 Beschermd wonen ouderen

ABF heeft ook een berekening gemaakt voor het intramuraal wonen voor ouderen. In het model wordt geen onderscheid gemaakt naar woonsegmenten (sociale huur, middel/dure huur en koop), dus het gaat bij intramuraal over het gehele aanbod. De corporaties en de zorgaanbieders hebben de aanbodzijde aangeleverd. Daarnaast hebben we ook de Sterrenschans (44 woningen) en Aquaviva (32) meegeteld aan de aanbodzijde. Er is dus een redelijk scherp beeld van de opgave richting 2025 voor deze doelgroep. De opgave voor beschermd wonen is voor 2025 circa 209 plaatsen. Voor beschermd wonen houden we voorlopig vast aan de prioriteitswijken uit het Planningskader 2014, om er voor te zorgen dat de in gang gezette ontwikkelingen kunnen worden afgerond. Te zien is dat er nog duidelijk een opgave in Lindenholt, Centrum en Midden aanwezig is. Maar ook buiten de

prioriteitsgebieden is er nog behoefte aan beschermd wonen. Te denken valt dan aan Dukenburg, Nieuw-West en Hatert.
In 5 jaar tijd neemt de vraag naar intramurale zorg toe, door de toenemende vergrijzing. De groei van de cliënten die intramurale zorg ontvangt blijft wel aanzienlijk achter bij de groei van het aantal 75-plussers. Dit is te verklaren door het feit dat ouderen steeds langer thuis (willen) blijven wonen. Een deel van de opgave voor beschermd wonen ligt ook bij ontwikkelaars en zorgaanbieders. Zo wordt binnenkort aan de Krekelstraat door Dagelijks Leven een kleinschalige complex opgeleverd.

Het is een aantoonbare trend dat het aantal oude ouderen veel sneller stijgt dan de behoefte aan plekken beschermd wonen vanwege de aanzienlijk kortere verblijfsduur. Ouderen blijven zo lang mogelijk thuis wonen en als zij echt niet thuis kunnen wonen verhuizen ze. De gemiddelde verblijfsduur in beschermd wonen voor ouderen is minder dan een jaar.

Voor **beschermd wonen voor ouderen,** zien we in veel gebieden tekorten. In Brakkenstein, Neerbosch-Oost en Oost-Zuid is juist een veelvoud aanwezig van wat noodzakelijk is voor het woonservicegebied zelf. Deze gebieden vervullen deels een opvang voor de stad als geheel. Het aanbod in Oost-Zuid wordt grotendeels ingevuld door Joachim en Anna en Nijevelt van De Waalboog (385 plaatsen van de 441). Deze locaties vervullen deels bovenregionale functie met zeer specialistische zorg. De negatieve opgave is daarmee verklaard. Op de Vijverhof (grondgebied van gemeente Berg en Dal), verzorgt ZZG de overige 56 plaatsen. Deze worden dus ook maar deels ingevuld door bewoners uit Nijmegen. De Waalboog heeft aangegeven dat er circa 150 plaatsen kunnen worden toebedeeld aan de zeer specialistische zorg. Deze zijn in mindering gebracht op het totaal aantal plaatsen in Oost-Zuid.
Nieuwe ontwikkelingen voor beschermd wonen, zoals bijvoorbeeld gepland op de Vlierestraat, worden door ons dan ook aangemoedigd, evenals eventuele andere initiatieven die tot meer spreiding leiden.
Ook Lent laat nu nog een overschot aan woningen zien, maar de behoefte na 2030 zal gestaag groeien. In bijlage 6 is een overzicht gegeven van de bevolkingsgroei in Nijmegen Noord. In de planontwikkelingen moet daar dan ook al rekening mee worden gehouden. Nu is er nog ruimte om te bouwen, tegen de tijd dat de woningen noodzakelijk zijn is er geen ruimte meer. Het creatief omgaan met woonvormen is dan ook noodzakelijk.

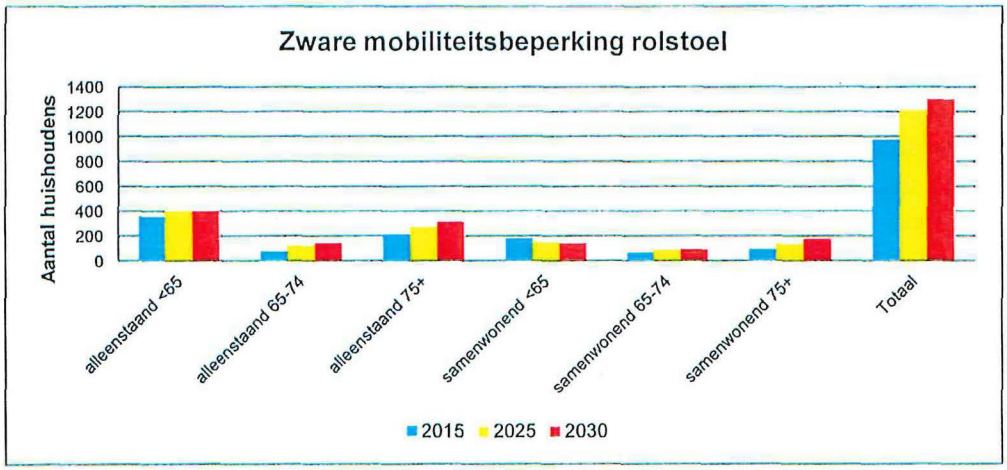
Kortom, uit het planningskader blijkt een tekort van 209 woningen. Maar doordat we toch enige spreiding over de stad willen hebben, wordt er per initiatief gekeken of het nodig is. Door de regionale functie van Joachim en Anna geeft Oost-Zuid een vertekend beeld.
Naast de al ingezette ontwikkelingen aan de St. Agnetenweg, Vlierestraat, Doddendaal, St. Hubertusstraat en Vossenlaan is er nog ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen. Per ontwikkeling wordt gekeken of er behoefte aan hebben.

4.2 Rolstoelwoningen

Binnen de rolstoelgebruikers in Nijmegen is ook een gedeelte ouderen. Daarom hebben we deze paragraaf opgenomen in dit planningskader. Zijn er wel voldoende rolstoelwoningen? Op dit moment zijn er in de gemeente Nijmegen bijna 400 rolstoelwoningen aanwezig binnen het woningbestand van de woningcorporaties. Hiervan worden 90 woningen gehuurd door zorginstellingen voor bijzondere doelgroepen (RIBW, Pluryn, Driestroom). Gemiddeld genomen is er een wachtlijst van ongeveer 20- 25 personen met een gemiddelde wachttijd van 1 jaar. Het grootste gedeelte van deze wachtlijst wordt uiteindelijk opgelost in de bestaande woningvoorraad van de corporaties door middel van woningaanpassing, deels door de corporaties, deels door de gemeente vanuit de Wmo-middelen. Echter er komt ook steeds meer vraag naar woningen voor gezinnen met rolstoelafhankelijke kinderen of voor koppels die beide rolstoelafhankelijk zijn (medio 2017 vijf casussen). Deze kunnen niet ondergebracht worden in de rolstoelwoningen die corporaties momenteel opgenomen hebben in hun opgave of

kunnen vaak ook niet worden geplaatst in bestaande aangepaste woningen. In overleg met de corporaties probeert de gemeente deze grotere woningen in het programma op te nemen. Van corporaties wordt verwacht dat zij scherp toezien bij leegkomende grote woningen (éénsgezinswoningen) waar een aanbouw mogelijk is. Binnen de Rolstoeltoewijzingscommissie wordt deze problematiek met de corporaties besproken. En binnen de prestatieafspraken moet deze opgave ook een plek krijgen. Het gaat hierbij dus om maatwerk bij uitstek en van geval tot geval moet bekeken worden wat een passende oplossing is.

Grafiek 2 laat de mobiliteitsbeperking voor rolstoelgebruik zien per leeftijdsklasse en een totaal. Te zien is dat er een stijgend aantal personen met een zware mobiliteitsbeperking rolstoelafhankelijk is. Wij willen hieraan de toekomstige vraag naar rolstoelwoningen koppelen. Voor heel Nijmegen is de vraag in 2025 ongeveer 1200 woningen en in 2030 ongeveer 1300. De mobiliteitsbeperkingen zijn niet uitgesplitst naar woonsegment. Het gaat hier dan ook om woningen in alle segmenten. Een harde conclusie over een tekort kan dan ook niet worden getrokken, omdat er geen beeld is van particuliere rolstoelgeschikte woningen. Daarnaast zijn er ook personen in een rolstoel die in een niet-rolstoelwoning goed uit de voeten kunnen. Feit blijft wel dat we samen met de corporaties meer rolstoelgeschikte woningen willen creëren.



Grafiek 2. Inzicht in personen met een zware mobiliteitsbeperking rolstoelafhankelijk (Bron: ABF Research))

4.3 *Aangepast wonen ABF*

Om een zo volledig beeld van geschikte woningen voor ouderen te leveren, gaan we, net als in het planningskader van 2014, in deze paragraaf even kort in op de binnen de Wmo aangepaste woningen. Het ABF-model kent ook een categorie aangepaste woningen. Het gaat hierbij wel om een grote groep woningen, maar het is onduidelijk welke aanpassingen het betreft. Doordat het model daar geen uitspraken over doet is deze categorie voor nu buiten beschouwing gelaten. De gemeente houdt de woningaanpassingen (groot en klein) vanuit de Wmo wel bij (bijlage 7). We streven er naar om in de bestaande woningvoorraad meer levensloopgeschikte woningen te realiseren door aanpassingen die eigenaren of corporaties plegen aan de woning. Aangepaste woningen leveren een bijdrage aan een meer levensloopgeschikte woningvoorraad. Door het invoeren van de Blijverslening verwachten we ook in de koopsector een toename van het aantal meer levensloopgeschikte woningen. Corporaties nemen bij renovaties het onderdeel levensloopgeschikt ook mee. Ook de campagne Bewust wonen levert een bijdrage aan het vergroten van het aanbod levensloopgeschikte woningen.

4.4 *Overige woonsegmenten*

Voor levensloopgeschikte woningen ligt er zeker nog een opgave voor de particuliere markt onder de liberalisatiegrens. Hetzelfde geldt voor de middeldure/dure huur en de koopsector. De aanbodkant hiervan is moeilijk in beeld te brengen. De gegevens aan de aanbodzijde voor deze woonsegmenten is dusdanig versnipperd dat het nooit een volledig beeld zal opleveren. We kunnen dus alleen iets zeggen over de toename van de vraag naar dit type woningen, uitgaande van 65+-ers. We kunnen niet aangeven of er al voldoende zijn of dat er een tekort is. Als gemeente hebben we ook weinig tot geen mogelijkheden om te sturen op deze markt, we kunnen alleen faciliteren en de ontwikkelaar binnen de kaders van het beleid de ruimte geven. Vanuit het woonbeleid worden deze kaders aangegeven.

Uit het model blijkt dat er niet of nauwelijks vraag is naar beschut wonen in de koopsector. De opgave kunnen we niet in beeld brengen, omdat we de aanbodzijde niet weten. Zo blijkt uit de grafieken in bijlage 8 (Let op! verschillende schaal op y-as).

Het Socratesmodel van ABF Research laat zien dat in de huursector ongeveer 75% van de 65⁺-ers minder dan €24.900 inkomen heeft in 2015. In 2045 is dit percentage afgenomen naar 62%. In de koopsector is dit percentage toch nog 33% en dat stijgt naar 36% in 2045. Deze mensen met een koopwoning hebben vaak een afbetaalde woning of een lage hypotheek, en waarschijnlijk ook een klein pensioen. Bij verkoop van de woning kunnen zij wel recht hebben op een sociale huurwoning, maar door een te groot vermogen hebben ze geen recht op huurtoeslag. Verder valt op te merken dat het aantal minder rijke 65⁺-ers en 75⁺-ers tussen 2015 en 2046 sterk afneemt. Respectievelijk van 59% naar 48% en van 68% naar 52%. Van deze groep zijn steeds meer mensen in bezit van een koopwoning. Respectievelijk 36% naar 56% en van 30% naar 54%. Kortom, in de meeste gevallen neemt het aantal arme huishoudens toe, maar zakt het percentage arme huishoudens. Dit geldt niet voor huurders tussen 65 en 75 jaar. In die groep daalt het aantal arme huishoudens ook absoluut, maar wel pas op de zeer lange termijn.

In bijlage 8 zijn verschillende grafieken weergegeven met de vraagzijde voor 2015, 2025 en 2030.

4.5 *Reeds geplande nieuwbouw en plannen in ontwikkeling*

Het streven om alle woningen levensloopgeschikt te bouwen lukt helaas niet overal. Een deel daarvan is te verklaren door een vergrote opgave in goedkope huurwoningen. Deze categorie woningen is te klein om levensloopgeschikt te kunnen bouwen. Voor wat betreft de andere woningen is er eigenlijk geen goede reden om ze niet levensloopgeschikt te bouwen. De ambitie van de woningcorporaties en van de gemeente is om alle nieuwbouw levensloopgeschikt te bouwen. De corporaties willen hiervoor een inspanningsverklaring met de gemeente aangaan. Lukt dat niet, dan wordt er richting de gemeente gemotiveerd aangegeven waarom het niet mogelijk is. Daarnaast streven we ernaar dat ook alle nieuwe niet-corporatie woningen levensloopgeschikt worden gebouw volgens de criteria van GPR. Kortom, alles levensloopgeschikt, maar er zijn uitzonderingen.

Tabel 3. Harde en zachte projecten corporaties: levensloopgeschikte woningen (incl. beschut en beschermd wonen)

Woonservicegebied	Locatie	Corporatie	2018	2019	2020-2022 (zacht)
Centrum	Doddendaal, Intersportlocatie	Standvast wonen		40 (zacht)	
Dukenburg	Malvert LLB	Standvast wonen	50		
Dukenburg	Han Locatie Dukenburg	Standvast wonen/De Gemeenschap		30	
Hatert	Hatert Vlek 2, circusterrein	Portaal	75		
Lindenholt	St. Agnetenweg	De Gemeenschap		36 (zacht)	
Midden	Kolpingbuurt: appartementen	Talis	16		
Midden	Kolpingbuurt: grondgebonden	Talis		7	
Noord-Oosterhout	Groteboel fase 4	Talis	42		
Oost-Zuid	Vlierestraat	De Gemeenschap			30
Oost-Zuid	Nieuwbouw Hengstdal	Standvast wonen	39		
Oost-Zuid	Vlierestraat	Standvast wonen			36
Oost-Noord	Tooropstraat	Standvast wonen		18	
Oud-West	Koningsdaal	De Gemeenschap	75		
Oud-West	Molenweg tuincentrum Jacobs	Portaal	109		
Oud-West	Kompas Handelskade	Standvast wonen	24		
Nijmegen			**392**	**124**	**66**

Bron: Prestatieafspraken 2017-2020

Naast deze nieuwbouwlijst, waarbij corporaties actief zijn, zijn er ook ontwikkellocaties van andere ontwikkelaars waar wonen en zorg tot de mogelijkheden behoort. Onderzocht wordt of op de volgende locaties wonen en zorg gerealiseerd kan worden (Kansenkaart bijlage 9). De tabel laat de initiatieven zien die nu (december 2017) serieus in beeld zijn. Daarmee wordt bedoeld dat er of een bestuurlijke uitspraak ligt, of een bestemmingsplan al is aangepast of dat er een ambitiedocument voor gemaakt is. Het is een dynamisch lijstje.

Tabel 4. Kans/Ontwikkellocatie beschermd en beschut wonen

Kans/Ontwikkellocaties, zorg en levensloopgeschikt	
Woonservicegebied	**Locaties**
Dukenburg	• Han-locatie Van Schuylenburgweg • Nieuwbouw winkelcentrum Weezenhof
Hatertse Hei/Grootstal	• Krekelstraat
Midden	• Vossenlaan • Hubertusstraat (Alfa Laval) • Wezenlaan locatie Talis
Noord-Lent	• Hof van Holland • Vossenpels • Broodkorf • Woenderskamp • Hoge Bongerd/De Schans
Oost-Zuid	• Vijverhof
Nieuw-West	• Aanpassen Kerkstraat St. Jozefklooster

Tot 2022 is een kleine 600 levensloopgeschikte woningen (incl. beschermd en beschut wonen) opgenomen in de nieuwbouwplanning van de corporaties. Daarmee wordt al voor een deel tegemoet gekomen aan de opgave die

uit het planningskader blijkt: ruim 2000 woningen tot 2025. De woningen die worden aangepast tot een levensloopgeschikte woning zijn niet inbegrepen bij deze aantallen (corporaties kunnen dit nog niet aangeven). In de volgende woonservicegebieden hebben we wel nog een opgave, maar geen plannen:

- Brakkenstein
- Centrum
- Heijendaal
- Lindenholt
- Neerbosch-Oost
- Nieuw-West

De opgave in de woonservicegebieden Hatertse hei/Grootstal en Oud-West is aanzienlijk en wordt niet volledig ingevuld met ontwikkelingen en initiatieven die hier op dit moment bekend zijn.

5 Conclusies

Uit verschillende prognoses blijkt dat de totale vraag naar wonen met zorg in Nijmegen toeneemt, met name door de vergrijzing. Het aantal 65 plussers neemt toe, van ruim 26.000 in 2017, naar ruim 30.000 in 2025. Daarnaast neemt de vraag naar zelfstandig wonen met zorg toe door de verder doorgevoerde extramuralisering. En door een afname van geïndiceerde cliënten met een lichtere zorgvraag (ZZP1/4) neemt de vraag naar het wonen met zorg toe. Pas vanaf ZZP 5 komt men in aanmerking voor verpleeghuiszorg, dus mensen moeten langer thuis blijven wonen en daar zorg ontvangen.

Het **levensloopgeschikt bouwen** en het aanpassen van woningen is voor een grote groep mensen noodzakelijk en voor niemand nadelig (levensloopgeschikt *bouwen* kost minder dan achteraf levensloopgeschikt *maken*). Daarom zetten we maximaal in op het realiseren van levensloopgeschikte woningen. Wij willen dat corporaties standaard gaan bouwen volgens GPR (een instrument dat de gemeente hanteert voor duurzaam en toegankelijk bouwen), inclusief de Checklist Langer Thuis. Met de corporaties wordt dit vastgelegd in de prestatieafspraken. Met particuliere ontwikkelaars willen we toe naar een inspanningsverplichting. Omdat het gaat om een bovenwettelijk maatregel is het moeilijk afdwingbaar, maar wel mee te geven. Daarbij is het van belang dat de gemeente dit in onderhandelingen met particuliere partijen meeneemt. De opgave voor levensloopgeschikte woningen is dat in principe alles levensloopgeschikt gebouwd wordt en dat waar mogelijk bij renovatie ook de woningen zo levensloopgeschikt mogelijk worden gemaakt. De uitkomsten van het planningskader geven aan waar er nog behoefte is aan levensloopgeschikte woningen. Het toevoegen van levensloopgeschikte woningen kan door corporaties ook snel gebeuren, door het aanpassen van een aantal complexen (aangedragen in de inventarisatie). Daardoor kunnen al circa 350 woningen worden toegevoegd

Beschut wonen is een belangrijke wens voor de kwaliteit van wonen en leven. Er is veel vraag naar vanuit de huidige samenleving en die vraag neemt toe. Ouderen hebben behoefte aan een woonomgeving waar ze zich veilig voelen, sociale contacten in de nabijheid hebben en elkaar kunnen helpen wanneer nodig. Zeker voor ouderen met regieverlies, is een beschutte woonomgeving belangrijk. Ontmoeten staat daarbij centraal. Corporaties geven aan dat het realiseren van 'ontmoeten' inpandig minder makkelijk gerealiseerd kan worden. We moeten creatief zijn om alternatieven te vinden. Per ontwikkeling wordt bekeken of het ontmoeten in de nabijheid (liefst rollatorafstand, 100-300 meter) kan plaatsvinden. Zo niet, dan is de locatie niet geschikt voor beschut wonen of het 'ontmoeten' wordt wel inpandig gerealiseerd. Corporaties, zorg- en welzijnspartijen en de gemeente Nijmegen staan samen aan de lat om het beschut wonen goed vorm te geven. De opgave voor beschut wonen ligt rond de 1600 woningen. Het aantal kansrijke initiatieven voor deze woonvorm is niet groot, dus hier ligt een grote opgave voor de komende jaren. Een deel kan, zoals vermeld in paragraaf 4.1 gezocht worden in het toevoegen van "ontmoeten" aan de 700 geclusterde woningen die de corporaties hebben aangegeven. Een andere invulling is nieuwbouw en kansen in de bestaande stad aangrijpen.

De opgave voor **beschermd wonen** is vanuit het planningskader duidelijk. Omdat de verblijfsduur van ouderen in het beschermd wonen zeer kort is, moeten we blijven monitoren op de daadwerkelijke opgave van deze woonvorm. De opgave ligt rond de 200 plaatsen stadsbreed. Er is al een aantal initiatieven opgestart:

- St. Agnetenweg in Lindenholt (ca. 32 woningen, beschermd wonen)
- Vossenlaan in Midden (ca. 40 woningen beschermd wonen)
- Smit Draad in Midden (ca. 36 woningen beschut wonen en 36 beschermd wonen)
- Vlierestraat in Oost-Zuid (ca. 36 woningen beschut wonen en 36 beschermd wonen)
- Doddendaal (intersportlocatie) in Centrum (ca. 40 woningen beschermd wonen)

Met deze invulling zien we nog steeds dat er qua spreiding in de stad een aantal woonservicegebieden minder goed bedeeld worden, bijvoorbeeld Nieuw-West en Hatert. Mogelijke initiatieven voor deze woonservicegebieden zien wij dan ook wel als kansrijk, om zo goed mogelijk te spreiden.

In het Planningskader 2014 zijn vier prioriteitsgebieden aangewezen: Lindenholt, Oost, Centrum en Midden. Een één op één vergelijking van de uitkomsten met de cijfers uit het Planningskader 2014 is niet reëel. Er is te veel veranderd, zowel qua input van het model, aan de aanbodzijde als de woonvormen.
In het planningskader 2017 zijn er meer gebieden die aandacht behoeven, maar met minder extreme verschillen in opgave. Als gekeken wordt naar grafiek 1, dan kunnen we concluderen dat de volgende gebieden prioriteit moeten krijgen. In tabel 5 wordt in volgorde van de grootte van de opgave deze prioriteit weergegeven. De al ingezette ontwikkeltrajecten moeten worden voortgezet, maar zijn niet in onderstaande samenvatting weergegeven.

Tabel 5. Samenvatting planningskader geschikt wonen: welke gebieden hebben prioriteit.

Levensloopgeschikt wonen	Beschut wonen	Beschermd wonen
Centrum	Oud-West	Midden
Oost-Zuid	Hatertse Hei/Grootstal	Hatert
Dukenburg	Oost-Zuid	Nieuw-West
Nieuw-West	Centrum	Dukenburg
Oost-Noord	Dukenburg	Lindenholt
Neerbosch-Oost	Lindenholt	Centrum
Brakkenstein	Neerbosch-Oost	Oud-West
Midden	Noord-Lent	Hatertse Hei/Grootstal
Heijendaal	Brakkenstein	Heijendaal
	Oost-Noord	Noord-Oosterhout
	Heijendaal	Oost-Noord
	Nieuw-West	
	Noord-Oosterhout	

In bijlage 5 is in de tabellen weergegeven hoeveel woningen binnen de kansrijke initiatieven er op dit moment zijn opgenomen per woonservicegebied. Daarbij is de nieuwbouw in Waalfront en Waalsprong niet meegenomen. Puntsgewijs kan het volgende over de woonservicegebieden worden gezegd:

- De geplande woningbouw op de Intersportlocatie lost in het Centrum de vraag naar beschermd wonen op.
- De plannen die in onderzoek zijn voor Dukenburg leveren een bijdrage aan de opgave beschut wonen en levensloopgeschikte woningen.
- Standvast wonen biedt haar 65+-ers in Dukenburg, woonachtig in éénsgezinswoningen, de mogelijkheid om door te stromen naar een nieuwbouw appartement in de wijk. Hieraan zijn wel specifieke voorwaarden verbonden, maar dit kan wel bijdragen aan de juiste mensen in de juiste woning.
- De ontwikkelingen in Midden leveren een bijdrage aan het verlagen van de opgave beschermd wonen. Ook worden in Midden beschut wonen en levensloopgeschikte woningen gerealiseerd. Daarmee wordt ook in Midden een bijdrage geleverd aan een ongedeelde stad.
- De opgave van beschermd wonen wordt in Lindenholt grotendeels opgelost als de locatie St. Agnetenweg wordt ingevuld.
- Voor beschut wonen ligt er een opgave in Oost-Noord. Door de realisatie van 36 woningen in deze woonvorm wordt de opgave al voor de helft ingevuld. De realisatie van een aantal levensloopgeschikte woningen in de Tooropstraat leveren een bijdrage aan de opgave.
- Aan de Molenweg worden 109 levensloopgeschikte woningen gebouwd.
- De ontwikkelingen op de Vijverhof dragen bij aan beschut wonen in Oost-Zuid.
- We zien dat er in Hatert voldoende levensloopgeschikte woningen zijn tot 2025 in de sociale huursector, maar gezien de toenemende vergrijzing moeten we niet stoppen met het realiseren van meer levensloopgeschikte woningen.

- Noord-Lent ken teen lage prioriteit als het gaat om de opgave. Echter, we weten dat de vergrijzing in Noord na 2030 pas echt gaat beginnen (zie bijlage 6). Het is daarom noodzakelijk om binnen de huidige planontwikkelingen rekening te houden met beschut en beschermd wonen.

Uit de kanslocaties en de geplande nieuwbouw van de corporaties blijkt ook dat er een aantal woonservicegebieden onderbelicht blijft, zoals bv in Hatertse Hei, Neerbosch-Oost en Lindenholt voor beschut wonen. In deze gebieden moeten we gezamenlijk op zoek gaan naar mogelijkheden om toch aan de opgave te voldoen. Ook zou er nader bekeken moeten worden of in de plannen van het Waalfront toch nog een mogelijkheid is om beschut wonen op te nemen.

6 Perspectief op realisatie

Uit de cijfers blijkt dat er nog altijd een opgave ligt op het gebied van wonen met zorg. Gezien de te verwachten tekorten zetten we op alle terreinen in op het realiseren van geschikte woonvormen met zorg. De werkgroep gaat verder om de genoemde opgaven te concretiseren.

De volgende stappen gaan we hiertoe zetten:

- Het planningskader vormt de richting voor nieuwe ontwikkelingen op gebied van wonen met zorg. Voor de woonopgave van de doelgroep ouderen gaan we uit van de opgave binnen de 15 woonservicegebieden.
- Voor de doelgroep ouderen is de woningbehoefte per woonservicegebied te bepalen. We maken afspraken op basis van de woonvraag per type woning en per partij.
- In het Planningskader 2014 zijn 4 prioriteitsgebieden aangewezen: Oost, Lindenholt, Midden en Centrum. In deze gebieden zijn we de afgelopen jaren nadrukkelijker aan de slag gegaan om daar wonen met zorg meer vorm te geven. Door nieuwbouw in deze wijken is of beschermd wonen of beschut wonen toegevoegd. Doordat de processen langdurig zijn, wordt een aantal ontwikkelingen pas de komende jaren uitgevoerd. We vinden dat de ingezette trajecten een goede bijdrage leveren aan het realiseren van wonen met zorg, dus we gaan daar dan ook mee door.

In het Planningskader 2017 zien we een opgave voor de hele stad en daar zullen we met alle betrokken partijen alert op moeten zijn. De kansen die er zijn om wonen met zorg en levensloopgeschikte woningen te realiseren bekijken we, zowel in de sociale woningbouw als in de duurdere huur- en koopsector. In principe worden alle woningen levensloopgeschikt gebouwd, tenzij dit niet samengaat met andere doelstellingen, zoals bouwen voor een specifieke doelgroep. Partijen houden elkaar scherp op het realiseren van beschermde en beschutte woonvormen. Bij het realiseren van nieuwbouw moet wel het woonservicegebiedenbeleid in acht worden genomen en worden gekeken naar de opgave uit het Planningskader. Dat betekent niet dat de grenzen van de woonservicegebieden en de cijfers heel hard zijn, maar er moet goed worden gekeken naar de wijk en de directe woonomgeving en hoe er vorm kan worden gegeven aan een ontwikkeling. Het terughoudende beleid ten aanzien van woningbouw in de bestaande stad blijft gelden voor de verschillende ontwikkellocaties. Dat houdt in, dat vanuit het woonbeleid wordt aangegeven wat er mogelijk is op een bepaalde locatie, als het maar wonen en zorg als basis heeft.

We zetten de volgende instrumenten in om de afspraken vorm te geven.

➢ Wonen met zorg in sociale huur realiseren via prestatieafspraken: Wij maken prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties en met hun huurdersverenigingen, hierin maken we afspraken over o.a. aantal nieuwbouwwoningen met zorg en aantal woningen op te plussen (aanpassen tot een levensloopgeschikte woning) per woonservicegebied.

We spreken verder af dat corporaties vroegtijdig afstemmen over de Programma's van Eisen, zodat woningen niet achteraf aangepast hoeven te worden. De corporaties gebruikten bij het PvE het instrument GPR voor duurzame en toegankelijke woningen.

Voor beschut wonen willen we afspraken maken over hoe de complexen vitaal blijven en over de mogelijkheden om van de, door de corporatie opgegeven, geclusterde woningen een beschutte woonvorm te maken, of ontwikkelen van nieuwe vormen. De gemeente maakt een inventarisatie van alle ontmoetingsmogelijkheden in de stad. Ook de corporaties maken een inventarisatie van hun ontmoetingsmogelijkheden. Op basis van deze inventarisaties kunnen voor beschut wonen kanslocaties worden aangewezen. Dit wordt verder uitgewerkt in de werkgroep. De resultaten worden opgenomen in de prestatieafspraken.

De corporaties hebben een inspanningsverplichting om alle nieuwbouw levensloopgeschikt te bouwen. Lukt dat niet, dan wordt er richting de gemeente gemotiveerd aangegeven waarom het op die locatie niet lukt.

Ook willen we met de corporaties duidelijkere afspraken maken over de benodigde rolstoelwoningen en dan met name voor een nieuwe doelgroep van grote gezinnen of meervoudig rolstoelgebruik.

- Kansen creëren in ambitiedocumenten: In de bestaande stad inventariseren we kansen voor potentiële locaties in het kader van herstructurering en gaan we met partners in gesprek om deze kansen te realiseren. Deze kansen en wensen leggen we vast in zogenaamde ambitiedocumenten. In de Waalsprong zijn nu bijvoorbeeld vele mogelijkheden om de diverse typen woonvormen in ambitiedocumenten vast te leggen.

- Beter matchen door afspraken met corporaties en Wmo over woningaanpassingen: met de ketenpartners (o.a. gemeente, corporaties, zorgverzekeraars en zorgaanbieders) is afgesproken dat er wordt samengewerkt om mensen met een beperking (waaronder ouderen) zo goed mogelijk te helpen. Het toewijzen van een passende woning valt hier ook onder. Het Sociaal Wijkteam, de gemeente en de woonconsulent van de corporatie werken samen om voor hun klanten maatwerk te leveren. Met de corporaties gaan we, vanuit de Wmo, een overleg opstarten over een goed werkproces van acceptatie van de juiste woning.

- Beter matchen door labelen van verschillende typen woningen: Uit het planningskader blijkt dat er in sommige woonservicegebieden voldoende geschikte woningen te zijn. Indien die gelabeld worden voor de doelgroep ouderen, kan er sneller een match gemaakt worden voor een geschikte woning. Het gaat hierbij om maatwerk, waarover de gemeente met de corporaties in gesprek gaat. Eventueel kan dit worden vastgelegd in de prestatieafspraken. Er is met Enserve gesproken over het woonruimteverdeelsysteem Entree. De zichtbaarheid van de woningen moet worden vergroot. Per 1-1-2018 komt er een vernieuwd systeem, waarin het zoeken vergemakkelijkt wordt.

- Voorraad vergroten door opplusafspraken met particulieren-beleggers; Aangezien het realiseren van de woningopgaven niet allemaal in nieuwbouw gerealiseerd kan worden, worden ook de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad verkend. Naast corporaties zijn er ook particuliere beleggers in Nijmegen die meerdere woningcomplexen beheren. Bekeken wordt hoe deze markt in beeld gebracht kan worden en hoe we afspraken kunnen maken.

  Zoals in paragraaf 4.4 is aangegeven ligt er namelijk ook een opgave in de middeldure/dure huur en koopsector. Met externe ontwikkelaars moeten goede afspraken worden gemaakt. Bestemmingsplannen en anterieure overeenkomsten moeten daarvoor een basis vormen.

- Bewustwordingstraject: We zetten in op een bewustwordingsproces voor particuliere bewoners, zodat zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Het doel is dat zij zelf in hun woning investeren en hun woning waar mogelijk en noodzakelijk aanpassen/opplussen. Het project Bewust wonen wordt voortgezet en de Blijverslening wordt ingevoerd. De Blijverslening wordt per 1 maart 2018 ingezet, zodat woningeigenaren tegen een zeer aantrekkelijk rentepercentage een hypothecaire lening kunnen aanvragen bij de gemeente Nijmegen. Deze lening is bedoeld voor het meer levensloopgeschikt maken van de woning, zodat men langer thuis kan blijven wonen.
  Dit zijn weliswaar minder directe en "afdwingbare" maatregelen, maar het betreft wel een zeer omvangrijk woningmarktsegment. Het potentiele effect is daarmee niettemin groot.

- Goede kwaliteit door gebruik GPR-Model: Uitgangspunt is dat alle nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt gebouwd worden. Bij het levensloopgeschikt realiseren van woningen gaat het erom zodanig te bouwen dat de woning voor meerdere doelgroepen (al dan niet met beperkingen) geschikt is of geschikt is te maken. Hiervoor zetten we het zogenaamde GPR-model in. Bij dit model is het eisenpakket voor levensloopgeschikte woningen op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid en bereikbaarheid meegenomen. Bij de prestatieafspraken wordt dit ook vastgelegd met de corporaties. Per project wordt het ambitieniveau vastgelegd.

  Alle ontwikkelaars willen we bewust maken van het gebruik van dit instrument en als gemeente gaan willen we dit in een vroegtijdig stadium meegeven . Momenteel wordt er gewerkt aan een procesbeschrijving waarin staat hoe we, zowel intern als extern, met GPR om willen gaan.

- Met het Zorgkantoor VGZ onderhouden we nauw contact over de ontwikkelingen in de zorg en over de verschillende woonvormen.

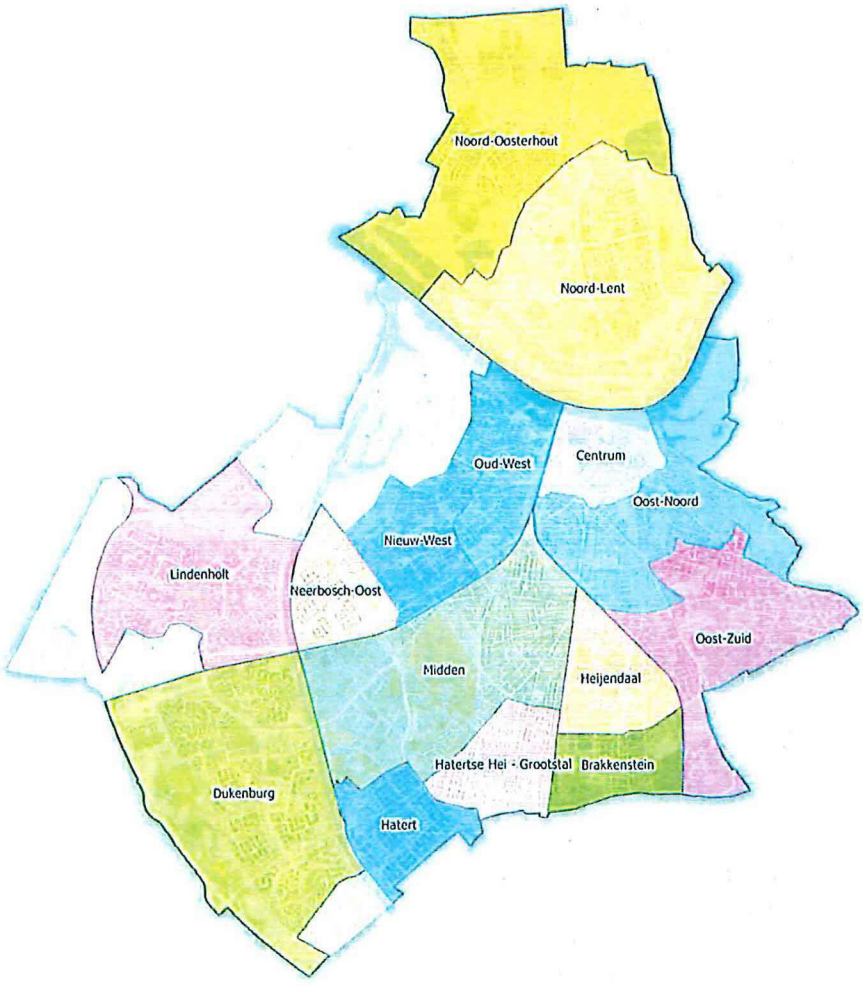
- De input van andere bronnen zoals de GGD monitor houden we in de gaten en gebruiken we als input voor het actualiseren van het planningskader.

Bijlagen

- Bijlage 1. Kaart woonservicegebieden
- Bijlage 2. Overzicht afwijkingen richtlijn
- Bijlage 3: Aanbod sociale huurwoningen wonen en zorg
- Bijlage 4. Tabel huishoudenssamenstelling 2015 & 2025
- Bijlage 5. Planningskader 2017
- Bijlage 6. Ontwikkeling ouderen in de Waalsprong
- Bijlage 7. Kaart Wmo-woningaanpassingen
- Bijlage 8. Vraag naar woningen in verschillende categorieën
- Bijlage 9. Kanslocaties

Bijlage 1. Woonservicegebieden

Planningskader Wonen en Zorg ouderen
Woonservicegebieden



bron: Bureau Basis- en Geo-informatie (PI70), Achtergrond: OpenStreetMap

Woonservicegebieden:

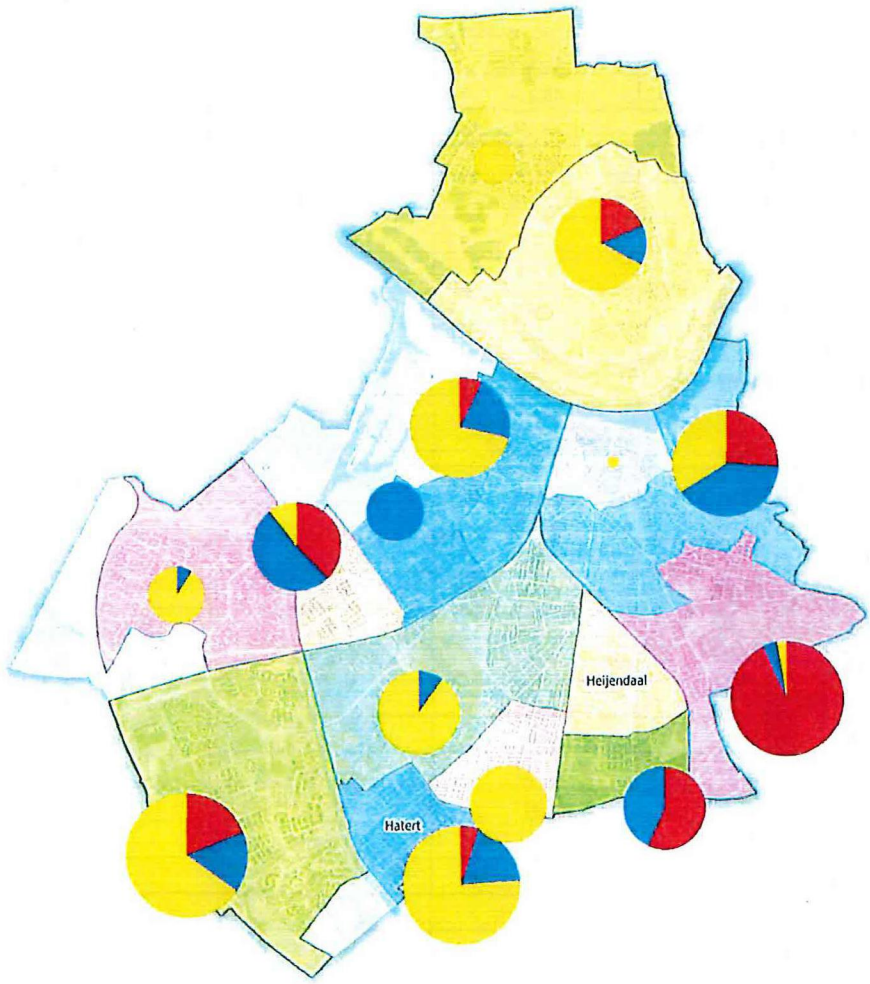
1. Brakkenstein: Brakkenstein
2. Centrum: Centrum en Benedenstad
3. Dukenburg: Tolhuis, Zwanenveld, Meijhorst, Lankforst, Aldenhof, Malvert, Weezenhof en Staddijk
4. Hatert: Hatert
5. Hatertse Hei-Grootstal: Hatertse Hei en Grootstal
6. Heijendaal: Heijendaal
7. Lindenholt: 't Acker, De Kamp, 't Broek en Neerbosch-West
8. Midden: Nijeveld, Hazenkamp, Goffert en St. Anna
9. Neerbosch-Oost: Neerbosch-Oost
10. Nieuw-West: Hees en Heseveld
11. Noord-Lent: Lent, Broodkorf, Woenderskamp, Hof van Holland, Hoge Bongerd, Veur Lent, De Stelt, Vossenpels, 't Zand, Laauwik, Visveld
12. Noord-Oosterhout: Woonpark Oosterhout, Zuiderveld, Grote Boel en Ressen
13. Oost-Noord: Bottendaal, Galgenveld, Altrade, Hunnerberg en Ooyse Schependom
14. Oost-Zuid: Hengstdal, Kwakkenbergweg en Groenewoud
15. Oud-West: Biezen, Wolfskuil en Waalfront

Bijlage 2. Overzicht met afwijkingen richtlijn

Rollatorgeschikt	artikel	Criteria levensloopgeschikt	afwijkingen
Bezoekbaarheid woning	1c	Aan de buitenzijde van de voordeur een vrije ruimte van 1,20x1,20m	Minimaal 1,10x1,10m
Drempels en draaicirkels	3b	Indien lage drempels aanwezig, dan overbruggen door hellingbaan	Wij zien liever geen schegplaten in de woning, dus drempels verwijderen
Vertrekken	4c	Privé buitenruimte	Deze is niet altijd toegankelijk te maken
Verkeersruimte	5i	Gangen, galerijen enz minimaal 1,20 breed	breedte minimaal 1,10 breed
Voorzieningen	5k	stalling en oplaadpunt scootmobiel	oplaadpunt op een andere plek dan direct bij de woning, bijvoorbeeld in berging. Oplaadpunten hoeven niet 1 per woning te zijn

Bijlage 3. Aanbod zorgwoningen ouderen (sociale huur)

Planningskader Wonen en Zorg ouderen
Aanbod zorgwoningen ouderen (sociale huur)



Woonservicegebied	Levensloopgeschikt	Beschut wonen	Beschermd wonen	Totaal
Brakkenstein	0	101	140	241
Centrum	5	0	0	5
Dukenburg	357	87	104	548
Hatert	340	95	24	459
Hatertse Hei - Grootstal	212	0	0	212
Heijendaal	0	0	0	0
Lindenhot	101	10	0	111
Midden	220	24	0	244
Neerbosch-Oost	30	148	108	286
Nieuw-West	0	124	0	124
Noord-Lent	201	42	56	299
Noord-Oosterhout	63	0	0	63
Oost-Noord	139	165	106	411
Oost-Zuid	33	20	441	474
Oud-West	256	76	26	358

Legenda

Aantal zorgwoningen ouderen (sociale huur)
- Levensloopgeschikt
- Beschut wonen
- Beschermd wonen

Woonservicegebieden
- Brakkenstein
- Centrum
- Dukenburg
- Hatert
- Hatertse Hei - Grootstal
- Heijendaal
- Lindenhot
- Midden
- Neerbosch-Oost
- Nieuw-West
- Noord-Lent
- Noord-Oosterhout
- Oost-Noord
- Oost-Zuid
- Oud-West

bron: Bureau Basis- en Geo-informatie (PI70), Achtergrond: OpenStreetMap

Bijlage 4. Tabel huishoudenssamenstelling 2015 & 2025

Huishoudens	Aantal 2015	Aantal 2025	% groei 2015-2025
Totaal Nijmegen	**92.743**	**101.350**	**9%**
Huishoudens naar leeftijd			
• <65	75.280	77.321	3%
• 65-74	9.688	13.331	38%
• >75	7.775	10.698	38%
Huishoudens naar samenlevingsvorm			
• Alleenstaand	55.924	65.202	17%
• Samenwonend	36.819	36.148	-2%
Huishoudens naar mobiliteitsbeperking			
• Geen mobiliteitsbeperking	80.617	86.337	7%
• Met mobiliteitsbeperking	12.126	15.013	24%
➢ Licht	7.504	9.204	23%
➢ Matig	2.284	2.731	20%
➢ Zwaar/gebruik rollator	1.363	1.822	34%
➢ Zwaar/gebruik rolstoel	975	1.256	29%
Huishoudens naar samenstelling			
Alleenstaande <65	46.133	51.857	12%
• Geen mobiliteitsbeperking	40.749	45.783	12%
• Met mobiliteitsbeperking	5.030	5.662	13%
➢ Licht	4.323	4.882	13%
➢ Matig	563	612	9%
➢ Zwaar/gebruik rollator	144	168	17%
➢ Zwaar/gebruik rolstoel	354	412	16%
Alleenstaande 65-74	4.651	6.614	42%
• Geen mobiliteitsbeperking	3.071	4.320	41%
• Met mobiliteitsbeperking	1.506	2.159	43%
➢ Licht	1.161	1.629	40%
➢ Matig	247	350	42%
➢ Zwaar/gebruik rollator	98	180	84%
➢ Zwaar/gebruik rolstoel	74	135	82%
Alleenstaande 75+	5.140	6.731	31%
• Geen mobiliteitsbeperking	1.963	2.566	31%
• Met mobiliteitsbeperking	2.964	3.884	31%
➢ Licht	1.492	1.940	30%
➢ Matig	718	951	32%
➢ Zwaar/gebruik rollator	754	993	32%
➢ Zwaar/gebruik rolstoel	213	281	32%
Samenwonend <65	29.147	25.464	-13%
• Geen mobiliteitsbeperking	28.368	24.840	-12%
• Met mobiliteitsbeperking	600	467	-22%
➢ Licht	238	216	-9%
➢ Matig	285	183	-36%

➢ Zwaar/gebruik rollator	77	68	-12%
Huishoudens	**Aantal 2015**	**Aantal 2025**	**Percentage groei 2015-2025**
➢ Zwaar/gebruik rolstoel	179	157	-12%
Samenwonend 65-74	5.037	6.717	33%
• Geen mobiliteitsbeperking	4.601	6.136	33%
• Met mobiliteitsbeperking	371	487	31%
➢ Licht	156	239	53%
➢ Matig	172	186	8%
➢ Zwaar/gebruik rollator	43	62	44%
➢ Zwaar/gebruik rolstoel	65	94	45%
Samenwonend 75+	2.635	3.967	51%
• Geen mobiliteitsbeperking	1.865	2.692	44%
• Met mobiliteitsbeperking	679	1.132	67%
➢ Licht	134	298	122%
➢ Matig	299	459	54%
➢ Zwaar/gebruik rollator	246	385	57%
➢ Zwaar/gebruik rolstoel	91	143	57%

Bijlage 5. Planningskader 2017

Planningskader geschikt wonen: levensloopgeschikte woonruimten						
Woonservicegebied	**Bestaand aanbod sociale huur**	**Totale prognose 2025***	**Gevraagd Prognose sociale huur 2025****	**% sociale huur 2025**	**Verschil vraag en aanbod**	**Kansrijke initiatieven (hard en zacht)**
Brakkenstein	0	165	33	20%	**33**	
Centrum	5	602	263	44%	**258**	
Dukenburg	357	1025	502	49%	**145**	50
Hatert	380	464	314	68%	**-66**	75
Hatertse Hei/Grootstal	212	202	83	41%	**-129**	
Heijendaal	0	69	5	7%	**5**	
Lindenholt	101	366	91	25%	**-10**	
Midden	220	700	242	35%	**22**	23
Neerbosch-Oost	30	171	93	54%	**63**	
Nieuw-West	0	324	144	44%	**144**	
Noord-Lent	201	239	52	22%	**-149**	
Noord-Oosterhout	63	64	13	20%	**-50**	42
Oost-Noord	139	1090	242	22%	**103**	18
Oost-Zuid	13	461	197	43%	**184**	39
Oud-West	256	238	113	47%	**-147**	218
Nijmegen	**1977**	**6230**	**2387**	**38%**	**410**	**465**

*Totale prognose 2025 is de totale vraag aan levensloopgeschikte woningen in sociale huur, middeldure/dure huur en koop

**Gevraagd prognose 2025 is de vraag in aan levensloopgeschikte nultredenwoningen sociale huur

Planningskader geschikt wonen: beschut wonen						
Woonservicegebied	**Bestaand aanbod sociale huur**	**Totale prognose 2025***	**Gevraagd Prognose sociale huur 2025****	**% sociale huur 2025**	**Verschil vraag en aanbod**	**Kansrijke initiatieven (hard en zacht)**
Brakkenstein	108	207	182	88%	**74**	
Centrum	0	170	129	76%	**129**	
Dukenburg	87	266	203	76%	**116**	30
Hatert	95	73	68	93%	**-27**	
Hatertse Hei/Grootstal	0	322	261	81%	**261**	
Heijendaal	0	116	71	61%	**71**	
Lindenholt	10	178	115	65%	**105**	
Midden	24	14	10	71%	**-14**	36
Neerbosch-Oost	148	280	249	89%	**101**	
Nieuw-West	124	148	142	96%	**18**	
Noord-Lent	42	150	130	87%	**88**	
Noord-Oosterhout	0	5	2	40%	**2**	
Oost-Noord	166	295	238	81%	**72**	30
Oost-Zuid	20	189	180	95%	**160**	
Oud-West	76	541	522	96%	**446**	
Nijmegen	**900**	**2954**	**2502**	**85%**	**1602**	**96**

*Totale prognose 2025 is de totale vraag aan beschut wonen in sociale huur, middeldure/dure huur en koop

**Gevraagd prognose 2025 is de vraag in aan beschut wonen sociale huur

De uitkomsten van het model laten in woonservicegebied Midden geen opgave voor beschut wonen zien in de sociale huursector. Dit opvallende gegeven hebben we dubbel gecheckt en kunnen we niet verklaren. Andere

cijfers laten nl. wel degelijk een vergrijzing zien en er is ook een stijging van huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking.

Uit de cijfers blijken geen afwijkingen op stadsniveau en er zijn geen aanwijzingen om aan te nemen dat de doorvertaling naar woonservicegebieden niet goed is gegaan. Wellicht kiezen mensen die niet voor een sociale huurwoning aanmerkingen komen op een andere manier hun weg. We vermoeden dat ze kiezen voor geclusterd wonen en zelf het ontmoeten regelen. Gezien de spreiding van beschut wonen over de woonservicegebieden en het feit dat we in elk woonservicegebied aanbod willen hebben, kunnen we beredeneren dat er juist wel een behoefte bestaat aan beschut wonen in Midden.

Planningskader beschermd wonen ouderen				
Woonservicegebied	**Bestaand aanbod 2017**	**Gevraagd prognose 2025***	**Verschil vraag en aanbod**	**Kansrijke initiatieven hard en zacht)**
Brakkenstein	140	66	**-74**	
Centrum	0	37	**37**	40
Dukenburg	104	152	**48**	
Hatert	24	110	**86**	
Hatertse Hei/Grootstal	0	28	**28**	
Heijendaal	0	20	**20**	
Lindenholt	0	47	**47**	32
Midden	0	109	**109**	72
Neerbosch-Oost	108	70	**-38**	
Nieuw-West	0	83	**83**	
Noord-Lent	56	30	**-26**	
Noord-Oosterhout	0	10	**10**	
Oost-Noord	106	108	**2**	32
Oost-Zuid	291*	136	**-155**	
Oud-West	26	58	**32**	
Nijmegen	**855**	**1064**	**209**	**176**

*Het aanbod in Oost-Zuid wordt grotendeels ingevuld door Joachim en Anna en Nijevelt van De Waalboog (385 plaatsen van de 441). Deze locaties vervullen deels een (boven)regionale functie met zeer specialistische zorg. Op de Vijverhof (grondgebied van gemeente Berg en Dal), verzorgt ZZG de overige 56 plaatsen. Deze worden dus ook maar deels ingevuld door bewoners uit Nijmegen. De Waalboog heeft aangegeven dat er circa 150 plaatsen kunnen worden toebedeeld aan de zeer specialistische zorg. Deze zijn in mindering gebracht op het totaal aantal plaatsen in Oost-Zuid.

Conclusies bijlage 5:
De opgave voor levensloopgeschikte woningen is dat in principe alles levensloopgeschikt gebouwd wordt en dat waar mogelijk bij renovatie ook de woningen meer levensloopgeschikt worden gemaakt. Daarbij kunnen we de uitkomsten van het planningskader hanteren om daar waar een tekort is ervoor te zorgen dat daar meer invulling aan de opgave wordt gegeven.
De opgave voor beschut wonen ligt rond de 1600 woningen. Het aantal kansrijke initiatieven voor deze woonvorm is niet groot, dus hier ligt een grote opgave voor de komende jaren. Een deel kan, zoals vermeld in paragraaf 4.1 gezocht worden in het toevoegen van "ontmoeten" aan de 700 geclusterde woningen die de corporaties hebben aangegeven. Een andere invulling is nieuwbouw en kansen in de bestaande stad aangrijpen.

Voor beschermd wonen ligt de opgave ligt rond de 200 plaatsen stadsbreed. Er is al een aantal initiatieven opgestart:

- St. Agnetenweg in Lindenholt (ca. 32 woningen, beschermd wonen)
- Vossenlaan in Midden (ca. 40 woningen beschermd wonen)
- Smit Draad in Midden (ca. 36 woningen beschut wonen en 36 beschermd wonen)
- Vlierestraat in Oost-Zuid (ca. 36 woningen beschut wonen en 36 beschermd wonen)
- Doddendaal (intersportlocatie) in Centrum (ca. 40 woningen beschermd wonen)

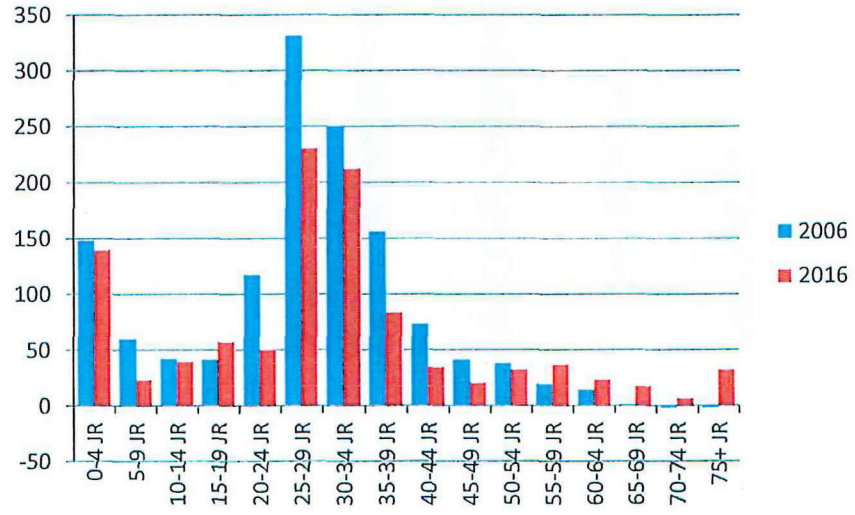
Vier van de ze projecten leveren een bijdrage aan de opgave. Met deze invulling zien we nog steeds dat er qua spreiding in de stad een aantal woonservicegebieden minder goed bedeeld worden, bijvoorbeeld Nieuw-West en Hatert. Mogelijke initiatieven voor deze woonservicegebieden zien wij dan ook wel als kansrijk, om zo goed mogelijk te spreiden

Bijlage 6. Ontwikkeling ouderen in de Waalsprong

In de Waalsprongmonitor 2017 wordt een vooruitberekening gemaakt voor de omvang en samenstelling van de inwonersgroep van Nijmegen-Noord tot 2030. Soms wil je echter verder kijken. Daarom zijn er een indicatieve berekeningen gemaakt voor ouderen in Noord in 2035 en 2040.

Zwaartepunt instroom door verhuizingen ligt rond 30 jaar

Sinds de start van de woningbouw in de Waalsprong (rond 2000) zijn er veel mensen naar Nijmegen-Noord getrokken. Op het moment van vestiging zijn deze mensen vooral rond de 30 jaar oud, deels met kleine kinderen (onder de 4), 40'-ers vormen een minderheid onder de verhuizers. Zie ter illustratie het saldo van vestigers en vertrekkers in Noord in 2006 en 2016 in de figuur hieronder.



Figuur 1 Bevolkingswinst per leeftijdsklasse door verhuizingen, Nijmegen-Noord, 2006 en 2016

Sterkste toename ouderen in Waalsprong pas op lange termijn

Een forse groei van het aantal ouderen in Noord door het ouder worden van de mensen die in de nieuwbouw getrokken zijn zal nog een behoorlijk tijd op zich laten wachten, voor een belangrijk deel tot na 2040:

vestigingsjaar	leeftijdsklasse	65+ in	75+ in
2006	25-29	2046	2056
	30-34	2041	2051
	35-39	2036	2046
2016	25-29	2056	2066
	30-34	2051	2061
	35-39	2046	2051

Figuur 2 Wanneer zijn vestigers 65+/75+?

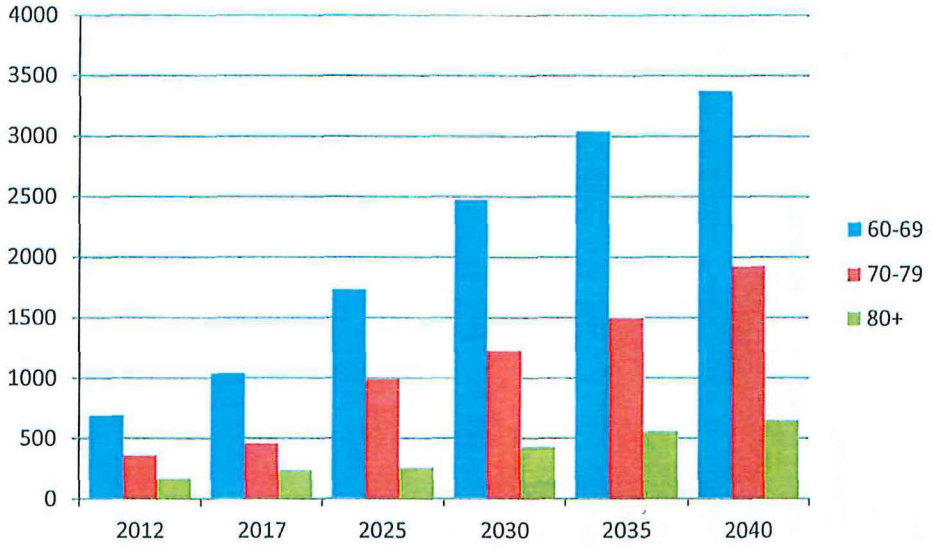
Leesvoorbeeld: de grootste groep vestigers in 2006 was tussen de 25 en 29 jaar oud, deze mensen zijn in 2046 allemaal 65+, in 2056 75+

Tot 2040 ook groei van aantal ouderen

Ook tot 2040 zal er zeker sprake zijn van groei van het aantal ouderen.

Deels omdat er ook wel wat mensen tussen 45 en 60 in de nieuwbouw zijn komen wonen, alhoewel het in absolute zin daarbij om veel kleinere groepen gaat. Deze mensen worden in de periode 2020-2040 eerst 60+ en daarna 70+.

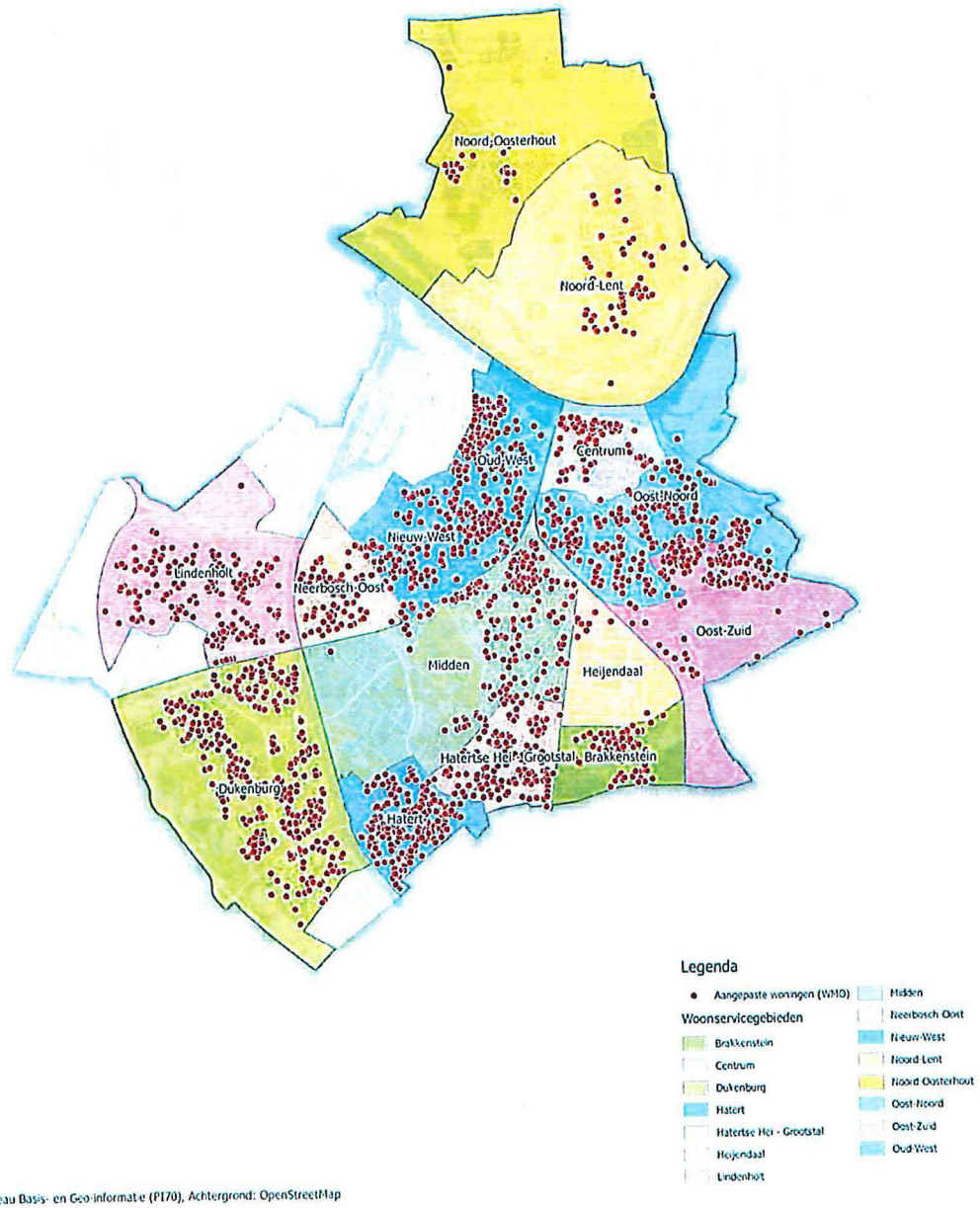
Daarnaast speelt ook de algemene vergrijzing van de bevolking, die in Noord net zo goed plaats heeft als in de rest van de stad en Nederland: de grote geboortegeneraties uit de jaren 1945-1965 bereiken de leeftijd van 60 (voor ruim 10 geboortejaargangen al gebeurd), 70 (hier is de voorhoede nu aan toe) en over een jaar of 10 80 jaar. Ze vervangen dan de relatief kleine geboortegeneraties uit 1935-1945.
Na 2030 is, volgens de huidige GREX (maart 2017) de woningbouw voor de Waalsprong voltooid. Ik heb indicatief doorgerekend hoe de in 2030 aanwezige bevolking tot 2040 verouderd:



Figuur 3 Raming ontwikkeling aantal ouderen in Waalsprong, tijdens en na nieuwbouwfase

Bijlage 7. Kaart met Wmo-woningaanpassingen

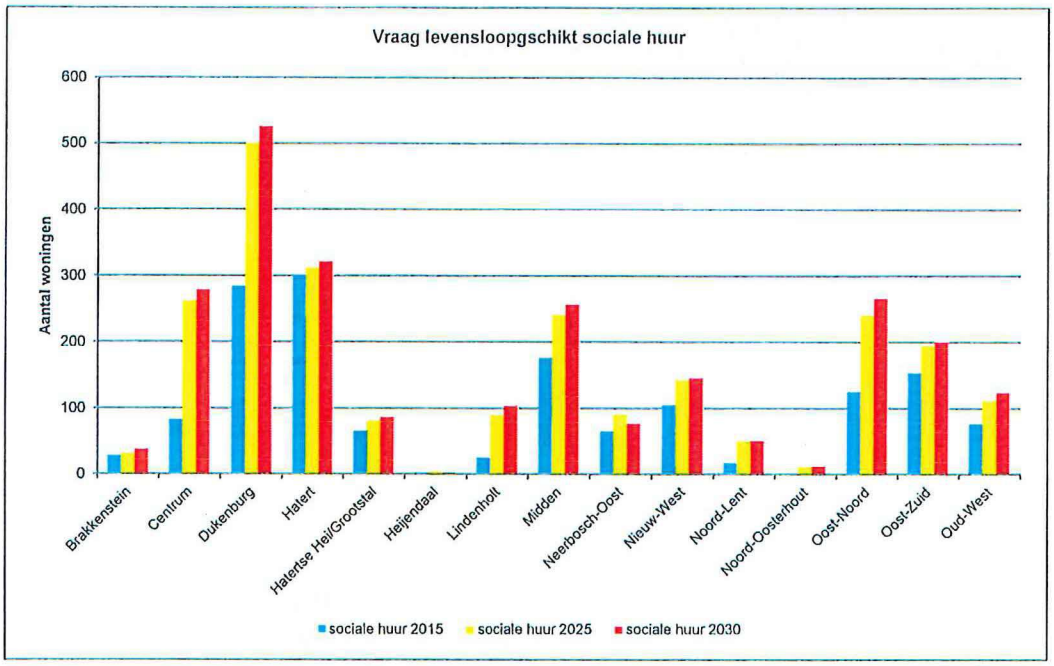
Planningskader Wonen en Zorg ouderen
Aangepaste woningen (WMO)

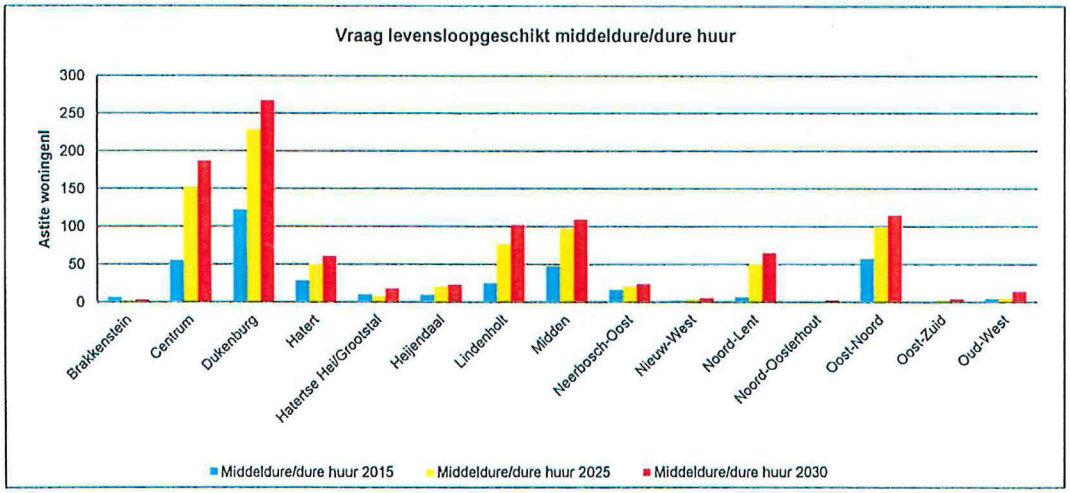


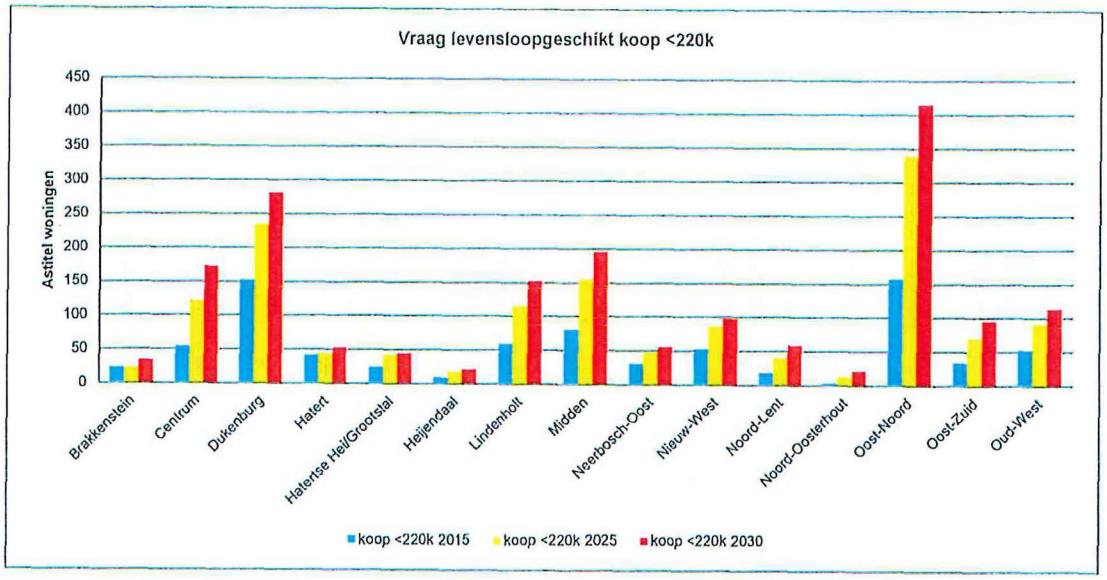
bron: Bureau Basis- en Geo-informatie (PI70), Achtergrond: OpenStreetMap

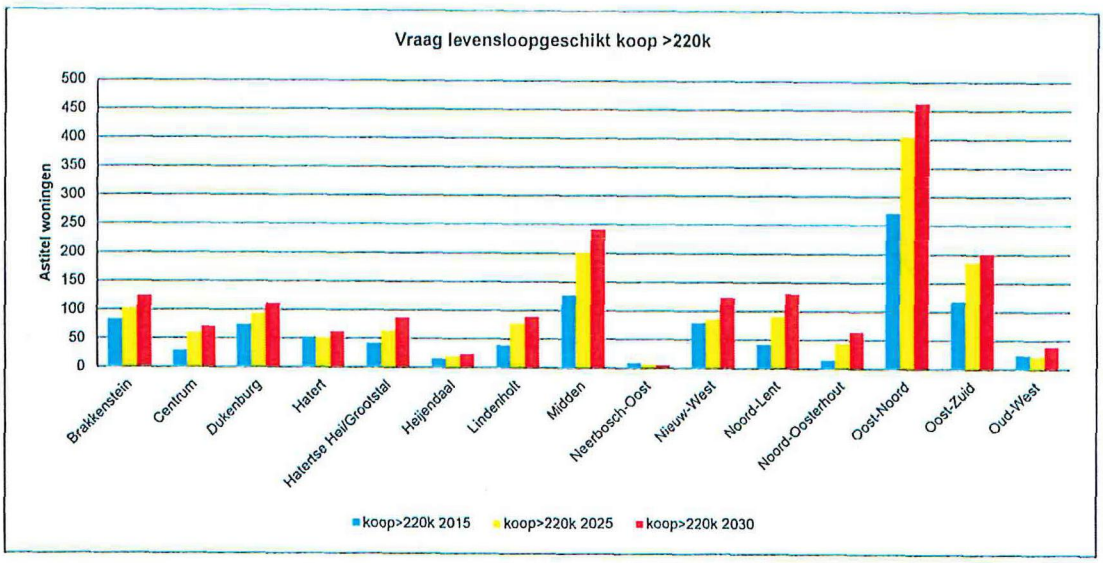
Bijlage 8. Vraag naar woningen in verschillende categorieën

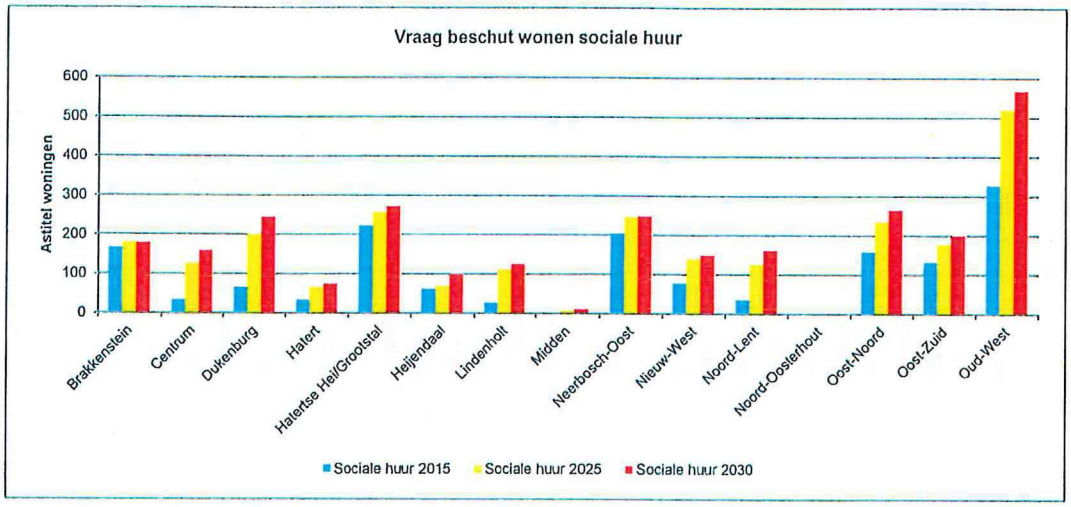
In deze bijlage is de modelmatige vraag uit het rapport van ABF in grafiekvorm weergegeven. NB. De schaal verschilt per grafiek.

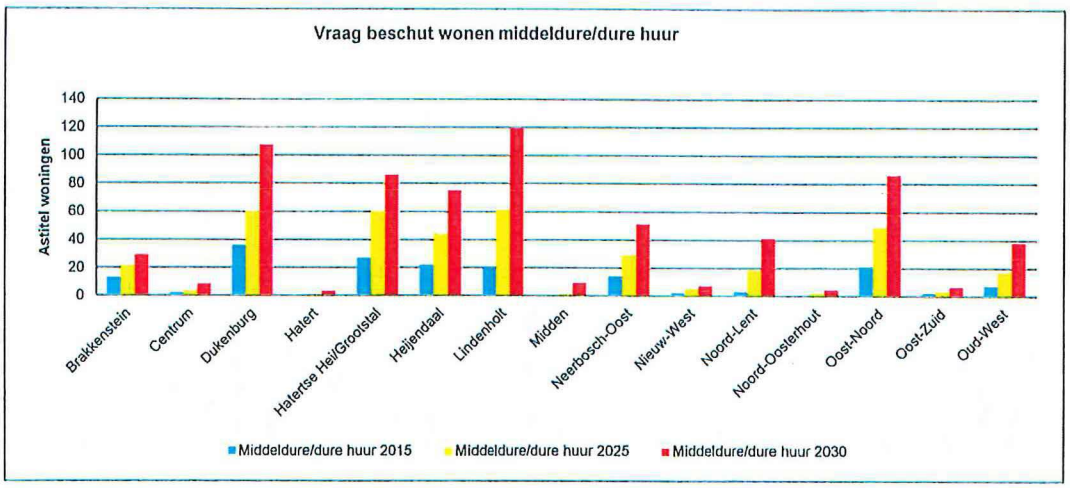


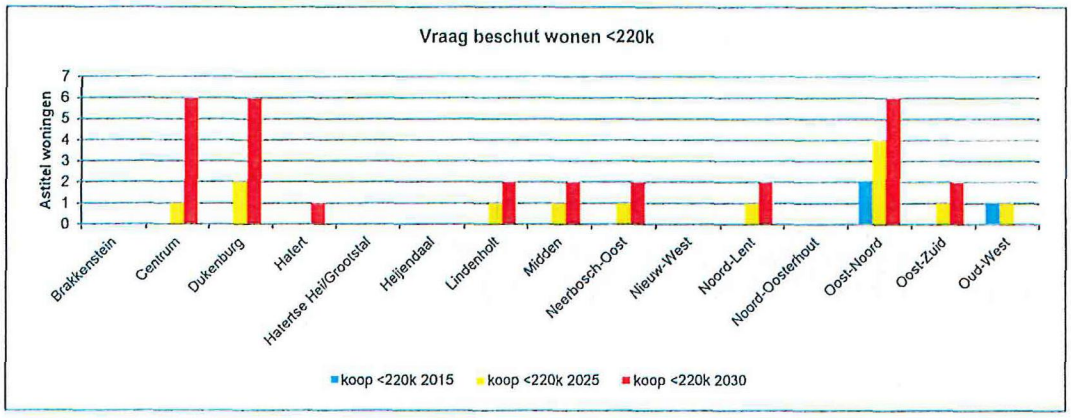


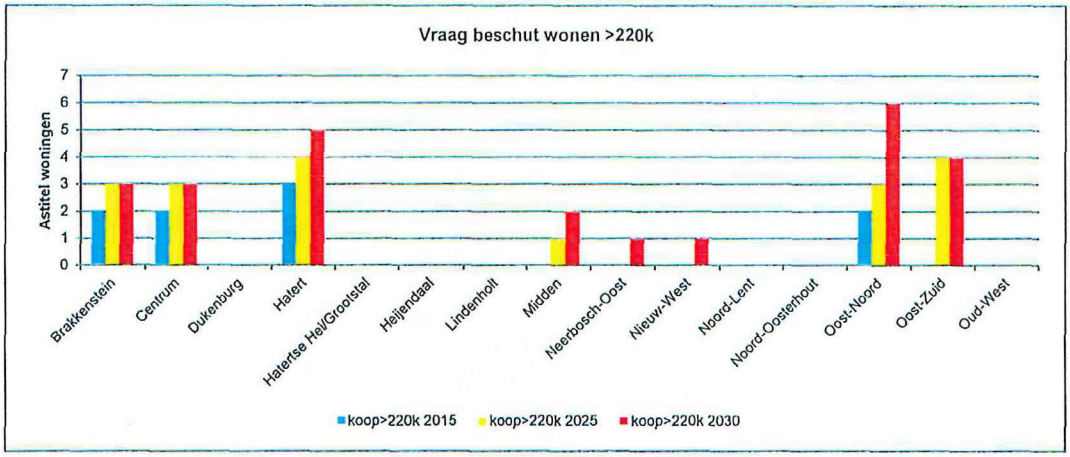

Vraag levensloopgeschikt koop <220k
Astitel woningen
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
Brakkenstein
Centrum
Dukenburg
Hatert
Hatertse Hei/Grootstal
Heijendaal
Lindenholt
Midden
Neerbosch-Oost
Nieuw-West
Noord-Lent
Noord-Oosterhout
Oost-Noord
Oost-Zuid
Oud-West
koop <220k 2015
koop <220k 2025
koop <220k 2030


Vraag levensloopgeschikt koop >220k
Astitel woningen
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
Brakkenstein
Centrum
Dukenburg
Hatert
Hatertse Hei/Grootstal
Heijendaal
Lindenholt
Midden
Neerbosch-Oost
Nieuw-West
Noord-Lent
Noord-Oosterhout
Oost-Noord
Oost-Zuid
Oud-West
koop>220k 2015
koop>220k 2025
koop>220k 2030


Vraag beschut wonen sociale huur
Astitel woningen
600
500
400
300
200
100
0
Brakkenstein
Centrum
Dukenburg
Halert
Halertse Hei/Grootstal
Heijendaal
Lindenholt
Midden
Neerbosch-Oost
Nieuw-West
Noord-Lent
Noord-Oosterhout
Oost-Noord
Oost-Zuid
Oud-West
Sociale huur 2015
Sociale huur 2025
Sociale huur 2030

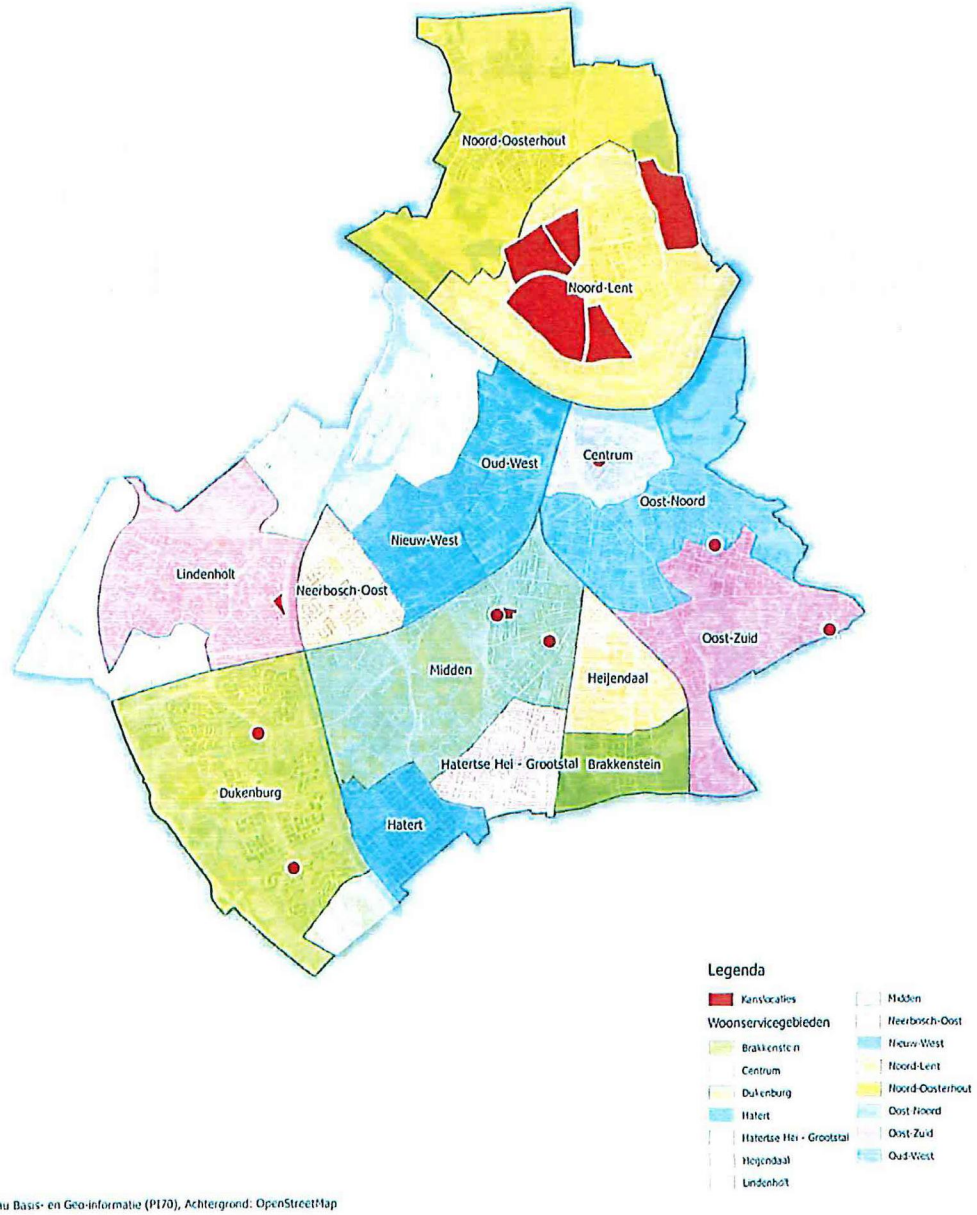

Vraag beschut wonen middeldure/dure huur
Astitel woningen
140
120
100
80
60
40
20
0
Brakkenstein
Centrum
Dukenburg
Halert
Halertse Hei/Grootstal
Heijendaal
Lindenholt
Midden
Neerbosch-Oost
Nieuw-West
Noord-Lent
Noord-Oosterhout
Oost-Noord
Oost-Zuid
Oud-West
Middeldure/dure huur 2015
Middeldure/dure huur 2025
Middeldure/dure huur 2030


Vraag beschut wonen <220k
Astitel woningen
0
1
2
3
4
5
6
7
Brakkenstein
Centrum
Dukenburg
Hatert
Hatertse Hei/Grootstal
Heijendaal
Lindenholt
Midden
Neerbosch-Oost
Nieuw-West
Noord-Lent
Noord-Oosterhout
Oost-Noord
Oost-Zuid
Oud-West
koop <220k 2015
koop <220k 2025
koop <220k 2030


Vraag beschut wonen >220k
Astitel woningen
0
1
2
3
4
5
6
7
Brakkenstein
Centrum
Dukenburg
Hatert
Hatertse Hei/Grootstal
Heijendaal
Lindenholt
Midden
Neerbosch-Oost
Nieuw-West
Noord-Lent
Noord-Oosterhout
Oost-Noord
Oost-Zuid
Oud-West
koop>220k 2015
koop>220k 2025
koop>220k 2030

Bijlage 9. Kanslocaties

Planningskader Wonen en Zorg ouderen
Kanslocaties



bron: Bureau Basis- en Geo-informatie (PI70), Achtergrond: OpenStreetMap

Bijlage 10. Advies en beantwoording Seniorenraad