Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Inge Schoenmakers
i1.schoenmakers@nijmegen.nl

Ons kenmerk
D230990016

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 24 oktober 2023
Onderwerp Uitkomsten onderzoek rolstoelgeschikte woningen

Geachte leden van de raad,

Via deze brief informeren we u over de uitkomsten van het onderzoek naar rolstoelgeschikte woningen in Nijmegen. Dit onderzoek richt zich op de woonsituatie en woonwensen van rolstoelgebruikers en in hoeverre daarin binnen de gemeente Nijmegen in wordt voorzien. Bureau Companen heeft het onderzoek uitgevoerd in opdracht van gemeente Nijmegen.

Achtergrond
Nijmegen is een groeiende stad met een van de grootste woningtekorten in Nederland. In het coalitieakkoord is naast het reguliere woonbehoefte onderzoek ook een onderzoek aangekondigd naar de behoefte van rolstoelgeschikte woningen en de knelpunten bij het vinden hiervan. Het is de eerste keer dat dit onderzoek heeft plaatsgevonden. Er zijn verschillende groepen en instellingen betrokken. Zo is er gesproken met woningcorporaties, het zelfregiecentrum, rolstoelgebruikers, Fokus en betrokken ambtenaren binnen de gemeente.

Uitkomsten
Uit het onderzoek komt naar voren dat niet met zekerheid is te zeggen dat er een tekort is aan rolstoelgeschikte woningen in Nijmegen. Uit de data blijkt dat ongeveer 1.285 personen gebruikmaken van een rolstoel, waarvan ongeveer 725 mensen de rolstoel permanent gebruiken. Daarom wordt de vraag geraamd op 725 rolstoelgeschikte woningen. Landelijke bronnen laten zien dat ongeveer de helft van de rolstoelgebruikers in een (sociale) huurwoning wonen. Voor Nijmegen betekent dit dat er ongeveer 375 rolstoelgeschikte (sociale) huurwoningen nodig zijn in de woningvoorraad.

Voor de gemeente Nijmegen is er geen eenduidig beeld van het aantal woningzoekenden dat op zoek is naar een rolstoelgeschikte woning. De Rolstoel Toewijzingscommissie bemiddelt in Nijmegen bij het verhuren van rolstoelgeschikte corporatiewoningen. Op de

wachtlijst van de Rolstoel Toewijzingscommissie staan gemiddeld 15 personen. Sommige staan al langer op de wachtlijst. Oorzaak hiervan is dat er geen woning beschikbaar is of dat een persoon er zelf voor kiest om niet verhuizen omdat de woning niet aan kwalitatieve wensen voldoet (voorbeeld: een oudere woning of een minder gewilde wijk).

Gekeken naar de woningvoorraad is er op dit moment verschillend aanbod beschikbaar:

- 235 *rolstoelgeschikte* sociale huurwoningen;
- 42 sociale huurwoningen die niet aan alle eisen voor een rolstoelwoning voldoen, maar wel toegankelijk en drempelloos zijn;
- 290 *rolstoeltoegankelijke* vrije sector huurwoningen;
- 402 woningen en wooneenheden die worden verhuurd door of via een zorgaanbieder waarbij een specifieke zorgindicatie wordt vereist. Ook worden er een groot aantal intramurale plekken aangeboden. Een deel van dit aanbod is rolstoelgeschikt, maar niet beschikbaar voor iedere rolstoelgebruiker omdat er dus een zorgindicatie is vereist.

Het totaal aantal rolstoelgeschikte sociale huurwoningen ligt met 235 woningen lager dan de vraag (375 woningen). Als ook het aanbod wordt meegeteld wat volgens de verhuurder niet aan alle eisen voldoet, maar toch geschikt kan zijn of worden gemaakt (42+290) komt het aanbod uit op 567. Ten slotte zijn er woningen die rolstoelgeschikt zijn waarbij een zorgindicatie is vereist. Als deze woningen worden meegeteld dan voorziet het aanbod ruim in de vraag.

Bovenstaand geldt voor (sociale) huurwoningen. Op basis van beschikbare data is niet duidelijk hoeveel rolstoelgeschikte koopwoningen er zijn in Nijmegen.

Kwalitatieve mismatch

Cijfermatig gezien kan niet met zekerheid worden gezegd dat er een tekort is aan rolstoel geschikte woningen in Nijmegen maar als er wordt gekeken naar de kwalitatieve invulling ligt dit anders. Het huidige aanbod van corporaties bestaat voor een groot gedeelte uit kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens, terwijl een deel van de doelgroep bestaat uit grotere huishoudens. Ook staat een gedeelte van het aanbod in minder gewilde wijken en zijn het oudere woningen waardoor deze minder gewild zijn. Ten slotte heeft een gedeelte van de rolstoelgebruikers behoefte aan een extra ruime woning vanwege de afmetingen van de rolstoel.

Wat verder naar voren komt uit het onderzoek is dat de invulling van een ‘geschikte’ rolstoelwoning heel verschillend kan zijn. De achtergrond van rolstoelgebruikers en de kenmerken van hun rolstoel verschillen sterk. Daarbij moet er ook worden gekeken naar de omgeving van een rolstoelwoning. Deze moet toegankelijk zijn en dichtbij voorzieningen.

Hoewel uit het onderzoek blijkt dat er een kwalitatieve mismatch is, blijkt uit praktijkervaring dat de invulling van een rolstoelwoning maatwerk is. De afgelopen jaren

zijn er door corporaties enkele ruimere rolstoelgeschikte woningen gerealiseerd voor gezinnen en het was lastig om deze te verhuren. De woning bleek niet te voldoen aan de behoefte (het ligt eraan wie binnen een gezin een rolstoel gebruikt, ouder of kind, en dat beïnvloedt het maatwerk) en aan de locatie.

Aanbevelingen

Het onderzoek heeft niet alleen vraag en aanbod in kaart gebracht maar ook belemmeringen die woningzoekenden ondervinden bij het zoeken naar een rolstoelgeschikte woning. Denk hierbij aan het zoekproces op Entree, de registratie van rolstoelgeschikte woningen door corporaties, de toewijzing van woningen door corporaties, de rol van de Rolstoel Toewijzingscommissie en de rol van WMO bij het adviseren/toewijzen van woningaanpassingen. De aanbevelingen zijn dan ook breder dan alleen vraag en aanbod en kunnen worden onderverdeeld in verschillende thema's:

Registratie van het aanbod

- Eenduidige wijze van categoriseren van woning door corporaties.

Woningtoewijzing

- Verlengen aantal dagen van rolstoelgeschikte woning op Entree.
- Mogelijkheid om mensen te attenderen op een rolstoelgeschikte woning via entree.
- Niet alle woningzoekenden zijn bekend bij de Rolstoel Toewijzingscommissie. Bekijk de mogelijkheid om in de procedure op te nemen dat bij het vrijkomen van een woning dit ook te melden bij het Zelfregiecentrum. Wellicht kennen zij iemand.
- Als er geen geschikte huurder wordt gevonden binnen de doelgroep sociale huur, overweeg dan om de rolstoelgeschikte woning toe te wijzen aan iemand aan hoger inkomen.

Woningaanpassingen

- Reactietijd vanuit Gemeente Nijmegen bij adviseren woningaanpassing koopwoning.
- Tegengaan van kapitaalvernietiging.

Uitbreiding van de voorraad

- Het totale aanbod lijkt krap voor de vraag. Zet bij nieuwbouw dan ook in op uitbreiding van de voorraad (onder meer in sociale huur) en laat de eisen uit de huisvestingsverordening als minimum gelden.
- Vergroot het aantal ruimere woningen. Hiermee wordt bedoeld woningen met meer kamers (voor grotere huishoudens) en woningen met een grotere draaicirkel. Advies is hierbij in te zetten op flexibel/modulair bouwen en daarmee ruimere plattegronden mogelijk te maken.

Vervolg

In het advies staan concrete aanbevelingen. Sommige geven we direct uitvoering aan of onderzoeken we op de haalbaarheid. Deze liggen zowel aan de kant van de gemeentelijke Wmo toeleiding als in de afspraken met de woningcorporaties. Andere aanbevelingen kosten meer tijd en moeten in het grote geheel van de woonzorgvisie worden bezien. Hieronder vallen onder andere de aanbevelingen over de uitbreiding van de voorraad en het aanbod. Deze worden dan ook meegenomen in de op te stellen woonzorgvisie en het te actualiseren woonbeleid.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester