



Nijmegen



Samen wonen en zorgen in Nijmegen

**Nijmeegse
Woonzorgvisie
2025 – 2030**



Voorwoord

Voor u ligt de Nijmeegse woonzorgvisie. Als wethouder Wonen en Zorg zie ik dagelijks dat zorgvragen ontstaan of toenemen door het gebrek aan een dak boven je hoofd of een passende woonruimte. Ik geloof dat in het probleem ook de oplossing schuilt: een deel van de zorgvragen kunnen we verhelpen als zoveel mogelijk mensen een passende woonruimte hebben.

Een passende woonruimte geeft rust en de kans om je vleugels uit te slaan. Dat geldt voor ons allemaal; jong en oud, mensen die een recht pad afrennen, of een kronkelpad belopen. Een aantal van ons lukt het niet om op eigen kracht zo'n passende woonruimte te vinden. Zij verdienen de ondersteuning van de gemeente en haar partners. Hoe we hen willen ondersteunen en welke keuzes we daarin maken, staat beschreven in deze woonzorgvisie.

In een visie kun je niet wonen. Daarom gaan we aan de slag met concrete acties. Deze acties zijn opgenomen in de uitvoeringsagenda. Als onderdeel van de uitvoeringsagenda werken we per stadsdeel concrete plannen uit over wie er met ondersteuning waar kan wonen, nu en in de toekomst, en hoe je in je eigen omgeving ook prettig en met ondersteuning oud kunt worden.

Dat we in Nijmegen naar elkaar omkijken, is een kracht die we als samenleving hard nodig hebben om de woon- en zorgvraagstukken de komende decennia samen goed op te vangen.

Op naar een Nijmegen met passende woonruimte, ondersteuning en zorg voor iedereen.

*Grete Visser, wethouder Wonen, Zorg,
Onderwijs en Vluchtelingenopvang*

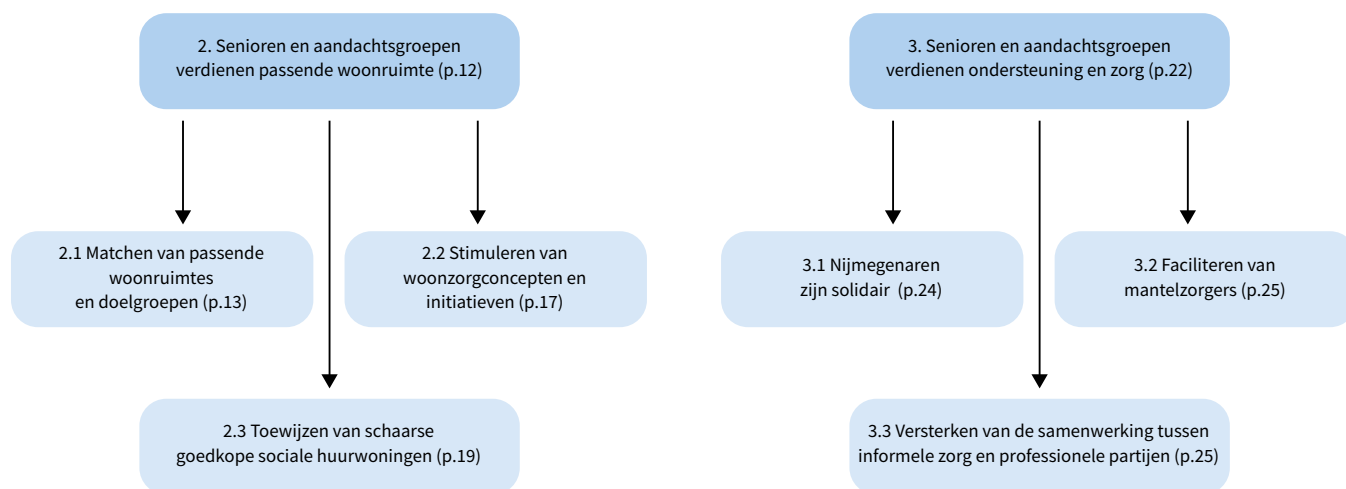


Samenvatting

Een plek om te wonen is een basisbehoefte en een basisrecht. De enorme krapte op de woningmarkt zorgt voor een uitdaging bij het vinden van geschikte woonruimte. Dit geldt in Nijmegen voor iedereen en wellicht nog het meest voor senioren en aandachtsgroepen. Een deel van deze groepen hebben naast passende woonruimte namelijk ook ondersteuning en/of zorg nodig. Dat zorgt voor een grote uitdaging. Aan de ene kant groeit de behoefte aan ondersteuning/zorg vanwege de vergrijzing, aan de andere kant is er een personeelstekort in de zorg. Om ervoor te zorgen dat senioren en aandachtsgroepen passende woonruimte vinden én eventueel ondersteuning/zorg kunnen ontvangen is deze woonzorgvisie opgesteld. In de woonzorgvisie beschrijven we onze visie op dit vraagstuk en geven we onze ambities weer. In de bijbehorende uitvoeringsagenda staan de acties waar we de komende jaren aan werken, zodat we onze ambities bereiken.

“Om ervoor te zorgen dat senioren en aandachtsgroepen passende woonruimte vinden én eventueel ondersteuning/zorg kunnen ontvangen is deze woonzorgvisie opgesteld”

Dit doen en kunnen we als gemeente niet alleen. Aan de totstandkoming van deze visie hebben daarom veel partijen meegewerkt en ook de uitvoeringsagenda pakken we samen op. Onderstaand schema geeft de ambities uit hoofdstuk 2 en 3 van de woonzorgvisie weer.



“We verbinden deze beleidsterreinen met elkaar om bij te dragen aan een toegankelijke, inclusieve stad, ook voor senioren en aandachtsgroepen”

In hoofdstuk 2 gaan we in op huisvesting voor senioren en aandachtsgroepen. Er is binnen de totale woningbouwopgave een behoefte van 4.000 nieuwbouwwoningen voor deze doelgroepen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar levensloopgeschikte, geclusterde, zorggeschikte en rolstoelgeschikte woningen. Naast nieuwbouw is het belangrijk dat we een deel van de bestaande woningen levensloopgeschikt maken en bestaande geschikte woningen ook beschikbaar zijn voor aandachtsgroepen en senioren. Onder andere doorstroming en het labelen van woningen helpt hierbij. We stimuleren woonzorgconcepten zoals groepswonen, gemengd wonen en flexwonen en zorgen voor duidelijke informatievoorziening. Ook wijzen we minimaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan aandachtsgroepen. Hierbij krijgen jongeren die uitstromen uit jeugdzorg, daklozen en statushouders in Nijmegen voorrang bij de toewijzing van woonruimte.

In hoofdstuk 3 komt de vraag naar ondersteuning en zorg aan bod. Het is de komende jaren nodig dat Nijmegenaren, waar dat kan, elkaar een handje helpen. We zetten samen met partners een campagne op om inwoners hiervan bewust te maken. Ook ondersteunen we het ontstaan van sociale netwerken. Mantelzorgers faciliteren we door meer bekendheid te geven over (woon)mogelijkheden en we onderzoeken of (tijdelijk) bij elkaar inwonen makkelijker kan worden gemaakt. Tot slot versterken we de samenwerking met en tussen partijen op het gebied van wonen en zorg.

In hoofdstuk 4 schetsen we waar deze woonzorgvisie andere beleidsterreinen raakt. Wonen en Zorg hangt nauw samen met onder andere inclusie, welzijn, mobiliteit, voorzieningen, leefbaarheid, toegankelijkheid en de inrichting van de openbare ruimte. We verbinden deze beleidsterreinen met elkaar om bij te dragen aan een toegankelijke, inclusieve stad; ook voor senioren en aandachtsgroepen.

Bovenstaande ambities in de woonzorgvisie leiden tot concrete acties in de uitvoeringsagenda. De acties zijn divers en gaan in op zowel inhoud als samenwerking. Enkele voorbeelden van acties voor de komende jaren zijn: toevoegen van geschikte woningen door woningbouwprogrammering, opzetten van gemeentelijk informatiepunt waar inwoners terecht kunnen met woonzorgvragen, een bewustwordingscampagne, het betrekken van ervaringsdeskundigen, afspraken maken over ontmoetingsruimtes en gemeenschapsvorming, actief bijdragen aan implementatie van regionale (verdelings)afspraken, afspraken met woningcorporaties over o.a. het realiseren van passende huisvesting, doorstroming, labelen van woningen en het evalueren van urgentieregels en bijzondere toewijzingen.



Inhoud

Voorwoord	5
Samenvatting	4
1. Nijmegen: een stad met hart voor mensen	
Waarom een woonzorgvisie?	8
Visie	9
Afbakening	10
Over wie hebben we het?	10
Over wat hebben we het?	10
Leeswijzer	11
2. Senioren en aandachtsgroepen verdienen passende woonruimte	
Onze visie	12
Onze ambities	13
2.1 Het matchen van passende woonruimtes aan doelgroepen	13
2.2 Het stimuleren woonzorgconcepten en woonzorginitiatieven	17
2.3 Het toewijzen van een deel van de betaalbare sociale huurwoningen aan aandachtsgroepen	19
3. Senioren en aandachtsgroepen verdienen passende ondersteuning en zorg	
Onze visie	22
Onze ambities	24
3.1 Dat Nijmegenaren solidair zijn, naar elkaar omkijken en elkaar ondersteunen	24
3.2 Het faciliteren van mantelzorgers op het gebied van wonen	25
3.3 Het versterken van samenwerking tussen informele en professionele ondersteuning en zorg partijen	25
4. Hoe sluit dit aan bij andere beleidsterreinen?	26
5. Tot slot	29
Bijlage 1 Definitielijst	30
Bijlage 2 Landelijke en regionale voorstellen wonen en zorg	32
Bijlage 3 Woonbehoefte senioren en aandachtsgroepen	36
Bijlage 4 Participatieproces	43

1 Nijmegen: een stad met hart voor mensen

Waarom een woonzorgvisie?

Door de krapte op de woningmarkt bestaan er lange wacht- en zoektijden. Dit geldt voor iedereen die op zoek is naar woonruimte, en zeker ook voor mensen die extra ondersteuning nodig hebben. Denk hierbij aan personen die willen en kunnen uitstromen uit beschermd wonen, vrouwen- en maatschappelijke opvang, jeugdhulp, ex-gedetineerden, slachtoffers van mensenhandel, statushouders én dak- en thuislozen.

Zij zijn veelal aangewezen op schaarse betaalbare of aangepaste woonruimten. Door het ontbreken van doorstroommogelijkheden naar een eigen woonruimte, missen zij het perspectief om door te groeien en het leven invulling te geven. Bovendien blijven (tijdelijke) opvang- en begeleidingsplaatsen vol. Ook Nijmegenaren, die vanwege een lichamelijke of verstandelijke beperking een aangepaste woning of specifieke begeleiding nodig

hebben om zelfstandig te kunnen wonen en leven, vinden vaak moeizaam een passende woonruimte. Ontbreken van woonperspectief is allereerst voor de persoon zelf heel vervelend. Het bemoeilijkt ook in- en doorstroom in instellingen en opvanglocaties, met oplopende wachtlijsten en maatschappelijke kosten als gevolg. Door het sociale hart en de voorzieningen is Nijmegen aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen zoals bijvoorbeeld



Figuur 1. Ontwikkelingen die de aanleiding vormen voor de woonzorgvisie

daklozen, jongeren en bewoners die graag dichtbij voorzieningen wonen. Doordat veel opvanginstellingen in Nijmegen gevestigd zijn, stromen ook relatief veel mensen uit naar woonruimte in de stad. De vraag naar passende woningen voor aandachtsgroepen is daardoor groot. De jaarlijkse woonbehoefte voor aandachtsgroepen fluctueert. Jaarlijks zijn in Nijmegen tussen de 525 tot 845 woonplekken nodig.

Naast een tekort aan woonruimtes spelen ontwikkelingen in de zorg een belangrijke rol. Door de vergrijzing zijn er in 2030 naar verwachting 11.000 extra 65+ers in Nijmegen. Hierdoor neemt de vraag naar ondersteuning en zorg in de thuissituatie fors toe. Tegelijkertijd voorzien we in de toekomst een afname van het aantal mantelzorgers en verdubbelt het personeelstekort in de zorg tot 2032¹. Er zijn dus meer senioren die zorg nodig hebben, terwijl het aantal mantelzorgers en zorgmedewerkers afneemt. Door deze ontwikkelingen kunnen we als samenleving en als gemeente Nijmegen niet garanderen, dat de zorg en (Wmo-) ondersteuning in huidige vorm beschikbaar blijft. Dit vraagt dat eenieder meer verantwoordelijkheid neemt.

Het landelijk beleid focust op langer zelfstandig thuis wonen, maar door het tekort aan passende woningen en de benodigde zorg is dat moeilijk. In figuur 1 worden de ontwikkelingen weergegeven.

Visie

Deze woonzorgvisie is opgesteld met als doel dat in Nijmegen senioren en aandachtsgroepen passende huisvesting kunnen vinden en passende ondersteuning en/of zorg krijgen. De woonzorgvisie is opgesteld voor een periode van 2025 – 2030. Daarmee sluiten we aan op de Nijmeegse woonagenda en regionale afspraken. Deze woonzorgvisie bestaat uit 2 onderdelen:

- Senioren en aandachtsgroepen verdienen passende woonruimte
- Senioren en aandachtsgroepen verdienen passende ondersteuning en zorg

Deze onderdelen zijn in hoofdstuk 2 en 3 uitgewerkt.

¹ IZA regio plan, 2023, p. 18

Positie Nijmeegse Woonzorgvisie

Landelijk

De ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg worden landelijk (h)erkend. Dat heeft in 2021 geleid tot het programma 'Een thuis voor iedereen'. Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Het wetsvoorstel Versterking Regie Huisvesting geeft gemeenten meer sturingsmogelijkheden.

Regionaal

Samen met 17 regiogemeenten binnen de Groene Metropoolregio is een regionaal afsprakenkader ontwikkeld. Hierbij zijn zowel woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties betrokken. Het doel van het regionale afsprakenkader is dat in 2026 elke gemeente haar bijdrage levert in de huisvestingsgave (naar rato van het aantal inwoners). We werken hieraan via 4 thema's:

1. Vitale wijken
2. Toewijzing
3. De taart vergroten
4. Wonen & Zorg Ouderen

Nijmegen

Deze gemeentelijke woonzorgvisie is een integrale visie op het gebied van wonen en zorg in Nijmegen. Dit raakt veel beleidsterreinen uit het sociale en fysieke domein en geeft invulling aan delen van de Nijmeegse omgevingsvisie. In bijlage 2 wordt nader inzicht gegeven in het aanpalende landelijke, regionale en gemeentelijk beleid.

1. Nijmegen: een stad met hart voor mensen

Afbakening

Over wie hebben we het?

In deze woonzorgvisie focussen we ons op **zelfstandig wonende senioren vanaf 65 jaar met en zonder ondersteunings- of zorgvraag en aandachtsgroepen met een ondersteunings- of zorgvraag**.² Figuur 2 laat een overzicht van de groepen zien.

De groepen verschillen onderling en ook binnen de groepen bestaat diversiteit (zoals mensen met een migratieachtergrond, of zij die horen tot de lhbtqi+ gemeenschap) en ook een variatie aan problematiek. Denk hierbij bijvoorbeeld aan dementie, lichamelijke problematiek of psychische kwetsbaarheid. Dit kan invloed hebben op woonwensen en we realiseren ons dan ook dat de woonbehoefte en ondersteunings- of zorgvraag van individu tot individu verschilt. In hoofdstuk 2 en bijlage 1 geven we meer achtergrondinformatie over de groepen, gaan we in op de grootte van de groepen en welke opgaven daarmee gemoeid gaan.

Als we in deze woonzorgvisie spreken over aandachtsgroepen hebben we het over de groepen binnen het rode kader in figuur 2. Figuur 2 laat zien dat we arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten (zonder zorgvraag) niet meenemen in de woonzorgvisie. Deze groepen hebben primair een huisvestingvraag en zijn opgenomen in de Nijmeegse Woonagenda³.

Over wat hebben we het?

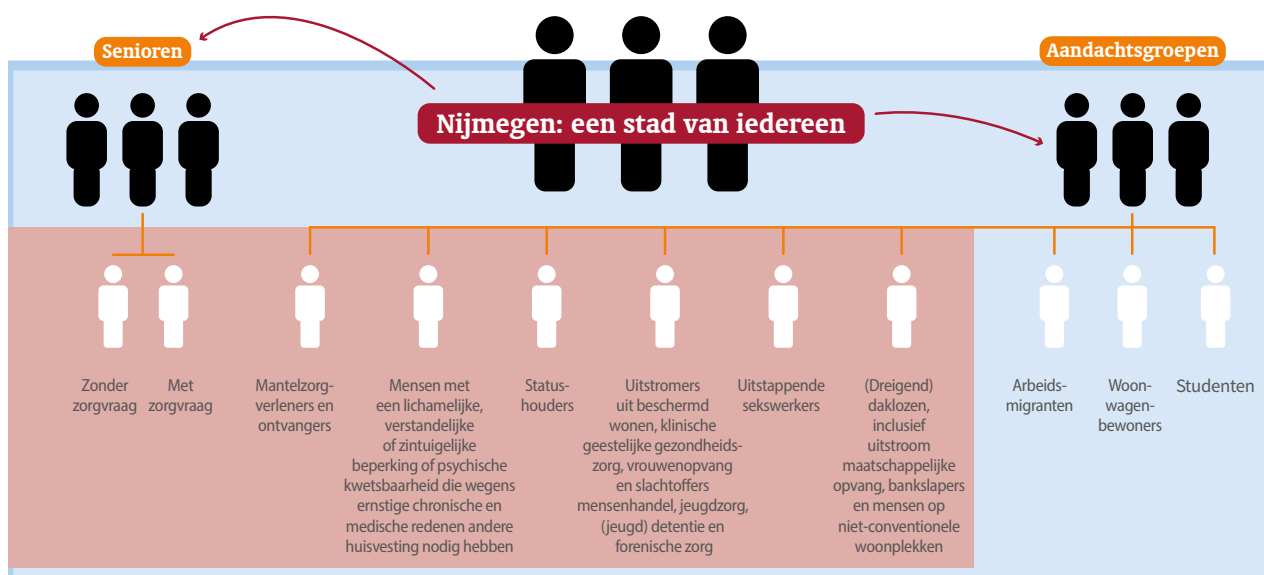
Figuur 3 laat de reikwijdte van de woonzorgvisie zien. De kern van de visie gaat in op passende woonruimte met ondersteuning en/of zorg thuis. We zoomen hierbij in op verschillende vormen van 'wonen'. Het gaat daarbij zowel om huur- als koopwoningen, geclusterde en alternatieve woonvormen. Ook kijken we naar zowel nieuwbouw als mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad. Wat betreft zorg en ondersteuning gaat de woonzorgvisie in op de alledaagse dingen die we als buurtgenoten, familie en vrienden voor elkaar doen, informele ondersteuning en professionele zorg. Ook kijken we naar hoe we dit soepeler kunnen laten samengaan om zelfstandig wonen mogelijk te maken.

Naast passende woonruimte en ondersteuning/zorg is het belangrijk dat de leefomgeving aansluit bij de behoeften van deze groepen. Denk hierbij aan nabijheid van voorzieningen, een toegankelijke openbare ruimte en sociale ontmoetingsplekken. De directe leefomgeving gaat verder dan de reikwijdte van deze woonzorgvisie, maar is relevant voor leefbare, vitale wijken.

² Om aan te duiden over wie we het precies hebben, sluiten we aan op het landelijk en regionaal beleid

"Een thuis voor iedereen" en op het landelijke programma Wonen, Ondersteuning en Zorg Ouderen (WOZO).

³ Nijmeegse woonagenda 2024 – 2029, april 2024



Figuur 2. Afbakening woonzorg visie: over wie hebben we het?



Figuur 3. Afbakening woonzorg visie: over wat hebben we het?

Leeswijzer

Deze woonzorgvisie bestaat uit 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk is de aanleiding, voor wie de visie is bedoeld en waar de visie over gaat uitgewerkt. Hoofdstuk 2 gaat in op de ambities die we hebben voor het realiseren van passende woonruimte. Hoofdstuk 3 bevat de ambities voor passende ondersteuning/zorg. In hoofdstuk 4 laten we de raakvlakken met andere beleidsterreinen zien.

Tot slot bevat deze woonzorgvisie een aantal bijlagen met achtergrondinformatie. Hier wordt meer informatie over begrippen, de relatie van deze woonzorgvisie tot nationale, regionale en lokale context, een nadere toelichting op cijfers van de woonbehoefte van senioren en aandachtsgroepen en een toelichting op onze werkwijze om tot deze visie te komen gegeven.

“De samenwerking met en tussen al deze partijen is een belangrijke sleutel tot het realiseren van de woonzorgvisie”

Veel partijen hebben meegedacht aan de totstandkoming van deze woonzorgvisie. Denk hierbij aan welzijnspartijen, zorgpartijen, woningcorporaties, burgers, doelgroepen (vertegenwoordigers), ambtenaren, gebiedsontwikkelaars en makelaars. De bereidheid tot meewerken onderstreept de urgentie van het onderwerp. We moeten en willen aan de slag. Daarom is aan deze woonzorgvisie een uitvoeringsagenda gekoppeld. Hierin zijn per visieonderdeel concrete acties uitgewerkt. Daarbij is de samenwerking met en tussen al deze partijen een belangrijke sleutel tot het realiseren ervan.

2 Senioren en aandachtsgroepen verdienen passende woonruimte

Onze Visie

Senioren en aandachtsgroepen verdienen passende woonruimte.

Een plek om te wonen is een basisbehoefte en een basisrecht⁴. We willen dat iedere Nijmegenaar die dat wil een dak boven het hoofd heeft dat aansluit bij de levensfase en ondersteunings- en/of zorgbehoefte. Passende woonruimte draagt bij aan een goede basis voor een fijn leven, waarin je deel kan nemen aan de samenleving.

Passende woonruimtes ontstaan door het realiseren van nieuwe woonruimtes én aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Woonruimte is hierbij een breed begrip. Het kan bijvoorbeeld gaan om zelfstandige woningen, onzelfstandige eenheden of groepswonen. Voor senioren en aandachtsgroepen met een ondersteunings- en/of zorgvraag zijn meer levensloopgeschikte, geclusterde, rolstoelgeschikte en zorggeschikte woonruimten nodig. Belangrijk daarbij is dat de woonruimte zowel aansluit bij de kwalitatieve behoefte (bv. levensloopgeschikt) als bij een passend prijssegment ((sociale)huur/koop).

Deze passende woonruimtes zijn door de hele stad nodig. Senioren blijven meestal graag in hun eigen wijk wonen vanwege hun sociale netwerk. Dit geldt ook voor sommige aandachtsgroepen. Vanuit het Nijmeegse woonbeleid werken we aan de ambitie om te voorzien in de woonbehoefte en in toekomstbestendige, gemengde en inclusieve wijken. Door middel van een gevarieerde woonprogrammering dragen we daaraan bij. Zo geldt voor nieuwbouwinitiatieven het uitgangspunt dat minimaal 30% sociale huur moet zijn. Dit is belangrijk omdat een deel van de senioren en de aandachtsgroepen op deze categorie is aangewezen. Het gaat hierbij specifiek om woonplekken tot de eerste aftoppingsgrens.

Onze visie (waarom):

Een plek om te wonen is een basisbehoefte en een basisrecht. Passende woonruimte kan bijdragen aan een goede basis voor een fijn leven, waarin je deel kan nemen aan de samenleving. Voor senioren en aandachtsgroepen met een ondersteunings- en/of zorgvraag zijn levensloopgeschikte, geclusterde, rolstoelgeschikte en zorggeschikte woonruimten nodig.

Onze ambities (wat):

1. Het matchen naar behoefte van passende woonruimtes en doelgroepen;
2. Het stimuleren van woonzorgconcepten en woonzorginitiatieven
3. Het toewijzen van een deel van de betaalbare sociale huurwoningen aan aandachtsgroepen.

Onze uitvoeringsagenda (hoe):

Dit doen we door het toevoegen en slim benutten van (zorggeschikte en/of geclusterde) woonruimten en het ontwikkelen van toekomstgerichte woonzorgconcepten. Dit doen we in samenwerking met onze samenwerkingspartners.

⁴ Universele Verklaring van de Rechten van de Mens en in de grondwet

Verhuur van sociale huurwoningen (woonverdeelsysteem Entree)

Welk deel van de woningen wordt regulier verhuurd? En als woningen met voorrang worden verhuurd, wat is daarvoor de reden? In onderstaande tabel staat weergegeven hoe de afgelopen jaren vrijkomende sociale huurwoningen zijn verhuurd. In 2023 werd ongeveer 70% van de woningen regulier verhuurd. Bij de overige 30% was sprake van bemiddeling, urgentie of voorrang (definities zie bijlage 1). In deze categorie vallen onder andere de aandachtsgroepen uit deze woonzorgvisie. Met de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) van de woningcorporaties is de afgelopen jaren actief invulling gegeven aan de extramuralisering van Beschermd Wonen in de subregio Rijk van Nijmegen. Dit is de verklaring waarom verhuringen aan zorguitstromers in de periode 2019 t/m 2021 hoger was dan de in de prestatieafspraken afgesproken 6%.

	2019	2020	2021	2022	2023
Totaal aantal woningen verhuurd	2104	1536	2713	1822	1830
Aantal woningen verhuurd zonder urgentie	1301	839	1564	1086	1316
Percentage woningen verhuurd zonder urgentie of bemiddeling	62%	55%	58%	60%	72%
Percentage woningen urgentie, voorrang of bemiddeling voor aandachtsgroepen. Met als reden:	22%	26%	25%	21%	18%
<i>Percentage woningen statushouders</i>	3%	3%	4%	4%	4%
<i>Percentage woningen zorg-uitstromers</i>	8%	9%	7%	6%	5%
<i>Percentage woningen levensloopgeschikt/rolstoel geschikt/sociaal- medisch- en mantelzorg urgentie.</i>	11%	14%	14%	11%	9%
Percentage Overig woningen met urgentie, voorrang of bemiddeling (o.a. woningruil, renovatie)	13%	18%	17%	16%	10%

Tabel 1. Verhuringen sociale huurwoningen

Voor vitale wijken is het wenselijk om stadsbreed een gevarieerd woonprogramma na te streven. Zodat concentratie van betaalbare sociale huur wordt tegengegaan, en aandachtsgroepen een woonruimte kan worden geboden gespreid over de stad. We weten dat het realiseren van meer passende woonruimtes langere tijd duurt. Daarom is het belangrijk om ook te kijken wat we op korte termijn kunnen doen. Daarbij is het zorgvuldig omgaan met de passende woningen die er al zijn van belang. We sturen daarom erop dat betaalbare, sociale huurwoningen worden toegewezen aan de doelgroepen die deze het hardst nodig hebben.

Onze ambities

We zien het als onze opgave om zoveel mogelijk te voorzien in de huisvestingsbehoefte van senioren en aandachtsgroepen met ondersteuning en zorg. Om dit te bereiken zetten we in op:

1. Het matchen van passende woonruimtes en doelgroepen;
2. Het stimuleren van woonzorgconcepten en woonzorginitiatieven;

3. Het toewijzen van een deel van de betaalbare sociale huurwoningen aan aandachtsgroepen.

2.1 Het matchen van passende woonruimtes aan doelgroepen

Een goede match tussen doelgroep en passende woonruimte is belangrijk. Passende woonruimte zegt zowel iets over de kwaliteit van de woonruimte (denk bijvoorbeeld aan grootte en levensloopgeschiktheid) als over de prijs van de woonruimte

“Wonen heeft een belangrijke rol in het voorkomen van zorg. Op het raakvlak tussen wonen en zorg is veel te winnen. Daar is synergie te vinden”

2. Senioren en aandachtsgroepen verdienen passende woonruimte

(bijvoorbeeld sociale huur, middeldure huur, koop). Om een goede match te maken, is het van belang dat we in nieuwbouw-projecten de juiste woningen toevoegen, we de bestaande woningvoorraad levensloopgeschikter maken en dan bemiddelen om optimaal te benutten.

Nieuwbouw

In de Nijmeegse woonagenda wordt de woningbouwopgave voor de periode 2024 – 2029 vastgesteld op 10.000 tot 12.000 woningen. Binnen deze opgave moet de nieuwbouw voor senioren en aandachtsgroepen worden gerealiseerd. In lijn met de ambities op Rijksniveau⁵ willen we dat minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen geschikt is voor senioren. In Nijmegen komt dat neer op ca. 4000 woonruimten. Daarvan is het merendeel levensloopgeschikt en een gedeelte rolstoelgeschikt. De levensloopgeschikte woonruimten moeten in alle prijssegmenten worden ontwikkeld. Door levensloopgeschikt te bouwen, bevorderen we enerzijds de doorstroming en daarmee kunnen we de bestaande voorraad beter benutten. Anderzijds besparen we op de lange termijn kosten omdat achteraf minder woningaanpassingen noodzakelijk zijn. Bovendien dragen levensloopgeschikte woonruimten bij aan een duurzame woningvoorraad. Binnen de levensloopgeschikte woonruimten vallen geclusterde woonvormen. We streven naar betaalbare kleinschalige geclusterde woonvormen voor senioren in de wijk om doorstroming te faciliteren. Nijmegen zet de komende jaren in op enkele grootschalige gebiedsontwikkelingen. Ook daar is het van belang om (kleinschalige) geclusterde woonvormen voor

senioren in verschillende prijscategorieën te ontwikkelen. Bij grotere geclusterde woonvormen voor senioren en aandachtsgroepen zetten we in op een mix van bewoners.

De bouwopgave voor wonen en zorg is weergegeven in tabel 2. Op basis van de behoefte tot en met 2030⁶ is het nodig om 590 geclusterde woonruimten toe te voegen in de nieuwbouw en 320 geclusterde woonruimten in de bestaande bouw. De helft van de opgave van geclusterde woningen wordt in de sociale huursector gerealiseerd. Naast levensloopgeschikte en geclusterde woonruimten is er behoefte aan 350 zorggeschikte (tevens ook rolstoelgeschikt) woonruimten waarvan de helft in de sociale huursector. Ten slotte zijn er ook 50 rolstoelgeschikte woningen nodig in de sociale huur. In bijlage 3 wordt de onderbouwing van de cijfers toegelicht. We realiseren ons dat de bouwopgave voor senioren, met name de geclusterde en zorggeschikte woningen, bestemd zijn voor een brede en diverse groep senioren. Senioren met dementie maken hier onderdeel van uit.

Rolstoelgeschikte woningen

Uit onderzoek⁷ naar vraag en aanbod van rolstoelgeschikte woningen in Nijmegen blijkt dat er niet zozeer een tekort aan aanbod is, maar dat het huidige aanbod niet altijd geschikt is voor alle woningzoekenden. Allereerst is het belangrijk dat het huidige aanbod beschikbaar blijft voor de doelgroep. Vanuit een samenwerking tussen de gemeentelijke rolstoeltoewijzingscommissie en woningcorporaties worden vrijkomende rolstoel-

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

Tabel 2. Bouwopgave wonen en zorg 2022 – 2030 (onderbouwing cijfers in bijlage 3)

⁵ Programma wonen en zorg voor ouderen, Ministerie BZK en VWS, november 2022

⁶ Woonbehoefteonderzoek 2022, Companen, 14 maart 2023

⁷ Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen Nijmegen, Companen, 10 mei 2023

geschikte woningen gematcht met woningzoekende rolstoelgebruikers. Daarnaast zetten we, tot 2030, in op het toevoegen van 50 nieuwe rolstoelwoningen voor elektrische rolstoelen of gezinnen.

Programmeren per stadsdeel

Op basis van een inventarisatie van de behoefte, bestaande woonzorgruimte, voorzieningen en leefbaarheid in de verschillende wijken en ambities voor de stad, programmeren we bij per stadsdeel specifiek voor de woonzorgopgave. Hiermee wordt de beoogd om proactief de woningbouwopgave vorm te geven, deze vroegtijdig in de projectontwikkelingen in het woningbouwprogramma in te brengen. Deze opgave omvat extra kwaliteitseisen voor de woonruimten (zoals zorggeschikte woningen) ten opzichte van “reguliere” woonruimten (zoals levensloopgeschikte woningen). Het zal gaan om een miljoeneninvestering van de betrokken partijen om kwalitatief de beoogde woonruimten te realiseren. Voor een deel is dit al meegenomen in lopende projecten. Waar dit nog niet het geval is, zal per project gekeken worden wie aan deze kosten bijdraagt en welke (landelijke) regelingen beschikbaar zijn.

Om ervoor te zorgen dat er passende woonruimten worden gebouwd, stellen we een handreiking ‘wonen en zorg’ op. Deze bevat uitgangspunten voor toekomstige nieuwbouw- en transformatie projecten. Dit gaat verder dan de eisen uit de huisvestingsverordening inzake de levensloopgeschiktheid en rolstoelgeschiktheid van woonruimten.

“Denk na over de opzet van gebouwen.

Handige, levensloopbestendige

plattegronden en ruimte voor

ontmoeting maken veel verschil”

In deze handreiking gaan we onder andere in op hittebestendig bouwen en domotica. Technologische oplossingen, zoals domotica, kunnen grote ondersteuning bieden en het mogelijk maken dat senioren langer zelfstandig thuis wonen.

Ruimte voor ontmoeting

We kijken bij programmering van nieuwbouwwoningen ook naar de omgeving, zoals naar ontmoetingsruimtes en voorzieningen in de wijk voor senioren en aandachtsgroepen. Het BOSS kader (bewegen, ontmoeten, spelen, sporten), de Omgevingsvisie en Sterke sociale basis zijn hierbij het vertrekpunt. Bij nieuwe woonzorgprojecten met een gezamenlijke ontmoetingsruimte maken we aan de voorkant afspraken met partners over wie de trekkersrol vervult bij het organiseren van activiteiten in deze ruimte en wie (deels) financieel bijdraagt. Het streven moet zijn om efficiënt met ontmoetingsruimten in de stad om te gaan. Hierbij kan voor geclusterde woningen ook worden gekeken naar inzet van ontmoetingsruimten in de nabijheid (ca. 200 meter) van het complex. Voor de haalbaarheid van projecten is het belangrijk om open te staan voor creatieve invulling van ontmoeten. Waarbij bijvoorbeeld gekeken kan worden naar aansluiten bij bestaande faciliteiten of samenwerkingen met sociale ondernemers. Bij zorggeschikte woningen is het, in verband met de toegankelijkheid en mogelijk verminderde mobiliteit van bewoners, van belang om ontmoeting in het complex te faciliteren.

Beter benutten bestaande voorraad

Langer thuis wonen

Senioren willen steeds vaker en langer zelfstandig thuis wonen⁸, ook wanneer ze een ondersteunings- en/of zorgbehoefte hebben. Dat leidt regelmatig tot knelpunten in hun huidige woning. Soms zijn kleine aanpassingen aan de bestaande woning voldoende om deze weer geschikt te maken. We stimuleren particuliere huiseigenaren om woningen levensloopgeschikter te maken. Dit doen we door een bewustwordingscampagne. Daarmee brengen we ook de toekomstbestendig woning onder de aandacht. Daarbij maken we met de woningcorporaties prestatieafspraken over het levensloopgeschikter maken van bestaande sociale huurwoningen 'en kijken we naar mogelijkheden voor (deel)mobiliteit van scootmobiel..

⁸ Woonwensen onderzoek ouderen, 2022

2. Senioren en aandachtsgroepen verdienen passende woonruimte

Doorstroming

Doorstroming is belangrijk voor het goed functioneren van de woningmarkt. Het zorgt ervoor dat mensen in een meer passende woonruimte gaan wonen die beter aansluit bij de levensfase en/of zorgvraag. De vrijkomende woonruimte is vervolgens beschikbaar voor een ander huishouden. Zo kan een verhuizing van een senior een lange verhuisketen op gang brengen. Dit betekent dat meer woningzoekenden een plek vinden en de beschikbare woonruimten beter worden benut. Met de woningcorporaties kijken we naar mogelijkheden om bewoners van een betaalbare, grote woning naar (een soms duurder) kleiner appartement te verhuizen binnen de sociale sector die beter bij de behoeften van de bewoner past. Dit wordt gestimuleerd door een breed scala aan tools om ongemakken weg te nemen. Hierbij kan gedacht worden aan een verhuiscoach, huurgewenning of praktische ondersteuning.

De gemeente en woningcorporaties stimuleren (informer en begeleiden) senioren om van een grote woning door te stromen naar een meer passende woning. Voor de senior leidt dit tot meer comfort en verlaagt het bijvoorbeeld het risico op vallen. Daarbij kan de meer passende woonruimte de druk op de ondersteunings- en zorgvraag beperken vanwege de betere aansluiting op de

“Schep de voorwaarden zodat verhuizing (doorstroming) kan plaatsvinden. Kijk wat je voor mensen kan doen om ze te laten verhuizen, je kunt niemand dwingen om te verhuizen. Bied perspectief”

woonbehoefte. Senioren willen over het algemeen graag een aantrekkelijke gelijkvloerse woonruimte in de buurt van voorzieningen met twee slaapkamers en een buitenruimte. Om doorstroming te stimuleren is sinds 2022 een verhuiscoach actief. Samen met de woningcorporaties stimuleert een verhuis-

coach huurders om door te stromen ‘Van Groot naar Beter’.

Er zijn verschillende voorwaarden om hier als huurder gebruik van te maken. Je moet minimaal 55+ zijn, je verhuurt een woning met minimaal 3 slaapkamers voor een woning met maximaal 2 slaapkamers en je staat ingeschreven bij een van de woningcorporaties. Aanvullend hierop werkt er sinds het voorjaar van 2024 een verhuiscoach bij welzijnsorganisatie Sterker. Deze verhuiscoach richt zich op senioren die wonen in middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Daarnaast biedt Sterker, als een senior eenmaal besloten heeft om te verhuizen, vrijwillige verhuismaatjes aan. Zij bieden praktische hulp bij bijvoorbeeld het opvragen van offertes en het maken van een lijst wat wel/niet meegaat. Ook bieden zij mentale steun op de verhuisdag zelf. Wij zien de meerwaarde om deze inzet de komende jaren te continueren.

Aangepaste woningen labelen

Als aangepaste woningen beschikbaar komen, maken we deze beschikbaar voor inwoners die behoefte hebben aan de woningaanpassingen middels ‘een label’. Op die manier gaan investeringen niet verloren en maken we optimaal gebruik van de bestaande woningvoorraad. Denk bijvoorbeeld aan het beschikbaar houden van rolstoelgeschikte sociale huurwoningen voor rolstoelgebruikers. Daarnaast maken het voor senioren mogelijk om (met voorrang) gebruik te maken van bestaande, vrijkomende levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen. Ook bij nieuwbouw geven we aangepaste woning een label. Hierbij kijken naast de sociale huur ook naar particuliere huur.

Woningdelen- en splitsen

Naast doorstromen naar een passende woonruimte bieden splitsen of delen van bestaande woningen kansen voor doorstroming van intramurale zorg naar een (zelfstandige) woonruimte. Hierdoor kunnen ook flexibele studio's of onzelfstandige woonruimten ontstaan. Met een woonruimte (in plaats van een gehele woning) zijn velen geholpen. Voor een deel van de aandachtsgroepen en senioren is het zelfs fijner én beter om gezamenlijk te kunnen (blijven) wonen, met een beetje ondersteuning. We zorgen ervoor dat informatie over woningdelen- en splitsen beter toegankelijk is op de website. Ook zetten we ons in voor aanpassing van landelijke of lokale regelgeving om nadelige financiële gevolgen (bijvoorbeeld voor de uitkering of toeslagen) te voorkomen als inwoners een woning delen.

“Geef meer ruimte aan flexibele oplossingen. Regels moeten er zijn om te helpen, anders moet je ze achterwege laten”

Inzet van (zorg)vastgoed

Woningcorporaties en een aantal zorgorganisaties hebben vastgoed in eigendom. Soms biedt vastgoed dat zijn functie verliest of waarvan de huur wordt opgezegd kansen voor een nieuwe functie. Bijvoorbeeld om (tijdelijk) woonplekken te genereren zoals in Boszicht, waar ZZG-Zorggroep in samenwerking met Huischmeesters een flexwonen project heeft ontwikkeld. Soms wil een zorgpartij vrijkomend zorgvastgoed verkopen, of zoekt een woningcorporatie een nieuwe invulling voor een pand. We willen tijdig in gesprek over kansen en randvoorwaarden om dergelijke panden te benutten voor huisvesting van aandachtsgroepen.

Ook gemeente Nijmegen beschikt over vastgoed. Incidenteel komt er gemeentelijk vastgoed vrij, wat geschikt te maken is voor huisvesting van aandachtsgroepen of senioren. Of er wordt er in de markt vastgoed aangeboden waar flexibele woonplekken gecreëerd kunnen worden. Het aankopen van vastgoed is dan een mogelijkheid. Voor de aanpassing van gemeentelijk vastgoed en aankoop van nieuw vastgoed hebben we met ons coalitieakkoord het investeringskrediet ‘flexibele woonplekken’ beschikbaar gemaakt. Elk jaar brengen we het leegstaande gemeentelijke vastgoed in beeld en kijken we of er kansen zijn.

Woonfonds Nijmegen

Het Woonfonds Nijmegen heeft als doel bij te dragen aan de bouw van betaalbare woningen en de dynamiek op de woningmarkt in de stad te bevorderen. Op dit moment wordt uitgewerkt aan welke voorwaarden een bouwproject moet voldoen om hier aanspraak op te maken. Een van de voorwaarden is wonen en zorg.

2.2 Het stimuleren woonzorgconcepten en woonzorginitiatieven

We zien een toenemende vraag naar passende woningen én woonvormen die het midden houden tussen zelfstandig thuis wonen en wonen in een verpleeghuis of instelling. Inwoners, gemeente en woningcorporaties gaan door met het ontwikkelen van concepten zoals gemengd wonen of groepswonen. Deze woonvormen dragen bij aan zowel de huisvesting van

aandachtsgroepen en senioren als aan de inclusieve buurt. Daarbij kan het gaan om tijdelijke en permanente woonruimtes, en zelfstandige en onzelfstandige woonruimtes. Te denken valt aan: gemengd wonen, groepswonen, flexwoningen, collectieve zelfstandige woonvormen voor (dementerende) senioren, woningdelen, woningsplitsen, meergeneratiewonen en het mogelijk maken om een tiny house in de tuin te plaatsen dan wel een tuinhuis te laten bewonen als mantelzorgwoning. Dergelijke woonvormen kunnen een oplossing bieden voor een brede doelgroep. Denk hierbij ook aan groepen met mogelijk specifieke woonwensen. Zoals personen uit de lhbtq+ gemeenschap, mensen met dementie, mensen met een migratieachtergrond of mensen met psychische kwetsbaarheid. Het netwerk tussen de initiatiefnemers, woningcorporaties, zorginstellingen, gemeente is cruciaal om initiatieven van de grond te krijgen. Wij stimuleren dit door informatievoorziening en we zetten in op het aanpassen van belemmerende regelgeving.

Voor sommige mensen is een zelfstandige woning (nog) geen passende woonruimte. Dus moet er naast de uitstroom naar zelfstandige woningen ook worden voorzien in andere woonvormen. Het kan zijn dat er behoefte is aan een tussenstap waarin er enige ondersteunende zorg is in de woonsituatie voordat iemand doorstroomt naar een zelfstandige woning. Denk bijvoorbeeld aan jongeren die uitstromen uit een zorginstelling of een doorstroomlocatie voor statushouders. Samen met corporaties en begeleidings- en zorgpartijen zoeken we naar kansen voor woonzorginitiatieven, binnen kaders van nieuwe, landelijke wetgeving zoals Wet vaste huurcontracten en Wet Versterking regie volkshuisvesting.

“Het ontwikkelen van alternatieve gezamenlijke woonvormen voor jongeren of het oprichten doorstroomlocaties zou helpen. Hoewel een doorstroomlocatie uiteindelijk het probleem niet oplost (het is tijdelijk), zorgt het wel voor doorstroming”

2. Senioren en aandachtsgroepen verdienen passende woonruimte

Nijmeegse wooninitiatieven voor aandachtsgroepen; wat hebben we de afgelopen 10 jaar opgestart?

- Samen met enkele gemeenten uit het Rijk van Nijmegen is medio 2021 **Kamers met Aandacht** gestart. Een initiatief waarbij jongeren die uitstromen uit jeugdzorg 'op kamers' gaan bij een hospita.
- In samenwerking met woningcorporaties is een grote diversiteit aan wooninitiatieven ontwikkeld. Met de ontwikkeling van **NDW21** zijn een kleine 500 flexibele woningen ontwikkeld, waarvan 30% beschikbaar is voor huisvesting van statushouders.
- Ieder jaar worden door woningcorporaties 12 sociale huurwoningen beschikbaar gesteld voor **Housing First**. Dit project biedt huisvesting aan dak- en thuislozen, met intensieve begeleiding naar zelfstandig wonen. Gezien de grote behoefte is uitbreiding in de regio en Nijmegen wenselijk. In subregio Rivierenland wordt een project Housing First voorbereid.
- Met woningcorporatie Talis biedt **Binder** tot oktober 2027 een tijdelijke woonplek voor spoedzoekers én mensen met een ondersteuningsvraag. De huidige Binder wordt herontwikkeld. De ambitie is om een Binder 2.0 in het programma voor het stationsdistrict op te nemen.
- In het project **Tijdelijk Wonen** begeleidt R75 jongeren die geclusterd wonen en groeien richting zelfstandigheid. We werken verder aan een woonproject dat bijdraagt aan huisvesting van zorgpersoneel én aan afschaling van Jeugdzorg Plus.
- In Weezenhof zijn in 2022 een 8-tal zorgwoningen (**Skaeve Huse**) opgeleverd voor een doelgroep, waarvoor regulier wonen én (beschermd) wonen in groepsverband vanwege verslaving en/of meervoudige problematiek niet mogelijk is. Gezien de grote behoefte is uitbreiding in Nijmegen en regiogemeenten wenselijk.
- Met woningcorporatie Portaal en zorgorganisatie Onder de Bomen hebben we in Lent het project **Bongerd** ontwikkeld. Dit is een gemengd wonen project met 37 woningen voor reguliere huurders, 22 woningen voor aandachtsgroepen en 8 woningen voor statushouders.
- In samenwerking met Portaal, Woonwaarts en ROC Kamers loopt reeds vele jaren het project **Kamers met Kansen**. Dit project biedt jongeren tussen 18 en 23 jaar een thuis en een opstapje naar zelfstandig wonen, leren en werken. Door een instabiele thuissituatie konden zij hun mbo-opleiding niet afronden. Door Kamers met Kansen kunnen zij hun studie weer oppakken en een startkwalificatie halen.
- Het **Jongerenproject** van Portaal biedt jongvolwassenen een woonplek waar ze door kunnen groeien naar zelfstandigheid. De Wet vaste huurcontracten maakt het onzeker, of en in welke vorm dit project gecontinueerd kan worden in 2025.
- Met woningcorporatie Woonwaarts en Stichting Droombankje hebben we op de Curaçaoweg een **tussenvoorziening** ontwikkeld. Er zijn onzelfstandige woonruimten voor 17 (economisch) dak- en/of thuisloze Nijmegenaren.
- Met studentenhuysvester SSH& starten we medio 2024 een **Studentenpilot** voor Nijmeegse jongeren /jongvolwassenen die uitstromen vanuit een zorglocatie, (gaan) studeren en een kamer in een studentenhuys zoeken. Terwijl er nog wel behoefte is aan (enige) ondersteuning voordat zij volledig op eigen benen kunnen staan.

De omvang van de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen maakt, dat we de komende jaren blijven inzetten op vervanging van wooninitiatieven (bijvoorbeeld Binder), uitbreiding van bestaande projecten (Housing First, Skaeve Huse) alsmede ontwikkeling van nieuwe woon(zorg)projecten, zoals doorstroomlocaties voor onder andere statushouders en ex-gedetineerden.

2.3 Het toewijzen van een deel van de betaalbare sociale huurwoningen aan aandachtsgroepen

Het grootste deel van de aandachtsgroepen hebben beperkte financiële middelen en zijn alleenstaand. Een kamer, studio, groepswonen of een sociale huurwoning tot de 1e aftoppingsgrens is vaak financieel maximaal haalbaar. Hierdoor is een groot deel van de aandachtsgroepen afhankelijk van een betaalbare sociale huurwoning met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens. Het bouwen van deze sociale huurwoningen verruimt de mogelijkheden voor alle Nijmegenaren met een lager inkomen en daarmee ook voor de aandachtsgroepen. Vanuit de Nijmeegse woonagenda is ons doel ook “dat er voor lage inkomens voldoende betaalbare en beschikbare sociale

huurwoningen zijn”. Met de komst van de wet Versterking Regie Volkshuisvesting¹ wordt het aantal aandachtsgroepen dat voorrang krijgt bij huisvesting uitgebreid en werken regio's aan een evenwichtige verdeling van onze inwoners, die extra ondersteuning en aandacht vragen. Dit wordt gedaan vanuit de schaarste op de woningmarkt. Iedereen wordt natuurlijk een betaalbare woning gegund, maar in de huidige situatie is het niet altijd mogelijk om dit te realiseren. In de huidige situatie is het daarom nodig om bepaalde aandachtsgroepen urgentie te verlenen en kan het zelfs noodzakelijk worden om tussen aandachtsgroepen te prioriteren.

In lijn met het regionale afsprakenkader (zie bijlage 2) willen we in Nijmegen minimaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar stellen aan aandachtsgroepen. Uit tabel 1 blijkt dat in de afgelopen jaren circa 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan aandachtsgroepen en urgenten (zoals echtscheiding) is verhuurd. In tabel 3 wordt de jaarlijkse woonbehoefte weergegeven. Gezien het aantal vrijkomende woningen is de verwachting dat de woonbehoefte van aandachtsgroepen en sociaal urgenten tussen de 25% en 40% van de vrijkomende

⁹ Conceptregeling Versterking regie volkshuisvesting, toelichting en consultatieversie | Regeling | Rijksoverheid.nl

Verwachte woningtype	Verwachting woonbehoefte voor Nijmegen (woonruimten/jaar)	Aandachtsgroepen
Sociale huurwoning tot 1e aftoppingsgrens	140 - 205	Daklozen 40-80 <i>Sociaal urgenten (o.a. echtscheiding) 100-125</i>
	370 - 605	Mantelzorgurgenten 15-20 Uitstroom Beschermd Wonen 75-125 Uitstroom jeugdzorg 50-100 Uitstroom maatschappelijke opvang 75-125 Uitstroom vrouwenopvang 10-15 Statushouders 145-220
Aangepaste sociale huurwoning	5 - 15	Lichamelijk beperkten 0- 5 Verstandelijk beperkten geclusterd 5-10
	5 - 10	Verstandelijk beperkten uitstroom 5-10
Gecclusterde sociale huurwoning	5 - 10	Medisch urgenten 5-10
Totaal	525 - 845	

Tabel 3. Schatting jaarlijkse woonbehoefte en type woning aandachtsgroepen in Nijmegen;
In groen: Verplichte urgentie volgens wetsvoorstel regie volkshuisvesting
In blauw: De urgentie vanuit huisvestingsverordening
In zwart: Overige aandachtsgroepen volgens wetsvoorstel regie op volkshuisvesting



sociale huurwoningen betreft. Waarbij de kanttekening moet worden gemaakt dat niet alle vrijkomende woonruimten passen bij of betaalbaar zijn voor deze doelgroepen.

Hoe moeilijk prioritering ook is, als het aantal beschikbare passende woningen lager is dan de woonbehoefte van aandachtsgroepen, geeft prioritering aan betrokken zorgpartijen in de keten, woningcorporaties én aan woningzoekenden richting en duidelijkheid.

We kiezen voor een drietal hoofdgroepen waarvoor het (snel) verkrijgen van een woonplek de grootste impact biedt:

- Jongeren die uitstromen uit een intramurale instelling of dak/thuisloos zijn. Zij hebben een stabiele, passende plek nodig voor een goede levensdoorstart. Uitstroom vanuit de instelling levert ook ruimte aan jongeren die wachten op een plek in de instelling.
- Statushouders die uitstromen uit een opvangplek van het COA. Zij hebben een stabiele, passende plek nodig voor een goede levensdoorstart. Daarbij is de uitstroom van statushouders voor de opvangketen van asielzoekers van groot belang.
- Daklozen. Zij leveren vaak gezondheid en vele levensjaren in, door de zware omstandigheden waarin ze leven. Een woonruimte is een deel van de oplossing om dit te verbeteren.

“Vanuit krapte moeten scherpe keuzes gemaakt worden”

Deze drie doelgroepen (jongeren die uitstromen, statushouders en daklozen) vertegenwoordigen kwetsbare groepen die baat hebben bij voorrang bij woningtoewijzing. Door hen te ondersteunen met passende huisvesting, voorkom je problemen zoals dakloosheid en maatschappelijke uitsluiting. Bovendien creëer je kansen voor succesvolle integratie en persoonlijke ontwikkeling. Daarnaast is hiermee ook een maatschappelijke winst te behalen wat leidt tot kostenbesparing op het gebied van zorg en sociale zekerheid. Regionaal wordt een bemiddelingstafel opgericht. Samen met woningcorporaties en zorgpartijen werken we uit, hoe we prioritering in praktijk nader vormgeven.

Huisvesting met prioriteit is maatwerk

Regulier wonen voor aandachtsgroepen met goede woonzorgbegeleiding; dat is maatwerk. Het ontbreken van woonperspectief is de afgelopen jaren een belemmering in zorg- en (re-)integratietrajecten van aandachtsgroepen. De huidige woningmarktsituatie én het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting vragen gemeenten en woningcorporaties om de huidige afsprakenkaders voor urgentie en bijzondere toewijzing aan te passen. In het ‘Nationaal Actieplan Dakloosheid - Eerst een Thuis’ staat in de actielijn ‘Wonen eerst’ een eigen woonplek met ondersteuning op maat centraal, niet een opvang- of zorgplek. Een (groot) deel van de aandachtsgroepen heeft vooral een woonvraag. Deze ontwikkeling vraagt om een herijking van de meerjarige prestatieafspraken met woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen én zorgpartijen. Zowel over aantallen woonplekken voor aandachtsgroepen, als over de voorwaarden (zoals ondersteuning en begeleiding).

Senioren en aandachts- groepen verdienen passende ondersteuning en zorg

Onze visie

We kennen nu al een krappe arbeidsmarkt in de zorgsector en in de toekomst verwachten we verder oplopende personeelstekorten. Alleen met passende ondersteuning en zorg kunnen senioren en aandachtsgroepen (blijven) deelnemen aan de Nijmeegse samenleving. De verhouding tussen mensen die meer ondersteuning of zorg nodig hebben en degenen die dat vooral kunnen bieden, verandert de komende decennia.

De ondersteunings- en zorgvraag neemt toe. Maar dit neemt niet weg dat iemand die ondersteuning of zorg nodig heeft, soms op een ander vlak weer ondersteuning aan anderen kan bieden. Allereerst denken we daarbij aan de kleine alledaagse dingen die we voor elkaar doen als partners, kinderen, vrienden en burens. Aanvullend gaat het om informele zorg zoals mantelzorg, lotgenotencontact en vrijwilligerswerk. Pas daarna is professionele inzet aan de orde. We streven naar professionele ondersteuning als het noodzakelijk is, samen waar het helpt, zelf als het kan.

We verlagen drempels om hulp te vragen aan elkaar. De basis hiervan is het sociale netwerk van onze inwoners. We overwinnen onze “vraagverlegenheid” en onze “aanbodverlegenheid”. Iets voor elkaar doen vinden we in Nijmegen normaal, hulp aan elkaar vragen of aanbieden dus ook. Sommige mensen kunnen meer drempels ervaren bij het vinden van aansluiting in de wijk. Denk hierbij aan migranten, mensen met een taalachterstand, mensen met dementie of mensen uit de lhbtqi+ gemeenschap. Ook voor hen is een sociaal netwerk, in de wijk en in de stad, belangrijk. In het huidige zorglandschap kan voldoende beschikbaarheid van professionele zorg op de

Onze visie (waarom):

Voor een deel van de senioren en mensen uit aandachtsgroepen is meer nodig dan alleen een dak boven het hoofd om prettig en stabiel te kunnen leven. Alleen met de juiste ondersteuning en zorg kunnen zij (blijven) deelnemen aan de Nijmeegse samenleving. Er is passende ondersteuning en zorg in huis nodig voor senioren en aandachtsgroepen. Een soepel samenspel van sociale netwerken, mantelzorgers en professionele zorg maakt dat mogelijk.

Onze ambities (wat):

1. Dat Nijmegenaren solidair zijn, naar elkaar omkijken en elkaar ondersteunen;
2. Het faciliteren van mantelzorgers op het gebied van wonen;
3. Het versterken van samenwerking tussen informele en professionele ondersteuning en zorgpartijen.

Onze uitvoeringsagenda (hoe):

Door betere afstemming en samenwerking tussen alle partijen kunnen we beter omgaan met het dreigende tekort in professionele zorg en de toename van zorgvragen. Daarnaast stimuleren en faciliteren we informele ondersteuning.

“Zorgt redt levens, preventie redt generatie’s”

lange termijn niet gegarandeerd worden. Het is daarom nodig dat Nijmegenaren er voor elkaar zijn en waar nodig elkaar ondersteunen. Dit om de beschikbare zorg te kunnen blijven geven aan de inwoners die dit het hardste nodig hebben.

We ondersteunen indien nodig de vorming van sociale netwerken. Met name in buurten of wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. De aanpak voor brede versterking van de sociale basis wordt uitgewerkt binnen de opgave Sterke Sociale Basis¹⁰. Vanuit de woonzorgvisie zetten we, in aanvulling op de sociale basis, bij fysieke ontwikkelingen in op een vangnetfunctie voor kwetsbare mensen die geen netwerk hebben. Denk hierbij aan nieuwbouw van woonruimte of herontwikkeling met een hoog aandeel aandachtsgroepen. Hierbij hebben we onze partners op het gebied van wonen, zorg en welzijn hard nodig.

Professionele partijen richten zich in de toekomst meer op collectieve dan op individuele ondersteuning. Ook werken ze intensiever en als partners samen met mantelzorgers en andere inwoners die informele ondersteuning en/of zorg bieden. De professionals richten zich op de zorg waarvoor hun expertise noodzakelijk is en vertrouwen op de bijdragen van informele ondersteuners. Zorgprofessionals vullen dus aan waar informele zorg onvoldoende ondersteuning kan bieden. Hiermee wordt ingezet op het beschikbaar houden van zorg professionals voor eenieder die het nodig heeft. Vanwege de schaarse is het belangrijk om de beschikbare zorg efficiënt te organiseren. Dit kan in gevallen invloed hebben voor keuzevrijheid van een zorgpartij. Keuzevrijheid is belangrijk goed maar kan daarom niet altijd gegarandeerd worden.

Preventieve ondersteuning en zorg

Voorkomen is beter dan genezen: preventieve ondersteuning en zorg is belangrijk. De inzet van onder meer lotgenotencontact en ervaringsdeskundigen zijn hierbij belangrijk. Het verhoogt de kwaliteit van leven en verlaagt de benodigde professionele inzet. Preventieve zorg richt zich op het bevorderen en beschermen van de gezondheid van mensen door ziekten en complicaties te voorkomen of in een zo vroeg mogelijk stadium op te sporen.

We verliezen nu preventieve aspecten soms te veel uit het oog. Doordat mensen vaker alleen wonen, wordt later aan de bel getrokken. Het is de taak van de gemeente om signalen zo vroeg mogelijk op te pikken én tijdige en passende hulp, steun en zorg te bieden. Hier zijn landelijk afspraken over gemaakt in het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA). Het Nijmeegse GALA-plan ‘Samen op weg naar een gezonde Nijmeegse generatie in 2040’ sluit daarbij aan.

Het voorkomen van dakloosheid is eveneens wezenlijk. Daar werken we in Nijmegen aan via een brede schuldenaanpak, inburgering, Jeugdzorg en inzet van Buurtteams. Van groot belang is de zorg voor kwetsbare jongeren, zodat zij een goede start op de woningmarkt kunnen maken. We houden vinger aan de pols bij hen waarvan we weten dat er een verhoogd risico is. Bij dreigende dakloosheid ondersteunen we snel, om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Want hoe later we ondersteunen, hoe ingewikkelder de weg terug is. Hierbij wordt ook de verbinding gelegd met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

¹⁰ Kadernota Samen werken samen sterk, vastgesteld 24 november 2021

Onze ambities

Er is passende ondersteuning en zorg thuis voor senioren en aandachtsgroepen. Om dit te bereiken zetten we in op:

1. Dat Nijmegenaren solidair zijn, naar elkaar omkijken en elkaar ondersteunen;
2. Het faciliteren van mantelzorgers op het gebied van wonen;
3. Het versterken van samenwerking tussen informele en professionele ondersteuning en zorgpartijen.

“Naar elkaar omkijken. Daar zit het potentieel”

3.1 Dat Nijmegenaren solidair zijn, naar elkaar omkijken en elkaar ondersteunen

Verdraagzaamheid en solidariteit zijn belangrijke pijlers voor een inclusieve stad. Ons streven is professionele ondersteuning als het noodzakelijk is, samen waar het helpt, zelf als het kan. Samen waar het helpt betekent dat we als Nijmegenaren elkaar een handje helpen waar dat kan.

“Iets voor een ander betekenen, daar blijf je gezond en vitaal van”

Als samenleving en als gemeente Nijmegen kunnen we niet garanderen, dat de zorg en (Wmo-) ondersteuning in huidige vorm beschikbaar blijft. De groeiende zorg- en ondersteuningsbehoefte, ontwikkeling van kosten en gelijktijdig oplopende personeelstekorten vragen dat eenieder meer verantwoordelijkheid neemt. Zo werken de zorgsector, onderwijs en gemeente samen om ‘werken in de zorg’ aantrekkelijker te maken. Ook hulp vragen en aanbieden, alsmede inzetten op technologische hulpmiddelen, zal de komende jaren nog meer nodig zijn om ervoor te zorgen dat iedereen die dat nodig heeft voldoende ondersteuning en zorg krijgt.

“Blijf kijken naar wat mensen wél kunnen, in plaats van wat ze niet (meer) kunnen”

De schroom van inwoners om hulp te vragen (‘vraagverlegenheid’) of om hulp te bieden (‘aanbodverlegenheid’) zit ons nog te veel in de weg. We benutten als gemeente Nijmegen

iedere mogelijkheid om uit te dragen dat er de komende jaren op dit vlak wat gaat veranderen en dat we alleen met inzet van iedereen de sociale stad met het grote hart zijn en blijven waar we trots op zijn.

Het zijn de inwoners zelf die een netwerk vormen en naar elkaar omkijken. De aanwezigheid van een sociaal netwerk geeft het leven kleur en is de basis van informele ondersteuning en zorg. Een sociaal netwerk verkleint de kans op eenzaamheid en zorgt ervoor dat problemen eerder worden gesignaleerd en kunnen worden opgepakt. Het aantal senioren groeit door de vergrijzing van Nijmegen. Een grote groep senioren is vitaal en levert een belangrijke bijdrage als mantelzorger of vrijwilliger. Senioren zijn daarmee een deel van de oplossing.

Sommige inwoners hebben geen of een beperkt netwerk. Denk daarbij aan statushouders, inwoners met een psychische/psychiatrische kwetsbaarheid of een deel van de (alleenstaande) senioren. We ondersteunen vanuit de gemeente indien nodig (het ontstaan van) sociale netwerken. Dit doen we vanuit een vangnetfunctie bij mensen en in buurten waar dit niet vanzelf tot stand komt. Bij grotere nieuwbouwprojecten met een concentratie van aandachtsgroepen is gemeenschapsvorming voortaan vanaf de start onderdeel van het project. Bij woonzorgprojecten maken we aan de voorkant afspraken met partners (zorgpartijen, huisartsen, welzijnsorganisaties, ontwikkelaars en woningbouwcorporaties). Deze gaan o.a. over aansluiting op bestaande netwerken, de noodzaak voor een ontmoetingsruimte en de manier waarop de zorg en ondersteuningsvraag wordt ingevuld. Als een ontmoetingsruimte noodzakelijk is, maken we aan de voorkant afspraken met partners over wie de trekkersrol vervult bij het organiseren van activiteiten in deze ruimte en wie wat financieel bijdraagt.

Professionele ondersteuning bij het creëren of onderhouden van een netwerk kan duurzaam nodig zijn. We zien in Nijmegen veel mooie initiatieven die sociale verbindingen in wijken versterken. Aandacht voor mantelzorg, ruimte bieden voor lotgenoten-contact en stimuleren van vrijwilligerswerk doen we al en blijven we doen. Dat geldt ook voor initiatieven zoals buurtverbinders, sociale ondernemers en buurtcoaches. De aanpak voor brede en intensieve versterking van de sociale basis wordt uitgewerkt binnen de opgave Sterke Sociale Basis.

“We moeten onze mantelzorgers meer koesteren. We zeggen te weinig: ‘Wat ben je geweldig en wat kunnen we voor jou doen om het vol te houden?’”

3.2 Het faciliteren van mantelzorgers op het gebied van wonen

Mantelzorgers variëren van jong tot oud. Ze bieden zorg aan bijvoorbeeld een (groot-) ouder, kind, broer, zus of andere naasten. Gezien de toenemende zorgvraag en de oplopende zorgtekorten wordt de inzet van mantelzorgers de komende jaren nog belangrijker. Terwijl het aantal beschikbare mantelzorgers de komende jaren daalt. Dit is een landelijke trend, die we ook in Nijmegen verwachten.

Het is daarom essentieel dat we mantelzorgers ondersteunen en faciliteren op het gebied van wonen. Mantelzorgers zijn al opgenomen als urgentiecategorie bij de toewijzing van een sociale huurwoning, zodat de mantelzorgverlener en -ontvanger bij elkaar in de buurt kunnen wonen. We gaan de mogelijkheden voor mantelzorgers op het gebied van wonen meer bekendheid geven. Daarnaast werken we actief mee om het (tijdelijk) bij elkaar in te wonen makkelijker te maken.



Figuur 4. Daling van het aantal potentiële mantelzorgers in Nijmegen (Bron Infographic Woonzorgopgave Nijmegen Taskforce Wonen en Zorg 2022)

3.3 Het versterken van samenwerking tussen informele en professionele ondersteuning en zorg partijen

Als we in deze Nijmeegse woonzorgvisie spreken over Wonen, Welzijn en Zorg, dan bedoelen we alle informele hulp en ondersteuning én alle formele eerstelijnszorg en ondersteuning (individueel en collectief) die nodig is om Nijmegenaren zelfstandig of in groepsverband te kunnen laten wonen.

We zijn positief over de vele samenwerkingsverbanden die we de afgelopen jaren in Nijmegen hebben zien ontstaan. Tegelijkertijd zijn er nog schotten tussen zorgpartijen, worden mensen van het kastje naar de muur gestuurd en heeft een persoon of gezin vaak met veel verschillende organisaties te maken. Intensievere samenwerking is noodzakelijk om in de toekomst passende ondersteuning en zorg te kunnen bieden. Hier ligt dan ook een uitdaging voor zorgpartijen. Zorgpartijen hebben de taak hun zorg zo efficiënt mogelijk aanbieden om het zorgaanbod zo veel mogelijk op peil te houden. Om dit te kunnen doen moeten zorgpartijen afstemmen met andere partijen.

“De problematiek en de oplossingen liggen in elkaars verlengde. We moeten vandaag betalen voor de voordelen in de toekomst”

Tegenover de toenemende zorgvraag zien we een oplopend personeelstekort in de zorg. Om de zorg toegankelijk te houden in Nederland is in het kader van het Integraal Zorgakkoord (IZA) een regioplan opgesteld. We dragen bij aan gezamenlijke ambities van het IZA, sluiten aan waar energie zit en bij samenwerkingsverbanden die er al zijn. Samenwerking tussen formele en informele zorg is één van de speerpunten in deze actieplannen. Gelijkwaardigheid van verschillende partijen is daarbij de basis. Om op die manier betere ondersteuning en zorg te leveren en tegelijkertijd efficiënter samen te werken.

Inwoners die professionele zorg ontvangen, zijn soms bang dat dit vermindert of verdwijnt. Het eerlijke verhaal is dat we niet kunnen garanderen, dat de zorg in de huidige vorm beschikbaar blijft. Dit onderstreept de urgentie om samen de oplossingen te vinden, samen te werken en zorgvuldig te communiceren over ontwikkelingen en deeloplossingen.

4

Hoe sluit dit aan bij andere beleidsterreinen?

Deze woonzorgvisie bevat verschillende ambities in het fysieke en sociale domein. De komende jaren ligt de focus op het realiseren van meer passende woonplekken (door nieuwbouw of in de bestaande woningvoorraad) en passende ondersteuning en zorg thuis voor aandachtsgroepen en senioren.

Hierbij kijken we niet alleen naar professionele organisaties maar nadrukkelijk ook naar het informele netwerk, zoals inwoners die elkaar helpen en mantelzorgers. Tegelijkertijd realiseren we ons dat een geschikte woonruimte met voldoende ondersteuning en/of zorg niet altijd voldoende is. Ook de leefomgeving is van belang. Figuur 5 laat zien wat er met leefomgeving wordt bedoeld (zie de omliggende ‘cirkels’).

We vinden het in Nijmegen belangrijk dat bewoners elkaar in hun wijk kunnen ontmoeten en er terecht kunnen voor hun dagelijkse boodschappen, een huisarts, de apotheek en openbaar vervoer op loopafstand. Dit betekent een passend voorzieningenniveau in alle wijken en een omgeving die bewegen, ontmoeten en sociaal actief zijn voor iedereen stimuleert en faciliteert. Deze aspecten zijn voor alle inwoners belangrijk, en zeker voor senioren en aandachtsgroepen. Zij kunnen door bijvoorbeeld fysieke beperkingen of vanwege frequente zorgafspraken extra gebaat zijn om dichtbij voorzieningen te wonen en in een omgeving met een toegankelijke openbare ruimte. Daarom is het juist voor deze groepen van belang dat de leefomgeving zowel fysiek als sociaal aansluit bij hun behoeften.

De inrichting van de leefomgeving gaat verder dan de reikwijdte van deze woonzorgvisie. Voor deze aspecten bestaat al beleid en vindt dus al sturing plaats. In bijlage 2 staat een overzicht van relevante beleidsdocumenten genoemd. Zo staat in de omgevingsvisie ‘de nabije stad’ centraal met als leidende principes: duurzaamheid en gezondheid.

“Samenwerking in de wijk is een van de belangrijkste uitdagingen om gezondheidszorg in de lucht te houden”



Figuur 5. Belangrijke aspecten van de leefomgeving

‘De nabije stad’ betekent onder andere een compacte stad met korte reisafstanden en voorzieningen dichtbij. Ook wordt hiermee een inclusieve stad bedoeld, een stad waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Ten slotte is gezondheid een belangrijk thema. Een gezonde leefomgeving beschermt, bevordert en faciliteert de gezondheid van inwoners. Het nodigt uit tot bewegen en sporten. Niet alleen de Omgevingsvisie geeft sturing aan thema’s als gezondheid en ontmoeten, dit komt ook terug in de nota ‘samen werken, samen sterk’ (kader voor het versterken van de sociale basis). Ook dit beleidsdocument gaat in op het bevorderen van gezondheid, ontmoeten en het versterken van de sociale basis.

Hoe de leefomgeving tot stand komt wordt dus via verschillende beleidsterreinen opgepakt. De woonzorgvisie onderstreept deze aspecten omdat een geschikte plek om te wonen nauw samenhangt met een gezonde leefomgeving en voorzieningen in de wijk. Het grote belang van deze beleidsterreinen voor Wonen en Zorg vraagt onze inzet. De komende jaren willen we dan ook actief meedenken én meesturend zijn op deze beleidsterreinen om zo bij te dragen aan de ontwikkeling van een toegankelijke, inclusieve stad; ook voor senioren en aandachtsgroepen.



5

Tot slot

Deze visie is op een participatieve manier tot stand gekomen. Welzijnspartijen, zorgpartijen, woningcorporaties, inwoners, doelgroepen (vertegenwoordigers), ambtenaren, gebiedsontwikkelaars en makelaars hebben allemaal meegewerkt aan de totstandkoming van deze visie. Vanuit alle verschillende perspectieven ontstonden duidelijke lijnen. Het is mooi om te zien dat deelnemers niet alleen vanuit eigen belang, maar ook vanuit het grotere belang voor alle huidige en toekomstige Nijmegenaren meedenken. Dit hebben we ook de komende jaren nodig. De woonzorgvisie raakt namelijk iedereen. We doen dit voor onze opa's en oma's, kinderen en misschien wel voor onszelf in de toekomst.

“Er is al een behoorlijk aantal jaren intensieve samenwerking in de regio. We weten elkaar makkelijk te vinden. Geen geïsoleerde partijen die hun eigen ding doen”

De totstandkoming van de woonzorgvisie laat bereidheid zien om de komende jaren een bijdrage te leveren aan wonen met zorg. Deze energie en betrokkenheid is hard nodig; geen organisatie kan dit alleen. In de bijbehorende uitvoeringsagenda werken we de ambities van voorgaande hoofdstukken in concrete acties uit. Zo zorgen we er gezamenlijk voor dat iedere Nijmegenaar in de toekomst een passende woonruimte heeft, de ondersteuning en zorg ontvangt die nodig is en onderdeel is van de Nijmeegse samenleving.

Bijlage 1.

Definitielijst

Voor woningen en woonvormen worden verschillende termen en definities gehanteerd. Op basis van onze huisvestingsverordening en woonagenda kiezen we in Nijmegen voor de volgende termen en definities:

Rolstoelgeschikte woonruimte: woonruimte die geschikt is voor een bewoner die is aangewezen op een rolstoel, als bedoeld in bijlage 2 van de [huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2024](#).

Levensloopgeschikte woning: een zelfstandige woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen met minimale fysieke aanpassingen en minimale kans op ongevallen. Dit is gelijk aan de richtlijnen voor een levensloopgeschikte woonruimte zoals omschreven bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

Geclusterd wonen: ruimtelijk geclusterde wooneenheden (minimaal vijf) waar zelfstandig wonen mét een fysieke, gezamenlijke ruimte voor ontmoeting in de nabijheid (pantoffelafstand – 200 meter) (Bron: onderzoek RIGO i.o.v. ministeries BZK en VWS). Ontmoeting moet vanuit de woongemeenschap worden gefaciliteerd. Voor de wooneenheden gelden de richtlijnen voor levensloopgeschikt zoals beschreven in bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

De definities van **aandachtsgroepen** sluiten aan op de regionale definities in de Groene Metropool-regio. Deze zijn te vinden in het document [Groene Metropoolregio – definities ‘een thuis voor iedereen’](#).

Zorggeschikte woningen: geclusterde zelfstandige woningen met inpandige ruimte voor ontmoeten, waar intensieve zorgverlening mogelijk is. De woningen zijn toegankelijk en hebben voorzieningen waardoor verpleegzorg geboden kan worden. Hiervoor gelden de richtlijnen voor rolstoelgeschikte woonruimte als omschreven in bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

Gemeenschapsvorming: het natuurlijke proces waarbij mensen zelf gemeenschappen vormen door hun dagelijkse interacties en gedeelde ervaringen. Gericht op het organisch laten groeien van een gemeenschap door middel van de interacties, relaties en gedeelde ervaringen. De gemeente wil inzetten op het stimuleren van natuurlijk proces waarbij de gemeenschap zichzelf vormt en ontwikkelt door activiteiten en betrokkenheid.

DAEB-inkomensgrens: De inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Middeldure huurwoning:

- **Huurprijs:** Aanvangshuurprijs op of hoger dan de liberalisatiegrens en maximaal de huurprijsgrens voor zelfstandige woningen behorende bij 186 punten WWS. De maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de indexatie van het WWS.

- Doelgroep: Huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal de inkomensgrens voor 'hoge middeninkomens' uit het circulaire huurprijsbeleid. Dit betreft de maximale inkomensgrens behorend bij de betreffende huishoudenssamenstelling en bij aanvang van het huurcontract.
- Instandhoudingstermijn: Minimaal 15 jaar. De hoogte van de aanvangshuurprijs wordt gerekend vanaf de datum van eerste verhuur en dient gedurende de instandhoudingstermijn onder de bovengenoemde huurprijs te blijven.
- Voor de prijs/kwaliteit verhouding zijn de voorwaarden uit het woningwaarderingstelsel uitgangspunt en geldt een minimummetrage van 40 m² gbo.

Sociale huurwoning:

- Huurprijs: Aanvangshuurprijs van maximaal de liberalisatiegrens.
- Instandhoudingstermijn: Minimaal 25 jaar. De hoogte van de aanvangshuurprijs moet vanaf de datum van eerste verhuur gedurende deze instandhoudingstermijn onder de liberalisatiegrens blijven.¹¹
- Doelgroep: Huishoudens met bij aanvang huurcontract een jaarlijks inkomen van maximaal de DAEB-norm. Dit betreft de maximale inkomensgrens behorend bij de betreffende huishoudenssamenstelling en bij aanvang van het huurcontract.

Goedkope koopwoning:

- Prijs: Maximale koopprijs van € 302.000 (prijsspeil 2024). Bij nieuwbouw gaat het om een vrij op naam prijs. De koopprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van rijksindexatie.
- Doelgroep: Huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal 1,7 x de hoge inkomensgrens van de DAEB-norm.
- Kwaliteit: minimummetrage van 40 m² gbo.

Betaalbare koopwoning:

- Prijs: Minimale koopprijs vanaf 302.000 euro en maximale koopprijs van € 390.000 (prijsspeil 2024). Bij nieuwbouw gaat het om een vrij op naam prijs. De koopprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van rijks indexatie.

- Doelgroep: Huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal 2x de hoge inkomensgrens van de DAEB-norm.
- Kwaliteit: minimummetrage van 40 m² gbo.

Toewijzing sociale huurwoningen Nijmegen

Reguliere toewijzing: de toewijzing van huurwoningen via Entree (op basis van inschrijfduur en loting). Naast reguliere toewijzing zijn er twee alternatieve toewijzingen gebruikt voor het toekennen van woningen, namelijk middels urgentie of bemiddeling.

Urgentie: In de huisvestingsverordening zijn urgentie-categorieën en voorwaarden beschreven. Belangrijke redenen voor urgentie zijn: vrouwenopvang, medische urgentie, mantelzorg, echtscheiding, en herhuisvesting vanwege renovatie of sloop van een huurwoning. Een bewoner krijgt 4 maanden voorrang op reguliere woningzoekenden bij Entree. Het grote voordeel van een urgentie is dat de woningzoekende vrij is om op een woning te reageren, die het meest geschikt is. Woningcorporaties hebben geen invloed, kunnen niet 'mischen & matchen'.

Bemiddeling: Hieronder vallen onder meer uitstroom Beschermd Wonen/ Maatschappelijke Opvang/ jeugdzorg, tweede-kansbeleid en huisvesting van statushouders. Deze woningzoekenden worden bemiddeld via de Werkgroep bijzondere bemiddeling (Wbb). Een woningzoekende heeft géén keuzevrijheid, maar krijgt een specifieke woning aangeboden door een woningcorporatie. De woningcorporatie poogt, binnen het vrijkomende huuraanbod, een geschikte woning te vinden. Daarbij wordt, naast betaalbaarheid voor de huurder, de (draagkracht van de) directe omgeving meegewogen (mischen & matchen).

¹¹ Dit is niet van toepassing als de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252a van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 voor huishouden met een inkomen boven de DAEB-norm.

Bijlage 2.

Landelijke en regionale voorstellen wonen en zorg

Zowel op landelijk als op regionaal niveau bestaan beleidsstukken en (wets)voorstellen om nadere invulling te geven aan de vraagstukken van wonen en zorg. In deze Woonzorgvisie Nijmegen lopen we daarop vooruit. In deze bijlage wordt een korte toelichting over het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting (landelijk) en het afspraken kader vanuit de Groene Metropoolregio gegeven.

Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting

Door het Rijk is op 7 maart 2024 het wetsvoorstel aan de Tweede Kamer aangeboden. De minister heeft antwoord gegeven op vragen over het wetsvoorstel en heeft een nota van wijzingen bij het wetsvoorstel ingediend. Vanwege de landelijke politieke formatie wordt het wetsvoorstel pas verder behandeld nadat de opvolger van de woonminister de gelegenheid heeft gehad om het dossier te bestuderen.

In het wetsvoorstel worden een aantal aandachtsgroepen en urgentiecategorieën benoemd welke voorrang moet worden gegeven bij woningtoewijzing. Hierdoor groeit de groep die met voorrang recht heeft op een woning. De aan het wetsvoorstel gekoppelde regeling geeft echter aan, dat in de huisvestingsverordening een (regionaal afgesproken) maximumpercentage opgenomen kan worden van toewijzing vrijkomende huurwoningen aan urgente doelgroepen. Hierin schuilt een potentiële tegenstelling dat iemand wel als urgent wordt aangemerkt, maar door het maximale percentage toewijzingen toch niet in aanmerking komt voor het met voorrang verkrijgen van een woning.

Als het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting wordt aangenomen wordt iedere gemeente verplicht om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Deze woonzorgvisie geeft al invulling aan die verplichting.

[Wet Versterking regie volkshuisvesting | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

Groene Metropoolregio – Regionaal afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen

Vanuit de Groene Metropoolregio is een afsprakenkader uitgewerkt over voorwaarden en en huisvesting van aandachtsgroepen in de 17 aangesloten gemeenten. Hierbij zijn zowel woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties betrokken. Het doel van het afsprakenkader is: *‘in 2026 levert elke gemeente haar bijdrage in de huisvestingsgave naar rato van het aantal inwoners’*. Op dit moment kan niet elke gemeente hieraan voldoen, daarom gunnen we elkaar tijd om er te komen.

In het regionale afsprakenkader staan 4 thema's centraal:

1. Vitale wijken (spreiding, preventie & Community Up)
2. Toewijzing (evenwichtig, effectief en spreiding)



Figuur 6. Positie van Woonzorgvisie Nijmegen t.o.v. overige beleidskaders

3. De taart vergroten (nieuwbouw & bestaande bouw)
4. Wonen & zorg ouderen (bouwopgave, doorstroom bevorderen & zorggarantie)

In het afsprakenkader staan in totaal 32 afspraken. Sommige daarvan zijn een op een overgenomen in de Nijmeegse woonzorgvisie. Voorbeelden hiervan zijn:

- 25% van de beschikbare sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan urgente aandachtsgroepen
- Nieuwbouwplannen ook woningen voor aandachtsgroepen en senioren moeten bevatten. Het gaat hier voor een gedeelte over betaalbare woningen maar ook levensloopgeschikte, geclusterde woningen met ontmoetingsruimte en zorggeschikte woningen.
- De bestaande woningvoorraad ook een belangrijke rol speelt in het realiseren van de opgave.
- Inzetten op gemeenschapszin/community building.

Andere afspraken gaan in op organisatorische aspecten (bijvoorbeeld het inbedden van thema's in een overlegstructuur) of over netwerken en kennisdeling. Er zijn ook afspraken opgenomen waarvan de uitvoering afhankelijk is van beschikbaar budget. Dit geldt bijvoorbeeld voor de inzet van de verhuiscoach.

Het regionale afsprakenkader gaat in op afspraken die ervoor zorgen dat elke gemeente een bijdrage levert aan de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen en senioren. In de Nijmeegse woonzorgvisie wordt uitgewerkt hoe Nijmegen hieraan bijdraagt.

Een thuis voor iedereen: Wie behoren tot de aandachtsgroepen? (groenemetropoolregio.nl)

Huidig beleid Wonen, Zorg en Welzijn

Bovenstaande figuur laat zien hoe de woonzorgvisie zich verhoudt tot andere beleidsstukken. De oranje kaders geven beleid op gebied van wonen weer, de blauwe kaders doen dit voor het sociaal domein. De woonzorgvisie is een integrale visie op het gebied van wonen en zorg; het raakt het fysieke en sociale domein en is met blauw en oranje weergegeven.

De woonzorgvisie gaat in op huisvesting met ondersteuning en/of zorg voor aandachtsgroepen en senioren. Als gemeente namen we regie door samen met de stad de woonzorgvisie op te stellen. De woonzorgvisie bevat ook een uitvoeringsagenda. Hierin staan de acties waar we de komende jaren aan gaan werken. Hoewel de gemeente de regie nam voor het opstellen van de woonzorgvisie, worden de acties samen met betrokken partijen opgepakt. De rol van gemeente Nijmegen kan dus per actie verschillen. Dit wordt nader toegelicht in de uitvoeringsagenda.



Nijmeegse woonagenda

In de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 worden de woonambities toegelicht. Er staat het volgende: *‘Door de jaren heen is de rode draad in het Nijmeegse woonbeleid om te voorzien in de woonbehoefte en in toekomstbestendige, gemengde, inclusieve wijken. We streven daarvoor naar gemengde wijken met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de behoefte van huidige en toekomstige bewoners. Ons uitgangspunt daarbij is dat iedereen een doelgroep is en dat we werken aan wijken met woningen en woonruimtes om trots op te zijn. We zetten ons hierbij extra in voor de doelgroepen wiens positie op de woningmarkt onder druk staan. In de huidige woningmarkt zijn dat met name lage- en middeninkomens, huurders, koopstarters, studenten, ouderen en huishoudens met een zorgvraag’* (p.13, Nijmeegse woonagenda 2024-2029).

In de woonagenda staan 5 ambities centraal:

- Voldoende woningen
- Voldoende betaalbare woningen met kwaliteit
- Een thuis voor iedereen (wonen voor aandachtsgroepen en ouderen)
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid

Deze ambities hebben direct raakvlakken met de woonzorgvisie. Vanzelfsprekend de ambitie ‘een thuis voor iedereen’ (uitwerking vindt plaats in de woonzorgvisie), maar ook andere ambities hebben raakvlakken. Dit zijn de belangrijkste:

- De woonopgave 2024 tot en met 2030 is vastgesteld op minimaal 10.000 woningen, met het streven naar 12.000 woningen. Deze opgave wordt ingevuld door toevoegingen in de nieuwbouw en de bestaande voorraad. Voor nieuwbouwinitiatieven geldt onder meer dat minimaal 30% wordt toegevoegd in het prijssegment van sociale huurwoningen. Dit is belangrijk omdat aandachtsgroepen veelal behoefte hebben aan sociale huur.
- Tot en met 2030 bestaat er ruime plancapaciteit, daarom ligt de focus op uitvoering van bestaande plannen. We gaan terughoudend om met nieuwe nieuwbouwinitiatieven, tenzij de plannen voorzien in o.a. vergroting betaalbaarheidscategorieën of de huisvesting van aandachtsgroepen waarvoor onvoldoende plannen zijn, voor verbetering van (verouderde bestaande bebouwing en invulling van andere maatschappelijke opgaves (p.30 woonagenda).
- Vanuit het Rijk wordt ingezet om minimaal 30% voor senioren te bouwen. Dit nemen we over en bij nieuwbouwplannen is levensloopgeschikt bouwen het uitgangspunt.

Sociale basis in relatie tot de Woonzorgvisie

Sociale basis

“Het geheel van informele sociale verbanden (buurten, groepen, verenigingen, netwerken, gezinnen) aangevuld en ondersteund vanuit de lokale overheid, organisaties, diensten en voorzieningen, waar door inwoners de mogelijkheden hebben om te participeren in sociale relaties, op een manier die hun welzijn, capaciteiten en individueel potentieel verbetert”.

Potentie van de sociale basis

Data laat zien dat het goed gaat in Nijmegen (al zijn er uiteraard verschillen tussen inwoners). Sinds 2002 heeft de leefbaarheid zich in Nijmegen in bijna alle wijken positief ontwikkeld. Nijmegen scoort in 2024 op de Leefbarometer gemiddeld ruim voldoende.

Inzet vanuit de sturing op de sociale basis is gericht op het verder verkleinen van ongelijkheid: we kijken naar verschillen in stadsdelen en waaruit die ontstaan zodat we mee in kunnen zetten waar het harder nodig is. Waar het minder nodig is, kunnen we dingen anders doen of minder doen en publieke middelen gericht inzetten. We werken hierbij onder andere samen met onze kernpartners (vertegenwoordiging van welzijn, wonen, cultuur, gezondheid, buurtteams) en in wijken met inwoners.

Woonzorgvisie: vangnetfunctie bij (ontstaan van) sociale netwerken

We kennen nu al een krappe arbeidsmarkt in de zorgsector en in de toekomst verwachten we verder oplopende personeels tekorten. De ondersteunings- en zorgvraag neemt toe. Alleen met passende ondersteuning en zorg kunnen senioren en aandachtsgroepen (blijven) deelnemen in de Nijmeegse samenleving. Allereerst denken we daarbij aan de kleine alledaagse dingen die we voor elkaar doen als partners, kinderen, vrienden en buurten. Aanvullend gaat het om informele zorg zoals mantelzorg, lotgenotencontact en vrijwilligerswerk. Pas daarna is professionele inzet aan de orde. Vanuit de woonzorgvisie zetten we, in aanvulling op de sociale basis, bij fysieke ontwikkelingen in op een vangnetfunctie voor kwetsbare mensen die geen netwerk hebben. Denk hierbij aan nieuwbouw van woonruimte of herontwikkeling met een hoog aandeel aandachtsgroepen. Hierbij hebben we onze partners op het gebied van wonen, zorg en welzijn hard nodig.

Bij woonzorgprojecten maken we aan de voorkant afspraken met partners (zorgpartijen, huisartsen, welzijnsorganisaties, ontwikkelaars en woningbouwcorporaties). Deze gaan o.a. over aansluiting op bestaande netwerken, de noodzaak voor een ontmoetingsruimte en de manier waarop de zorg en ondersteuningsvraag wordt ingevuld. Als een ontmoetingsruimte noodzakelijk is, maken we aan de voorkant afspraken met partners over wie de trekkersrol vervult bij het organiseren van activiteiten in deze ruimte en wie wat financieel bijdraagt.

Landelijk

- Nationale strategie voor de implementatie van het VN-verdrag Handicap 2040 (2024)
- Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.
- Analyseprogramma Welzijn, wijkontwikkeling en zorg.
- [Monitor geeft inzicht in huisvesting aandachtsgroepen | VNG](#)

Regionaal

- Regioprogramma jeugd ‘samen kleuren wij de toekomst’ Onze beweging - Jeugd Regio Nijmegen - Samen Kleuren Wij De Toekomst
- Het beleid huiselijk geweld inclusief opvang slachtoffers huiselijk geweld (Moviera)
- Actielijnen brede schuldenaanpak en inburgering.

Regionaal/ lokaal

- Gezond en Actief Leefstijl Akkoord (GALA). Het Nijmeegse GALA-plan ‘Samen op weg naar een gezonde Nijmeegse generatie in 2040’.
- Integraal Zorgakkoord ‘Samen werken aan gezonde zorg’ (IZA)

Lokaal

- Omgevingsvisie Nijmegen
- Nijmeegse Woonagenda 2025-2029
- Samen werken samen sterk: Kader voor het versterken van de sociale basis (2021)
- Ruimte voor ontmoeting (2020)
- Gezondheidsagenda 2021 – 2024: Samen werken aan gezondheid.
- WMO-beleid. De Wmo verplicht de gemeente om inwoners te helpen, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en deel kunnen nemen aan de maatschappij.
- Beleidsnotitie: ‘Samen voor een thuis zonder geweld’
- Mantelzorgbeleid
- Beleid over openbare ruimte
- Uitvoeringskader BOSS 2024 en verder (bewegen, ontmoeten, spelen en sporten)
- Beleid Asiel en Imigratie .
- Actieprogramma inclusie (2021-2024)

Bijlage 3.

Woonbehoefte senioren en aandachtsgroepen

We onderscheiden twee hoofdgroepen in de woonzorgvisie omdat de woonbehoefte en zorgvraag tussen deze hoofdgroepen verschillen. In lijn met landelijke en regionale programma's onderscheiden we Wonen en Zorg voor zelfstandig wonende senioren (65+) en aandachtsgroepen.

Voor senioren met een ondersteunings- en/of zorgvraag zijn levensloopgeschikte, geclusterde, rolstoelgeschikte en zorggeschikte woonruimten nodig. Dit geldt ook voor mensen met een fysieke beperking. Bij senioren is in alle prijscategorieën behoefte aan passende woonruimte, zowel in de huur- als koopsector. Dit in tegenstelling tot het grootste deel van de aandachtsgroepen die beperkte financiële middelen beschikbaar hebben en alleenstaand zijn. Een kamer, studio, groepswonen of een sociale huurwoning tot de 1e aftoppingsgrens (maximale huur van € 650,43/maand, prijspeil 2024) is vaak financieel maximaal haalbaar. Incidenteel is er behoefte aan grote woningen voor gezinnen. Een klein deel is gebaat bij alternatieve woonvormen, omdat door verslaving en/of gedrag niet goed kan worden samengeleefd in een reguliere woonruimte.

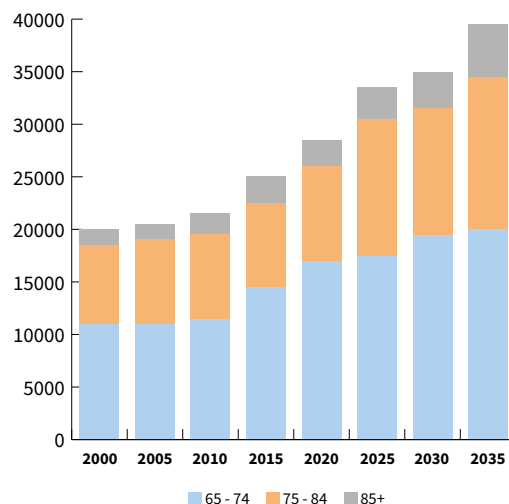
Senioren

De groep senioren is heel divers. Niet alleen in leeftijd maar ook in vitaliteit, zorgbehoefte en het eigen leven. De ene bewoner doet op 80-jarige leeftijd nog vrijwilligerswerk en zorgt voor een naaste terwijl een andere 75-jarige inwoner vanwege dementie steeds meer ondersteuning nodig heeft. Onderstaand geven we een inzicht in de ontwikkeling en diversiteit aan woonbehoefte van deze groep.

Tussen 2010 en 2023 was er al een toename van bijna 9.000 senioren in Nijmegen. Voor de komende jaren wordt een stijging verwacht met nog eens 11.000 65+ers in 2030.

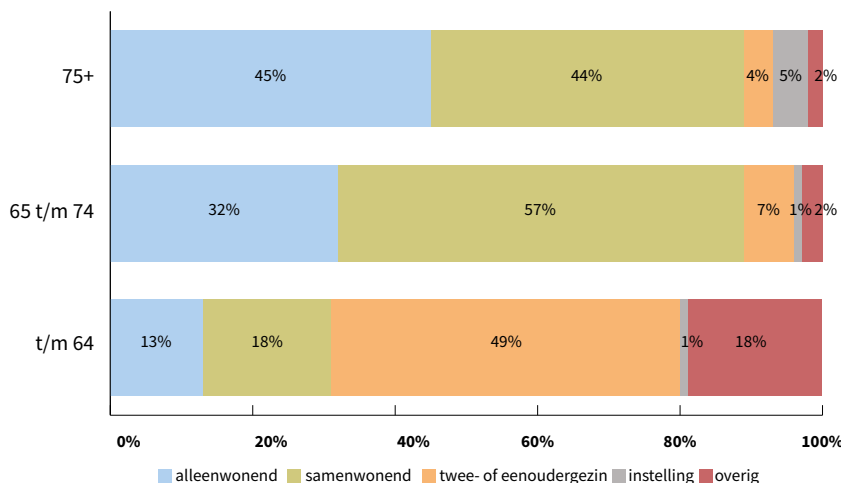
Niet alleen het aantal senioren stijgt, maar ook de relatieve groep van hen die ouder dan 75 jaar zijn. Naast de toename van het aantal senioren is de woonbehoefte in de verschillende leeftijden verschillend. Van de senioren ouder als 65 jaar woont 89% een 1 of 2 persoonshuishouden. Hoe ouder de senior, hoe groter het aandeel alleenwonend. Daarnaast wonen met name 75-plussers vaker in een verpleeghuis, namelijk 5%. In figuur 1 is de groei van de bevolkingsgroep te zien, in figuur 2 de samenstelling van de huishoudens.

65-plussers wonen vaker in een sociale huurwoning dan inwoners onder de 65. Van de 64-minners gaat het om 27%, bij de 65 tot 74-jarigen om 37%, bij de 75-plussers om 45%.



Figuur 1. Ontwikkeling groep 65+ Nijmegen (bron: Notitie ouderen in Nijmegen, Bureau Onderzoek en Statistiek, 2023)

Figuur 2. Huishoudensamenstelling per leeftijdsklasse (bron: Notitie ouderen in Nijmegen, Bureau Onderzoek en Statistiek, 2023)



Gemeentelijk onderzoek uit 2021¹² naar de woonwensen en het verhuisgedrag van ouderen laat zien dat het aandeel woningeigenaars afneemt naarmate inwoners ouder zijn. Van de 75-plussers is 36% woningeigenaar, onder 65- tot 74-jarigen 50% woningeigenaar, tegen 60% van de 55 tot 65-jarigen. In Nijmegen, maar ook landelijk is zichtbaar dat het aandeel 65-plussers met een koopwoning de afgelopen 10 jaar is gestegen. De verwachting is dat deze trend zich de komende 15 jaar doorzet. Voor wonen en zorg betekent dit dat zowel in de sociale huur, particuliere huur als in de koopsector behoefte is aan seniorenwoningen.

Door de toename van het aantal senioren neemt ook een behoefte aan verpleegzorg sterk toe. Vanuit het de taskforce wonen en zorg¹³ is bepaald dat in de zorgkantorregio de behoefte naar verpleeghuiszorg van 3.771 personen in 2022 naar 8.029 personen in 2040 toeneemt. Dit is een toename van 113%. In 2018 waren er 3.270 verpleeghuiszorgplekken¹⁴. Landelijk beleid is, om het aantal verpleeghuisplaatsen gelijk te houden. Dit betekent dat meer mensen thuis verpleeghuiszorg gaan krijgen. Een onderdeel van deze zorg behoefte betreft ook het aantal mensen met dementie. De taskforce wonen en zorg heeft onderzocht dat het aantal personen met dementie in Nijmegen van 2.300 personen in 2020 groeit naar 4.200 (toename van 83%) in 2040¹⁵. In 2021 werd geschat dat ongeveer 2% van de Nijmeegse bevolking dementie heeft en thuis woont.

Woonopgave

Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen¹⁶ wijst uit dat er de komende jaren landelijk 290.000 woningen extra nodig zijn

die geschikt zijn voor senioren; als onderdeel van de 900.000 nieuw te bouwen woningen. Van die 290.000 seniorenwoningen zijn 170.000 woningen levensloopgeschikt, 80.000 geclusterd en 40.000 zorggeschikt.

Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt met Aedes (vereniging van woningcorporaties) dat woningcorporaties zich inspannen voor de realisatie van de helft van de geclusterde zorggeschikte woningen in de sociale huur. Deze woningbouw-opgave is opgenomen in de nationale prestatieafspraken.

Vanuit de Groene Metropoolregio (GMR) is de landelijke opgave uitgewerkt naar een regionale en gemeentelijke opgaven. De opgaven zijn beschreven voor de periode 2022 t/m 2030. Uit het regionale woonbehoefteonderzoek 2022¹⁷ volgt dat er in de regio behoefte is aan 3.900 geclusterde woningen in de nieuwbouwopgave. Op basis van de landelijke opgave van 40.000 zorggeschikte woningen in Nederland heeft de GMR¹⁸ bepaald dat dit er 1.960 zijn voor de regio Arnhem Nijmegen. De GMR stelt dat op basis van de cijfers van het rijk¹⁹ dat er in de regio Arnhem Nijmegen 8.100 levensloopgeschikte nieuwbouw-woningen gerealiseerd moeten worden.

Op basis van de landelijke opgave van 40.000 zorggeschikte woningen in Nederland heeft de GMR¹⁸ bepaald dat dit er 1.960 zijn voor de regio Arnhem Nijmegen. De GMR stelt dat op basis van de cijfers van het rijk¹⁹ dat er in de regio Arnhem Nijmegen 8.100 levensloopgeschikte nieuwbouwwoningen gerealiseerd moeten worden.

¹² Woonsituatie en woonwensen van 55-plussers, Bureau Onderzoek en Statistiek Nijmegen, 16 mei 2022

¹³ Taskforce is per 1 maart 2023 beëindigd, het aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen is per 1 mei 2023 gestart.

¹⁴ Bron: TNO, Prognose capaciteitsontwikkeling verpleeghuiszorg (2019) en Prognose capaciteitsontwikkeling verpleeghuiszorg fase II (2020). Cijfers representeren de zorgkantorregio Nijmegen. Vraag op basis van het (geprognosticeerde) aantal verzilverde Wlz-indicaties. Aanbod op basis van de VV4-VV10-capaciteit in 2018.

¹⁵ Alzheimer Nederland, prognose mensen met dementie per gemeente 2020-2050 (2020). Cijfers representeren gemeente Nijmegen.

¹⁶ Programma wonen en zorg voor ouderen, Ministerie BZK en VWS, november 2022

¹⁷ Woonbehoefteonderzoek 2022, Companen, 14 maart 2023

Op basis van de het aantal inwoners in de gemeente van de regio heeft de GMR de regionale opgaven vertaald naar een gemeentelijke opgave. Voor de gemeente Nijmegen komt het neer op de volgende opgaven voor senioren.

Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt met Aedes dat woningcorporaties zich inspannen voor de realisatie van de helft van de geclusterde en zorggeschikte woonruimten in de sociale huursector. De overige 50% zal met name een opgave zijn voor marktpartijen. Voor de opgaven in Nijmegen nemen we dit uitgangspunt over. In lijn met de ambities op Rijksniveau²¹ willen we in Nijmegen dat minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen geschikt is voor senioren. In Nijmegen komt dat neer op ca. 4000 woonruimten. We zetten ten opzichte van de regionale afspraken daarom in op meer levensloopgeschikte woningen. Hierbij gaan we uit dat 1/3 van de nieuwbouw sociale huurwoningen betreft en 2/3 betaalbare of vrije sector woningen. Dit resulteert in onderstaande opgave vanuit wonen en zorg.

Aandachtsgroepen

Voor de Woonzorgvisie Nijmegen aansluiten we aan op landelijke en regionale kader vanuit 'Een thuis voor iedereen'. We gebruiken de definities van aandachtsgroepen en cijfers uit de Definities 'Een thuis voor iedereen' van de GMR als basis. De cijfers zijn gebaseerd op het Companen Woningmarkt onderzoek uit 2022. In de Woonzorgvisie Nijmegen worden de aandachtsgroepen meegenomen met uitzondering van arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten. De huisvestingsvraag voor deze doelgroepen is in andere beleidsstukken binnen de gemeente belegd.

In Nijmegen willen we ons, samen met onze partners, maximaal inzetten om ervoor te zorgen dat iedereen die een urgentiestatus heeft binnen afzienbare tijd een woonplek kan vinden.

Schattingen voor Nijmegen

Uitstroomcijfers van verschillende aandachtsgroepen kunnen we niet eenvoudig vertalen naar een (additionele) woonbehoefte in woningaantallen. De afgelopen decennia werd de woonbehoefte gedeeltelijk door personen uit deze groepen zelf opgelost. Zij vonden een woonplek bijvoorbeeld door (tijdelijk) weer bij ouders te gaan wonen, door op de particuliere markt een kamer te huren maar ook door via Entree op reguliere wijze een sociale huurwoning te huren. Ook de komende jaren vindt een deel van de uitstromers zelf zijn/haar weg. Maar helder is, dat dit door wet- en regelgeving (bijvoorbeeld huurtoeslag en kostendelersnorm) alsmede de drukte op de woningmarkt, steeds moeilijker is geworden.

We constateren dat eigen ervaringscijfers of andere bronnen qua aantallen soms afwijken van cijfers uit het Companen onderzoek, mede omdat de woonregio (Groene Metropool Regio) niet gelijkloopt met de zorgregio (Gelderland Zuid/Rijk van Nijmegen). Omdat Companen niet alle aandachtsgroepen gedetailleerd per stad/dorp in kaart brengt, hebben we aanvullende data vanuit 'Centrale Toegang Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang' en informatie van relevante partijen meegewogen bij onze schatting van het aantal benodigde woonruimten.

Registratie van het aantal woningtoewijzingen in de afgelopen jaren geeft geen compleet beeld van de werkelijke woningvraag. Deze cijfers geven namelijk aan, hoeveel woningen zijn toegewezen. We weten dat de vraag naar woningen groter is dan het aanbod en dat in instellingen wachtlijsten zijn om uit te stromen. Er is geen beeld van de omvang van alle wachtlijsten samen. Daarnaast stromen mensen vanuit de ene instelling soms eerst door naar een andere instelling en niet gelijk naar een zelfstandige woonplek. Kortom, welke prognose je ook maakt, het is zeker dat deze niet uitkomt. Aantallen fluctueren door de jaren heen.

Uitstroomcijfers en de verwachte woonbehoeften van aandachtsgroepen zijn op basis meerdere bronnen samengesteld.

¹⁸ Definitie aandachtsgroepen thuis voor iedereen, GMR, 21 december 2023

¹⁹ Primos-prognose 2023, ABF, 5 juli 2023

²⁰ Regionaal afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen 2024

²¹ Programma wonen en zorg voor ouderen, Ministerie BZK en VWS, november 2022

Senioren geclusterd woonruimten	Senioren zorggeschikte woonruimten (verpleegzorg)	Opgave Levensloopgeschikte woonruimten
585	351	1379

Tabel 4. Nieuwbouwopgave Nijmegen senioren²⁰

Segment	Type woonruimte	Opgave (# woningen)
Sociale huur	Levensloopgeschikt	785
	Geclusterd nieuwbouw	295
	Zorggeschikt	175
	Rolstoelgeschikt	50
Betaalbare en vrije-sector	Levensloopgeschikt	2255
	Geclusterd nieuwbouw	295
	Zorggeschikt	175
Totale opgave wonen en zorgen (2022 - 2030)		4000

We maken daarom een inschatting met bandbreedtes van de verwachting van het aantal personen vanuit aandachtsgroepen dat per jaar een woning zoekt in de gemeente Nijmegen.

We zien tevens trends en ervaringscijfers, die maken dat we bandbreedtes hanteren waarbij we afwijken van GMR-cijfers:

- In Nijmegen waren er in 2023 13 aanvragen voor mantelzorg-urgentie. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren zal stijgen.
- Jongeren vinden regelmatig via andere wegen een tijdelijke (onzelfstandige) woonplek.
- Omdat de opvanglocaties voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang voor een groot deel in Arnhem en Nijmegen zijn, zoeken uitstromers in deze steden een woning.
- Jaarlijks wordt er een (sterk fluctuerende) huisvestingstaakstelling statushouders afgegeven. De taakstelling gaat over

het aantal personen, niet het aantal woningen. We gaan uit van gemiddeld 2 personen per woning.

- Schattingen en definities van aantal dak- en thuislozen verschillen. Aangenomen wordt dat het daadwerkelijke aantal hoger ligt dan door CBS en in het Companen onderzoek wordt aangegeven. In september 2024 verwachten we de uitkomsten van de Ethos Light telling.

Niet alle personen in bovenstaande groepen hebben een zelfstandige woning nodig. Voor een deel is een (tijdelijke) eigen woonplek met privacy, waarbij wel een aantal voorzieningen gedeeld worden, een goed alternatief.

Rolstoelgeschikte woningen

In 2023 is door Companen onderzoek gedaan naar rolstoelgeschikte woningen in Nijmegen²². Hieruit kwamen 2 belangrijke conclusies naar voren:

- Cijfermatig gezien is er niet met zekerheid te zeggen dat er een tekort is aan rolstoelgeschikte woningen in Nijmegen.
- Er is sprake van een kwalitatieve mismatch in vraag en aanbod. Het huidige aanbod van woningcorporaties bestaat voor een groot gedeelte uit kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens, terwijl een deel van de doelgroep bestaat uit grotere huishoudens. Daarbij heeft een gedeelte van de rolstoelgebruikers behoefte aan een extra ruime woning vanwege de afmetingen van de rolstoel.

Uit het onderzoek blijkt dus dat er niet zozeer een tekort aan aanbod is, maar dat het huidige aanbod niet altijd geschikt is voor de woningzoekenden. Enerzijds is het hierom nodig nieuwe (grotere) rolstoelwoningen te realiseren, anderzijds is het belangrijk dat het huidige aanbod beschikbaar blijft voor de doelgroep. De gemeentelijke rolstoeltoewijzingscommissie werkt samen met woningcorporaties om ervoor te zorgen dat rolstoelgeschikte woningen passend worden gematcht met woningzoekenden. Ook zorgen zij voor maatwerk door woningen aan te passen waardoor deze rolstoelgeschikt worden.

²² Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen

Aandachtsgroepen	Schatting uitstroom voor gehele GMR (personen/jaar)	Verwachting woonbehoefte voor Nijmegen (afgerond op 5-tallen) (woonruimten/jaar)
(Dreigend) Daklozen	200	40 - 80
Lichamelijk beperkt geclusterd	2	0 - 5
Verstandelijk beperkt geclusterd	26	5 - 10
Verstandelijk beperkt uitstroom	39	5 - 10
Medisch urgent	22	5 - 10
Mantelzorg urgent	36	15 - 20
Uitstroom Beschermd Wonen	380	75 - 125
Uitstroom jeugdzorg	385	50 - 100
Uitstroom maatschappelijke opvang	305	75 - 125
Uitstroom vrouwenopvang	50	10 - 15
Statushouders	635	145 - 220
Sociaal urgent	505	100 - 125
Totaal		525 - 845

Tabel 5. Schatting jaarlijkse woonbehoefte aandachtsgroepen in Nijmegen;
In groen: Verplichte urgentie volgens wetsvoorstel regie volkshuisvesting
In blauw: De urgentie vanuit huisvestingsverordening
In zwart: Overige aandachtsgroepen volgens wetsvoorstel regie volkshuisvesting



Uit het onderzoek naar rolstoelgeschikte woningen blijkt dat er tussen 2020 en 2022 in de regio Arnhem-Nijmegen (dus niet alleen in Nijmegen) in totaal 17 rolstoelgeschikte woningen zijn verhuurd via Entree. Er waren in die periode 48 actief woningzoekenden naar een rolstoelgeschikte woning waarvan de helft bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Uitgaande van deze cijfers willen we de komende jaren inzetten op 40-50 extra rolstoelwoningen. Hierbij maken we de opmerking dat er ook een opgave ligt voor 175 zorggeschikte sociale huurwoningen (zie tabel 2). Deze zijn ook rolstoeltoegankelijk, dan wel rolstoelgeschikt.

Ten slotte is het belangrijk aan te geven dat de invulling van een ‘geschikte’ rolstoelwoning heel verschillend kan zijn. De achtergrond van rolstoelgebruikers en de kenmerken van hun rolstoel verschillen sterk. Uit praktijkervaringen blijkt dat het daarom soms ook lastig is om een rolstoelgeschikte woning te verhuren. Uit het onderzoek blijkt een tekort aan woningen voor grotere huishoudens of personen met een grote rolstoel (ruimere draaicirkel). Daarom zetten we nu in op 40-50 nieuwbouwwoningen voor o.a. rolstoelen met een grote draaicirkel en grotere huishoudens. We monitoren hoe de verhuur gaat. Mocht blijken (uit de cijfers van Entree of de ervaring van de rolstoeltoewijzingscommissie) dat dit aantal niet toereikend is, dan herzien we dit.

Percentage sociale woningen voor deze groepen

De woonbehoefte van urgentie- en aandachtsgroepen is al jarenlang groot. Hiervoor zijn in het verleden al meerdere instrumenten ontwikkeld. Met urgentieregeling, bijzondere bemiddeling (WBB) en Begeleide Herkansing voorzien we in een groot deel van deze behoefte. De afgelopen jaren ging grofweg 25% van de vrijkomende, sociale huurwoningen in Nijmegen naar groepen met voorrang. Zo’n 75% van de vrijkomende sociale huurwoningen bleef beschikbaar voor regulier woningzoekenden.

In samenwerking met de woningcorporaties in Nijmegen bouwen we komende jaren voort op de huidige manier waarop we woningen toewijzen aan urgent woningzoekenden. We zijn daarvoor mede afhankelijk van kansen en beperkingen die landelijke wetgeving (Wet Versterking Regie Volkshuisvesting) gaat bieden. De verwachting is dat het aandeel voor urgentie-categorieën de komende jaren zal stijgen, als het aantal groepen met urgentie wordt uitgebreid.

In beide groepen is er onderscheid tussen Nijmegenaren die een “reguliere” woning nodig hebben of een woning nodig hebben die bouwkundig is aangepast als gevolg van de zorgvraag. Om gevoel te krijgen van de vraagstukken en omvang van de verschillende groepen en daarmee de vraag voor de toekomst brengen we deze onderstaand in beeld.

Verwachte woningtype	Verwachting woonbehoefte voor Nijmegen (woonruimten/jaar)	Aandachtsgroepen
Sociale huurwoning tot 1e aftoppingsgrens	140 - 205	Daklozen 40-80 <i>Sociaal urgenten (o.a. echtscheiding) 100-125</i>
	370 - 605	Mantelzorgurgenten 15-20 Uitstroom Beschermd Wonen 75-125 Uitstroom jeugdzorg 50-100 Uitstroom maatschappelijke opvang 75-125 Uitstroom vrouwenopvang 10-15 Statushouders 145-220
Aangepaste sociale huurwoning	5 - 15	Lichamelijk beperkten 0- 5 Verstandelijk beperkten geclusterd 5-10
	5 - 10	Verstandelijk beperkten uitstroom 5-10
Geclusterde sociale huurwoning	5 - 10	Medisch urgenten 5-10
Totaal	525 - 845	

Tabel 6. Schatting jaarlijkse woonbehoefte en type woning aandachtsgroepen in Nijmegen;
In groen: Verplichte urgentie volgens wetsvoorstel regie volkshuisvesting
In blauw: De urgentie vanuit huisvestingsverordening
In zwart: Overige aandachtsgroepen volgens wetsvoorstel regie volkshuisvesting



Bijlage 4.

Participatieproces

Deze woonzorgvisie en de uitvoeringsagenda zijn met inbreng van heel veel partijen tot stand gekomen. We gingen met hen in gesprek om op te halen wat zij zien als de Nijmeegse vraagstukken op het gebied van Wonen en Zorg. Ook deelden zij hun praktijkervaringen. Dat leverde een schat aan waardevolle gezichtspunten op. Zo brachten we in kaart wat een plek moest krijgen in de Woonzorgvisie en welke acties dat vraagt in de bijbehorende uitvoeringsagenda. Na het ophalen brachten we de contouren in beeld. Vervolgens legden we deze terug bij de verschillende partijen om te toetsen of zij hun perspectieven er voldoende in terugzagen.

Het participatieproces zag er als volgt uit:

Stap 1 Analyse: najaar 2023

- Interne interviews met een dwarsdoorsnede van verschillende afdelingen binnen de gemeente Nijmegen (Jeugd 18-/18+/statushouders, Wonen/Omgevingsvisie/ Woonagenda, Welzijn/Gezondheid, Inclusie/toegankelijkheid/ Ontmoeting/wijkbeheer, Stadsontwikkeling/opgave 15000 woningen/VSA, Wmo/Ouderenbeleid, BW/MO, Veiligheid, Doorbraakteam/Sterke sociale basis/stadsdeel-programmeren)
- Externe interviews met een dwarsdoorsnede van belangrijke samenwerkingspartners (Sterker, Bindkracht 10, Netwerk 100, Alzheimer Nijmegen, GGD Gelderland Zuid, Netwerk Nonna, ZZG Zorggroep, Zorgkantoor/VGZ, Neo Huisartsenzorg, RIBW Nijmegen& Rivierenland, Iriszorg, Onder de Bomen, GGD Bijzondere Zorg, seniorenraad Nijmegen, Kentering, Zelfregiecentrum, JMG Raad, Vluchtelingenwerk, Yoin Lindenhout, Hans Janssen Makelaars, Van Wijnen, BPD)
- Werksessie met de Nijmeegse woningcorporaties (Talis, Woonwaarts, Portaal en SSH)

Stap 2 In gesprek met de stad: voorjaar 2024

- Gesprek met de 5 Nijmeegse adviesraden (Kleurrijk Samenleven Nijmegen, RegenboogRaad, Seniorenraad, JMG Raad, Cliëntenraad Participatiewet)
- Werksessie met de Nijmeegse woningcorporaties (zie stap 1)
- Interne sessie met een dwarsdoorsnede van verschillende afdelingen binnen de gemeente Nijmegen (zie stap 1)
- 2 dialoogsessies met:
 - Inwoners vanuit de verschillende doelgroepen en hun belangengroepen (senioren/aandachtsgroepen/jongeren)
 - Wonen-, zorg- en welzijnsmedewerkers (bestuur, beleid en uitvoering)
- Stadsgesprek Wonen en Zorg met een mix van bovengenoemde groepen uit de dialoogsessies

Stap 3 Afwegingen, keuzes maken en totstandkoming visie

- Werksessies met de Nijmeegse woningcorporaties (zie stap 1)
- Werksessie met zorg- en welzijnspartijen (zie stap 1)
- Interne sessie met een dwarsdoorsnede van verschillende afdelingen binnen de gemeente Nijmegen (zie stap 1)
- Sessie met de adviesraden (zie stap 2)
- Bespreken concepten met diverse stakeholders

