gemeente Nijkerk



Woonzorgvisie gemeente Nijkerk 2025

Voorwoord

In Nijkerk zorgen we voor elkaar. Dat is de kracht van onze gemeenschap en dat willen we vasthouden, juist in een tijd waarin er veel verandert. Onze gemeente vergrijst, de druk op de zorg neemt toe en ook op de woningmarkt lopen we tegen grenzen aan. Tegelijkertijd zien we veel betrokkenheid, initiatieven en samenwerkingskracht bij inwoners, corporaties, zorg- en welzijnspartijen.

Met deze Woonzorgvisie zetten we samen een koers uit om voorbereid te zijn op de toekomst. We willen dat inwoners, jong en oud, met of zonder zorgvraag, in Nijkerk prettig en zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Dat betekent dat we investeren in passende woningen, in toekomstbestendige zorg en in vitale, inclusieve buurten.

De uitdagingen zijn groot, maar de kansen ook. Alleen door samen te werken – gemeente, partners en inwoners – kunnen we zorgen dat Nijkerk ook in de toekomst een fijne plek blijft om te wonen en te leven.

College van burgemeester en wethouders

Gemeente Nijkerk

Inhoud

Voorwoord 3

1 Inleiding 4
1.1 Achtergrond 5
1.2 Landelijke en regionale context 6
1.3 Over wie gaat de woonzorgvisie? 7
1.4 Samenwerking en rol van de gemeente 8
1.5 Leeswijzer 9

2 Ontwikkelingen 10
2.1 Een veranderende bevolkingsopbouw 11
2.2 Toenemende druk op de zorg 14

3 Passende woning voor iedereen 15
3.1 Ambitie 16
3.2 De samenhang tussen wonen en zorg 16
3.3 Speerpunt 1: Passende woonvormen met (en zonder) zorgvraag 18
3.4 Speerpunt 2: Klaar voor de toekomst in eigen gemeente 20
3.5 Speerpunt 3: Samen zorgen, wonen en leven in collectieve woonconcepten 21

4 Toekomstbestendige zorg en ondersteuning 23
4.1 Ambitie 24
4.2 De rol van de gemeente 24
4.3 Speerpunt 1: Zorgvragers dichter bij elkaar laten wonen 24
4.4 Speerpunt 2: Focus op welzijn, preventie en zelfredzaamheid 25
4.5 Speerpunt 3: Samenwerking ketenpartners versterken 26

5 Een vitale leefomgeving 28
5.1 Ambitie 29
5.2 Samenhang wonen en zorg 29
5.3 Speerpunt 1: Inclusieve buurten 29
5.4 Speerpunt 2: Een groene, toegankelijke en veilige openbare ruimte 31

6 Uitvoeringsparagraaf 32
6.1 Factoren die van invloed zijn op het verwezenlijken van onze ambitie 33

Bijlagen 35
Bijlage 1: voorzieningenkaarten en 'woonzorgcirkels' 36
Bijlage 2: Behoefte-onderzoek seniorenhuisvesting 39
Bijlage 3: Wat de gemeente Nijkerk al doet voor ouderen en zorgbehoevenden 40

1. Inleiding



1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Het is heerlijk wonen in onze gemeente. Dit komt door het diverse woningaanbod, de kleinschaligheid, het talrijke groen in en om onze kernen, en de gunstige ligging nabij de Veluwe. Naast vergrijzing is er ook een groei-ambitie (zoals verwoord in de woonvisie en omgevingsvisie). Dat betekent een dubbele druk. Uniek voor de gemeente Nijkerk is de sterke saamhorigheid onder inwoners. Mensen staan voor elkaar klaar en werken samen aan een gemeenschap waarin naar elkaar wordt omgekeken. Het grote aantal vrijwilligers dat actief is in onze gemeente illustreert deze betrokkenheid. De samenwerking is over het algemeen goed en door de korte lijntjes weten we elkaar goed te vinden. Tegelijkertijd zien we ook dat onze gemeente voor uitdagingen staat op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

Onze gemeente vergrijst, wat betekent dat steeds meer inwoners in de toekomst zorg en ondersteuning nodig zullen hebben. Maar niet alleen ouderen hebben een zorgvraag: ook jongere mensen kunnen ondersteuning nodig hebben, bijvoorbeeld door chronische aandoeningen, psychische kwetsbaarheid of andere levensomstandigheden. Zorgvragen worden vaker complex en multidimensionaal, waardoor passende zorg nodig is.

Tegelijkertijd staat de zorg onder druk door een tekort aan zorgpersoneel. Dit kan betekenen dat professionele zorg niet altijd direct beschikbaar is, of dat er minder zorg geleverd wordt dan gewenst. In een samenleving waarin van iedereen verwacht wordt dat men langer zelfstandig thuis woont, vraagt dit om nieuwe vormen van ondersteuning en om meer inzet van onszelf en elkaar.

Daarnaast staat de woningmarkt onder druk. Het vinden van een geschikte woning is voor veel mensen een uitdaging en voor sommige groepen nog moeilijker. Denk aan mensen die afhankelijk zijn van zorg of begeleiding, weinig te besteden hebben, of hun leven (opnieuw) moeten opbouwen na een verblijf in een opvangvoorziening.

Binnen de gemeente vraagt het thema wonen en zorg steeds meer om een samenhangende aanpak tussen het fysieke en sociale domein. Het welzijnsaspect vergeten we daar niet bij. Dit is aanleiding om een gemeentelijke woonzorgvisie op te stellen. Met deze visie willen we inspelen op maatschappelijke vraagstukken, zodat de gemeente Nijkerk ook in de toekomst een fijne plek blijft om te wonen.

In 2024 is de Woonvisie 2024+ vastgesteld (herziening van de Woonvisie 2020+) in onze gemeente, waar aandacht is voor de totale woningbouwopgave. Daarin is richting gegeven over het aantal nultreden woningen voor ouderen (minimaal 10%) bij projecten met meer dan twaalf woningen.
Maar we realiseren ons dat nieuwbouw niet de enige oplossing is. Veel mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag willen en zullen immers blijven wonen in hun huidige woning. In de prestatieafspraken (= concreet maken

van de Woonvisie in jaardoelen met oa corporaties, huurders en zorg) 2025 – 2027 zijn ook afspraken gemaakt op het gebied van wonen en zorg, zoals de spreiding van aandachtsgroepen, voldoende nultreden en geclusterde woonvormen voor ouderen en een effectieve getrapte overlegstructuur. Deze visie kijkt breder dan alleen wonen: we willen een prettige leefomgeving behouden waarin mensen zich thuis voelen.

1.2 Landelijke en regionale context

De uitdagingen waar de gemeente Nijkerk voor staat spelen ook in de rest van Nederland. Dat maakt dat er op landelijk en regionaal niveau ook ontwikkelingen zijn die belangrijk zijn voor onze gemeente. De Wet versterking regie volkshuisvesting schrijft een sterkere regierol voor de verschillende overheidslagen voor als het gaat om de volkshuisvesting en om het snijvlak tussen wonen en zorg. In de Regio Amersfoort (Regio Amersfoort is onze woningmarktregio) zien we het belang van samenwerken op dit thema. Samenwerking in de regio is wederkerig en noodzakelijk. Gemeente Nijkerk neemt hierin haar verantwoordelijkheid.

Nieuw rijksbeleid rondom wonen, welzijn en zorg

De Rijksoverheid heeft in een aantal programma's en wetsvoorstellen een nieuwe beleidskoers rondom wonen en zorg geformuleerd. Zoals:

- Wet versterking regie volkshuisvesting,
- het programma Wonen,
- Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) van VWS
- Nationale Woon- en Bouwagenda met onder andere de programma's Een thuis voor iedereen en Wonen en Zorg voor ouderen (VRO). Hier is aandacht voor wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

Het Rijk verstevigt de regisserende rol van de overheid, zeker daar waar het gaat om woningbouw. Het uitgangspunt in deze beleidsstukken is de ontwikkeling naar het langer (of weer) zelfstandig wonen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

Samenwerking in de regio

Woondeals regio Amersfoort en FoodValley

We liggen als gemeente op de grens van twee woningmarktregio's; de regio Amersfoort en de regio Foodvalley. In beide regio's zijn we betrokken geweest bij de totstandkoming van de regionale Woondeal. Hierin zijn de landelijke kaders uit de Wet versterking regie volkshuisvesting onderschreven als ambitie om naar toe te werken.

In de periode 2022-2030 hebben we een ambitie om 250 woningen per jaar (bruto) toe te voegen aan onze woningvoorraad. Ongeveer tweederde van die regionale woningbouwopgave moet gerealiseerd worden via grote woningbouwlocaties (Sleutelprojecten). Voor de gemeente Nijkerk zijn dat Stadshaven, Klaarwater (Hoevelaken), Centrumontwikkeling Paasbos, Nijkerkerveen Deelplan 3 en inbreidingslocaties in Nijkerk.

Regiovisie Samen in de Wijk (regio Amersfoort)
Gemeenten in de regio Amersfoort zetten zich in voor een inclusieve samenleving waarin zoveel mogelijk mensen in hun eigen omgeving geholpen worden. Een belangrijke stap is de nadruk op het langer thuis wonen. Waarin voorzieningen bij de mensen in de wijk (of woonzorgzones) zijn en inwoners zich ook verantwoordelijk voelen voor de wijk. Een andere belangrijke ontwikkeling is de zogenaamde 'doorcentralisatie' van beschermd wonen. Daarmee worden álle gemeenten individueel en financieel verantwoordelijk voor ondersteuning van hun inwoners met psychiatrische kwetsbaarheid, zo ook onze gemeente.

1.3 Over wie gaat de woonzorgvisie?

In het Rijksprogramma Een thuis voor iedereen en de voorgenomen Wet versterking regie volkshuisvesting wordt een aantal aandachtsgroepen benoemd voor gemeenten. In de woonzorgvisie beperken we ons tot de doelgroepen met een zorg of ondersteuningsvraag:

- Ouderen (65+)-met een functionele behoefte aan nultredenwoningen en ondersteuning.
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid - die passende woonvormen en begeleiding nodig hebben
- Mantelzorgers- en degenen die mantelzorgontvangen - die ruimte en voorzieningen nodig hebben om zorg te bieden of te ontvangen.
- Uitstromers uit instellingen (maatschappelijke opvang, beschermd wonen, GGZ, Jeugdzorg)
- (Dreigend) dak of thuisloze mensen - die ondersteuning nodig hebben richting zelfstandig wonen.

De volgende aandachtsgroepen komen niet aan bod in de Woonzorgvisie omdat het geen 'zorgdoelgroepen' betreft. Deze zijn meegenomen in de Woonvisie 2024+, te weten:

- Arbeidsmigranten;
- Woonwagenbewoners;
- Studenten.

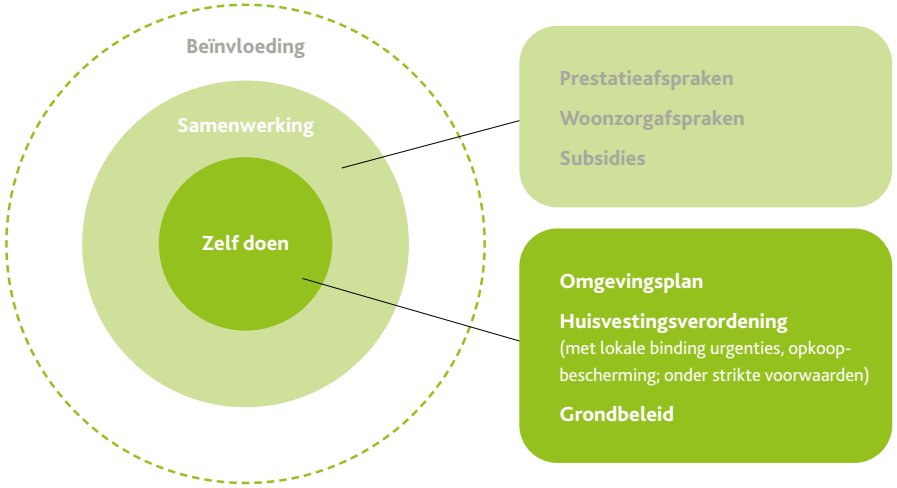
Voor een deel van deze groepen loopt een apart beleidstraject, al dan niet op regionaal niveau. Een deel van deze groepen doet een beroep op de (schaarse) sociale woningvoorraad. Daarbovenop is er (vooralsnog) de taakstelling voor statushouders: een verplicht te huisvesten hoeveelheid mensen met een verblijfsvergunning die uitstroomt uit een opvanglocatie. In regionaal verband zijn fair share-afspraken gemaakt over een evenwichtige verdeling van de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen binnen de regio Amersfoort. Onderdeel hiervan is het gezamenlijk onderzoek naar hoe mensen na zorginstroom weer kunnen uitstromen naar hun oorspronkelijke woongemeente. Binnen het regionale afsprakenkader ouderenhuisvesting zijn richtinggevende prognoses opgesteld voor het aantal geschikte woningen voor ouderen (nultreden, geclusterd en zorggeschikt) dat gemeenten naar verwachting zullen toevoegen. Deze prognoses zijn gebaseerd op demografische ontwikkelingen en regionale trends en vormen een inschatting van de opgave waarvoor gemeenten aan de lat staan. Het betreft geen harde realisatieverplichting, maar een gezamenlijke ambitie die lokaal verder wordt uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma.

1.4 Samenwerking en rol van de gemeente

Onze cirkel van invloed

Deze Woonzorgvisie zet de lijnen uit voor een toekomstbestendig woonzorgbeleid.

Als gemeente kunnen we de opgaven in deze Woonzorgvisie niet in ons eentje het hoofd bieden. Als gemeente bouwen we nu eenmaal zelf geen huizen en leveren we ook geen zorg. Wél kunnen we kaders stellen, partijen bij elkaar brengen en bepaald gedrag of uitkomsten stimuleren (door bijvoorbeeld informatievoorziening of subsidies), zie figuur 1.



Figuur 1: Cirkels van invloed en instrumentarium

Effectieve sturing

De gemeente kiest voor een effectieve sturing: dit betekent sturing op die onderdelen waar je als gemeente daadwerkelijk invloed kunt uitoefenen. Bij de uitwerking van het woonzorgbeleid werkt de gemeente samen met inwoners, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, makelaars en ontwikkelaars. Zij zijn primair de investeerders in een goed woonzorgklimaat. De gemeente faciliteert waar nodig. Ook vormt de Woonzorgvisie, samen met de Woonvisie 2024+ de basis waarop we met woningcorporaties en huurdersorganisaties Prestatieafspraken maken. We sturen via toetsing van woonzorgplannen op het gewenste programma en ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Als gemeente hebben we een regisserende rol in veel maatschappelijke opgaven. We kijken daarbij goed naar onze invloedsfeer: soms voeren we zelf beleid uit en hebben we directe regie, maar vaak zijn we vooral beïnvloedend en werken we samen met andere partijen.
Een voorbeeld hiervan is het wonen: om ervoor te zorgen dat mensen langer thuis kunnen wonen, zijn passende woningen nodig. De plannen om dit mogelijk te maken worden verder uitgewerkt in de woonzorgvisie.

We onderscheiden drie niveaus van invloed: 1) wat kan de gemeente zelf doen; 2) wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen; 3) en wat kan de gemeente beïnvloeden?

Op het domein wonen pakken we meer regie. Dat doen we vooral door kaders te stellen door bijvoorbeeld toetsingskaders, kwaliteitseisen en

mantelzorgbeleid. Dit doen we via de Omgevingstafel (De omgevingstafel is een dialoogtafel, waarbij initiatieven worden getoetst aan beleid) en in de woningbouwprogrammering.

Op het onderwerp toekomstbestendige zorg vervult de gemeente vooral een verbindende en stimulerende rol. Zorg- en welzijnspartijen zijn hierin primair aan zet, maar wij zoeken nadrukkelijk de integrale samenwerking op tussen het sociaal domein, wonen en zorg. Als gemeente willen we hierin ook een aanjager zijn, door partijen bij elkaar te brengen en gezamenlijke ambities te formuleren.

Om deze integraliteit en samenwerking te bevorderen, richten we een samenwerkingstafel op waarin verschillende stakeholders, zoals zorgaanbieders, woningcorporaties, welzijnsorganisaties en gemeenten, structureel met elkaar in gesprek gaan. Deze tafel fungeert als platform voor afstemming, kennisdeling en gezamenlijke actie. De precieze inrichting, werkwijze en betrokken partijen worden verder uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma.

Bij een vitale leefomgeving werken we samen, stimuleren we en nemen we waar nodig zelf uitvoering ter hand. Samenwerken doen we met inwoners, ondernemers en welzijnspartijen – wat is er nodig om onze buurten en kernen vitaal te houden? Het stimuleren zit hem vooral in het omzien naar elkaar en ontmoeting. We kunnen mensen niet dwingen; we kunnen de keuze wel makkelijker maken. Uitvoering zit vooral in de openbare ruimte en het faciliteren van ontmoetingsruimten.

1.4 Leeswijzer

In het vervolg schetsen we de visie van de gemeente op wonen en zorg. In hoofdstuk 2 gaan we in op de ontwikkelingen in de gemeente Nijkerk: voor welke opgaven staan we nu, en wat verwachten we van de toekomst?

In hoofdstuk 3, 4 en 5 richten we ons op drie thema's. De drie thema's zijn:
Passende woning voor iedereen;
Toekomstbestendige zorg en ondersteuning;
Een vitale leefomgeving.
In deze hoofdstukken zetten we uiteen wat onze ambities zijn, onze speerpunten en met welke maatregelen we onze ambities willen bereiken.

2. Ontwikkelingen



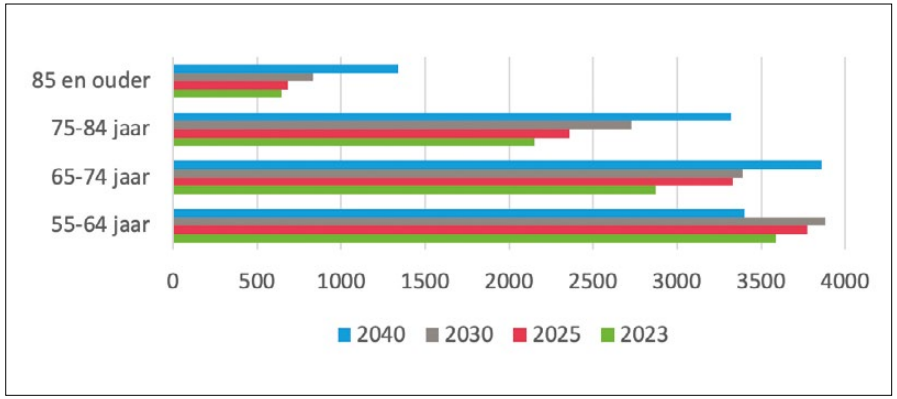
2. Ontwikkelingen

2.1 Een veranderende bevolkingsopbouw

Een toenemende behoefte aan ouderenhuisvesting

De groep ouderen wordt steeds groter. In 2023 bestond 32% van de huishoudens in de gemeente Nijkerk uit personen van 65 jaar of ouder. In de komende jaren zal deze groep verder verouderen. De verwachting is dat dit percentage tegen 2040 zal toenemen tot 38%. Vooral het aantal huishoudens van 85 jaar en ouder zal aanzienlijk stijgen. In 2023 waren er circa 670 huishoudens (4%) met 85-plussers in Nijkerk. Naar verwachting zal dit aantal in 2040 oplopen tot circa 1.385 huishoudens. Dit komt omdat ouderen ook steeds ouder worden. Deze ontwikkeling wordt aangeduid als dubbele vergrijzing. Deze ontwikkeling heeft invloed op het type woningen dat nodig is. Oudere huishoudens zijn vaak kleiner in omvang, waardoor de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt en de vraag naar kleinere gelijkvloerse woningen toeneemt.

Figuur 2: Verwachte bevolkingsontwikkeling 55 jaar en ouder in de gemeente Nijkerk.



Bron: Woonzorganalyse provincie Utrecht, Companen (2024).

De vergrijzing heeft gevolgen voor de woningbehoeften in de gemeente. Enerzijds is er een groep 'vitale ouderen' die (nog) geen zorgvraag hebben, anderzijds zijn er ouderen die een (zwaardere) zorgvraag ontwikkelen. Daarnaast blijven zij vaak in een reguliere zelfstandige woning wonen. Op dit moment wonen veel ouderen in een (te) ruime eengezinswoning. Een deel van de senioren is bereid om te verhuizen naar een kleinere, toegankelijke woning. Uit het seniorenonderzoek van de gemeente Nijkerk blijkt dat 34% van de ouderen de intentie heeft om de komende 10 jaar te verhuizen. Zeker als het op een goede locatie is, bijvoorbeeld dicht bij voorzieningen, goed bereikbaar of in een toegankelijke openbare ruimte. Maar dan moet er wel passend (voldoende betaalbaar en nabij voorzieningen) woningaanbod zijn. Op dit moment ontbreekt dit. In de Woonvisie 2024+ is daarom opgenomen dat bij nieuwbouwontwikkelingen minstens 10% van het programma nultredenwoningen (en dus geschikt voor ouderen) zijn.

Het Rijk hanteert de volgende definities voor woonvormen voor ouderen:

- **Reguliere woningen** zijn 'gewone', niet-geclusterde woningen. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen. De meeste ouderen blijven in dit type woning wonen.
- **Nultredenwoninge**n zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).
- **Geclusterd wonen** is een woonvorm voor ouderen die deel uitmaken van een complex of groep woningen (minimaal tien) die speciaal bestemd zijn voor ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid (op rollatorafstand, < 400 meter).
- **Zorggeschikte woningen** zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van de Wet langdurige zorg (Wlz),bijvoorbeeld traditionele verpleeghuisplekken of een kleine woonvorm voor mensen met dementie. Maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

Ouderen hebben niet alleen behoefte aan nultredenwoningen, maar ook aan andere woonvormen zoals geclusterde en zorggeschikte woningen. In de woonzorganalyse in de provincie Utrecht (waar de gemeente Nijkerk ook in is meegenomen) is de opgave zorggeschikt, geclusterd en nultreden tot en met 2040 weergegeven. Dit geeft het volgende beeld:

Tabel 2.1: Bandbreedte opgaven netto toevoegen ouderenhuisvesting

	2030	2040 (opgave)
Nultreden (in regulier wonen)	160	430
Geclusterd wonen	180-390	440-1.050
- Sociale huur	30-100	90-270
- Vrije sector huur	20-30	30-80
- Koop	130-260	310-700
Zorggeschikt	30-50	90-150
Totaal	390-580	1.020-1.570

Bron: Woonzorganalyse provincie Utrecht, Companen (2024).

Zoals hierboven te zien is ligt de grootste opgave bij nultreden en geclusterde (zowel koop- als huur-) woningen voor ouderen. Dit zijn zowel vitale ouderen als ouderen met een (lichte) zorg en/of ondersteuningsvraag.

In 2022 is onderzoek gedaan naar de woonvoorkeuren van senioren in onze gemeente, zie voor een aantal hoofdconclusies daaruit bijlage 2.

Andere doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Mensen die onder de aandachtsgroepen vallen gaan steeds vaker (weer) zelfstandig wonen, eventueel met ambulante zorg of begeleiding.

Een groot deel van de mensen die tot deze groepen behoren heeft een betaalbare woonruimte nodig. Zij zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning, zoals kleine studio's of appartementen. In de gemeente is een (groeiend) tekort aan dergelijke betaalbare huurwoningen. De uitdagingen op de woningmarkt raken niet alleen specifieke aandachtsgroepen – zoals mensen die de stap willen maken vanuit de Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen – maar hebben ook invloed op iedere inwoner die op zoek is naar een sociale huurwoning.

Een deel van deze groepen heeft een woning nodig die fysiek toegankelijk is. Deze groep heeft deels behoefte aan zorg in een complex of een geclusterde woonvorm, deels aan zorggeschikte woningen die geschikt zijn voor rolstoelen, en deels aan 'reguliere', eenvoudig geschikt te maken woningen. Op het moment van schrijven is nog niet voldoende aan te geven wat de bandbreedte precies is. Ook het aanbod is op dit moment onvoldoende duidelijk. Het gaat hier voornamelijk om sociale huur, aangezien de inkomens van deze groepen doorgaans in deze doelgroep vallen. Omdat het hier om een relatief kleine hoeveelheid betreft is er nog geen onderscheid gemaakt tussen de opgaven in 2030 en 2040. Dit kan ook nog erg gaan fluctueren.

Doelgroepen in Nijkerk	Opgave
Mensen met een lichamelijke beperking	+5 t/m 2040
Mensen met een verstandelijke beperking	+60 t/m 2040
Mensen die uitstromen uit Beschermd wonen	3-13 mensen p/j tot 2040*
Mensen die uitstromen uit de Maatschappelijke opvang	Geen betrouwbare prognose bekend
Mensen die uitstromen uit de Jeugdzorg	Gemiddeld 6 mensen jaarlijks tot 2040
Dak- en thuislozen	Geen betrouwbare prognose bekend

*) Over de huisvesting van deze groep zijn regionale afspraken gemaakt in Samen in de Wijk. Onderdeel van deze afspraak is dat mensen met een psychische kwetsbaarheid vaker in reguliere woningen gehuisvest worden, in plaats van in een intramurale setting, waardoor deze groep mogelijk een stuk groter wordt.

Vanaf 2025 wordt van de gemeente Nijkerk verwacht dat zij meer aandachtsgroepen gaat huisvesten dan nu conform de fair share-afspraken in de regio Amersfoort. Dit legt extra druk op de sociale huurvoorraad. Ook speelt het 'woonplaatsbeginsel' (zoals instroom = uitstroom) een rol in het vergroten van de druk op de sociale huurvoorraad en daarmee ontstaat minder ruimte voor andere doelgroepen. Mensen die in instellingszorg zijn geplaatst in centrumgemeenten (bijvoorbeeld Amersfoort) stromen uit en keren dan terug naar Nijkerk. In 2024 was deze vraag al groter dan het huisvestingsaanbod.

Naast deze groepen, die grotendeels 18+ zijn, zien we ook een afnemende beschikbaarheid van forensische jeugdhulp. Terwijl het aantal jongeren met complexe problemen toeneemt. Vooral jongeren met LVB, psychiatrische aandoeningen en gedragsproblemen vallen buiten het bestaande aan-

bod. Er is dringend behoefte aan kleinschalige, veilige woonvormen met passende begeleiding. De overgang naar volwassenheid is een kwetsbare fase waarin continuïteit in zorg en wonen essentieel is. Gemeenten hebben hierin een regierol en moeten regionaal samenwerken. Heldere afspraken, voldoende financiering en vroegtijdige signalering zijn nodig om zwaardere problemen te voorkomen en jongeren perspectief te bieden op zelfstandigheid en deelname aan de samenleving.

2.2 Toenemende druk op de zorg

Mensen worden steeds ouder, en een deel van deze groep ontwikkelt op termijn een zorgvraag. Door de vergrijzing neemt de totale vraag naar zorg de komende jaren sterk toe. Tegelijkertijd zijn er ook andere doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag, zoals mensen met een verstandelijke beperking, psychische kwetsbaarheid of chronische aandoeningen. Hun zorgbehoefte staat los van leeftijd, maar vraagt wel om passende ondersteuning.

De toenemende zorgvraag komt op een moment dat het tekort aan zorgpersoneel oploopt. Dit vormt een serieus maatschappelijk vraagstuk: wanneer er onvoldoende personeel beschikbaar is, kunnen mensen met een zorgvraag niet altijd rekenen op tijdige en passende zorg. Dat raakt niet alleen de betrokkenen maar de hele samenleving.

Huisartsentekort

Met de toenemende zorgvraag is voldoende goede eerstelijnszorg van groot belang. We zien in onze gemeente dat de verhouding huisartsen per inwoner steeds schever raakt. Dat is een punt van aandacht. Op het aanbod van eerstelijnszorg heeft de gemeente slechts beperkte invloed.

Tegelijkertijd is gebrek aan fysieke ruimte niet het enige probleem waar huisartsen en hun patiënten last van ondervinden. Veel huisartsbezoeken gaan niet over medische zorg maar bijvoorbeeld over eenzaamheid. Niet iedere hulpvraag is een zorgvraag. Daarom is zowel preventie als goede samenwerking tussen verschillende organisaties belangrijk.

3. Passende woning voor iedereen



3. Passende woning voor iedereen

3.1 Ambitie

"We werken toe naar een woningmarkt waarin ouderen, aandachtsgroepen én reguliere woningzoekenden voldoende keuze hebben. Dat vraagt om meer woningen, meer nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en betere doorstoming."

Via de volgende drie speerpunten geven we invulling aan passende woning voor iedereen:
1. Passende woonvormen met (en zonder) zorgvraag;
2. Klaar voor de toekomst in eigen gemeente;
3. Samen zorgen, wonen en leven in collectieve woonconcepten.

Bij ieder kopje 'hoe we hiernaar toewerken' zoomen we in op de sturing vanuit de gemeente. Dit doen we aan de hand van de cirkels van invloed zoals besproken in paragraaf 1.4. We onderscheiden drie niveaus van invloed: 1) wat kan de gemeente zelf doen; 2) wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen; 3) en wat kan de gemeente stimuleren?

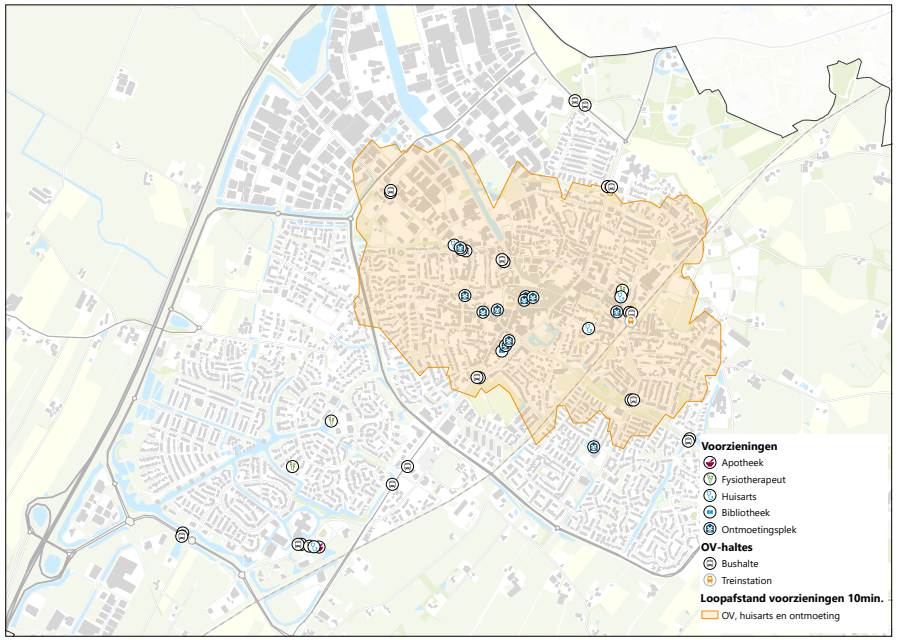
3.2 De samenhang tussen wonen en zorg

Een toekomstbestendige zorg- en ondersteuningsstructuur vereist een nauwe verbinding tussen wonen en zorg. De samenhang tussen deze domeinen zit met name op de manier waarop de woonplek en het woningtype (bijvoorbeeld geclusterde concepten) kunnen bijdragen aan een toekomstbestendige zorg en ondersteuning en de mate waarin deze woonvormen geclusterd worden. De gemeente bepaalt de kaders, maakt afspraken met ontwikkelaars en ondersteunt initiatieven van inwoners en zorgorganisaties. Daarnaast hebben we een stimulerende rol waar het gaat om particuliere initiatieven (bijvoorbeeld door middel van een afwegingskader, advies en een meedenkende houding).

Als we willen dat mensen met een zorgvraag langer zelfstandig thuis kunnen wonen, is het essentieel dat voorzieningen in de buurt beschikbaar zijn. Voor Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen is in de huidige situatie daarom in kaart gebracht welke locaties binnen loopafstand liggen van vier belangrijke voorzieningen: openbaar vervoer, huisarts, ontmoetingsplek en supermarkt. Deze gebieden zijn het meest geschikt voor nieuwbouw of aanpassingen in de woningvoorraad voor mensen met een zorgvraag, omdat ze nabij dagelijkse ondersteuning en sociale contacten liggen. Note: Op basis van de kaart gaan we uit van reeds bestaande zorgvoorzieningen. Deze kunnen ook worden toegevoegd in toekomstige uitbreidingsgebieden.

Op de volgende pagina staat één van de kaarten weergegeven. In bijlage 1 zijn de drie kaarten per kern op groter formaat opgenomen.

Figuur 3: voorzieningenniveau en geschikte locaties voor nultreden, geclusterde of zorggeschikte woningen (Nijkerk)



Bron: Woonzorganalyse provincie Utrecht, Companen (2024).

De verbinding tussen wonen en zorg is belangrijk om mensen prettig en zelfstandig te laten wonen. Meer passende huisvesting zoals nultreden woningen of geclusterde woonvormen, maakt het mogelijk dat bewoners in hun eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Ook als hun zorgbehoefte toeneemt.

Daarnaast zorgt een goed afgestemd woningaanbod voor betere doorstroming op de woningmarkt. Dit biedt kansen voor generaties die dichter bij elkaar willen wonen, wat de inzet van mantelzorg makkelijker maakt. Het versterken van de samenhang tussen wonen en zorg draagt zo bij aan een leefbare en inclusieve samenleving waarin mensen elkaar ondersteunen en zorg op maat binnen handbereik blijft, ongeacht achtergrond of zorgvraag. We zien echter ook dat voldoende passend aanbod alleen niet voldoende is. Maatregelen om de doorstroming te bevorderen, zoals de wooncoach van WSN en van de Alliantie, spelen hierbij ook een belangrijke rol.

Wat kunnen we doen?

De inzet van een instrumentarium wegen we af in het uitvoeringsprogramma.

- **Regie op woningbouwprogramma** richting ontwikkelende partijen: we scheppen bij woningbouwontwikkeling vroegtijdig heldere kaders over welke woningtypen/-segmenten we willen toevoegen. Op basis van deze kaders werken we actief samen om deze ambities te verwezenlijken *(zelf doen)*.
- **Splitsingsbeleid** om kwaliteit bij woningdelen en woningsplitsen van woningen en de woonomgeving te borgen *(beïnvloeding)*.
- **Pre-mantelzorgbeleid** biedt ruimere mogelijkheden om in sociaal verband op één perceel te wonen. Er hoeft geen sprake te zijn van een zorgbehoefte of een bepaalde leeftijd *(beïnvloeding)*.
- **Prestatieafspraken 2025-2027** over het toe te voegen aantal sociale huurwoningen maken we jaarlijks. In deze afspraken zijn de nieuwbouwambities en de woningtoewijzing een terugkerend onderwerp *(samen-*

werking). Bij de nieuwe meerjarige afspraken schuiven ook de zorg- en welzijnspartijen aan.

- Bij nieuwbouw op **locaties nabij voorzieningen (ook bij uitleggebieden waar ook voorzieningen worden toegevoegd) voorrang geven aan nultreden woningen**, vast te leggen in anterieure overeenkomsten *(samenwerking).*
- Verleiden (door middel van informatievoorziening en advies) tot verhuizen door **ruimte te bieden aan initiatieven van ouderen** die samen een woonvorm willen realiseren, zoals een hofjesconcept. Kanttekening daarbij wel is dat initiatiefnemers zelf over grond dienen te beschikken *(beïnvloeding).*
- De inzet van een permanente **wooncoach** (de pilot start op 1 januari 2026 met koop-wooncoach voor een periode van 2 jaar) voor sociale huur en particuliere woningbezitters *(beïnvloeding).*

3.3 Speerpunt 1: Passende woonvormen met (en zonder) zorgvraag

We zetten ons in voor het realiseren van voldoende woonvormen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag in samenwerking met Woningstichting Nijkerk (WSN), de Alliantie, zorgaanbieders en ontwikkelende partijen. Daarbij hebben we oog voor de verschillende woonbehoeften van mensen. De meeste 65-plussers zijn bijvoorbeeld nog vitaal en hebben een andere woonbehoeften dan ouderen met een zorg of ondersteuningsvraag. Daarom zetten we ons in voor meer nultredenwoningen en voor geclusterde woonvormen om langer zelfstandig wonen in de eigen omgeving mogelijk te maken. We staan open voor initiatieven van zorgaanbieders die woonvormen willen bieden met 24-uurszorg. In onze afwegingscriteria geven we hier verdere invulling aan. Ook zetten we ons in om aandachtsgroepen goed te kunnen huisvesten in de gemeente Nijkerk door voldoende sociale huurwoningen en tussenvormen.

Dit doen we zelf

- We stellen duidelijke afwegingscriteria op en maken een beoordelingsstappenplan voor nieuwbouwinitiatieven wonen en zorg. Zo zorgen we dat woonvormen in onze gemeente worden toegevoegd op geschikte locaties, die aansluiten bij de vraag van inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag.

- Pre-mantelzorgwoningen maken we mogelijk door onze beleidsregel pre-mantelzorgwoningen te continueren. Het gaat hierbij om een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m². Er moet sprake zijn van een bestaande sociale relatie tussen (pré)mantelzorgverlener en -ontvanger, maar er hoeft nog geen zorgindicatie te zijn. De gemeente Nijkerk ondersteunt mantelzorgers actief via het Steunpunt Mantelzorg van Sigma, waar men terecht kan voor advies, begeleiding en contact met andere mantelzorgers. Daarnaast is er een jaarlijkse mantelzorgwaardering als blijk van erkenning voor hun inzet. Verder zet Nijkerk in op kansengelijkheid via de Gelijke Kansen Alliantie. In samenwerking met scholen, ouders en wijkpartners wordt gewerkt aan een sterke start voor ieder kind, met extra aandacht voor kinderen die een extra stimulans nodig hebben.

- Als gemeente maken we woningdelen en het splitsen van woningen en kavels gemakkelijker. Met name in de binnenstad en het centrum van

Hoevelaken zien we de toegevoegde waarde van woningsplitsing door voorzieningen in de nabijheid. De voorwaarden voor woningsplitsing en kamerbewoning zijn vastgelegd in de beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning. Daarnaast zien we kansen voor hospitaverhuur, met aandacht voor kleine zorg- en ondersteuningsvragen.

- Het toevoegen van woningen in het buitengebied kan in bijzondere gevallen worden toegestaan wanneer dit bijdraagt aan het versterken van de landschappelijke waarden, het ondersteunen van ouderen om langer zelfstandig te wonen dicht bij hun familie, of het realiseren van sociale woningen die inspelen op de lokale behoefte aan betaalbare en passende woonruimte. Hierbij ligt de nadruk op kleinschalige, zorgvuldig ingepaste initiatieven die de sociale structuur en woonkwaliteit van het buitengebied versterken.

Dit doen we samen

- We hebben de ambitie om samen met de genoemde partijen voldoende nultreden woningen, geclusterde woonvormen voor ouderen en zorggeschikte woningen te realiseren:
  - Voor de nieuwbouw wordt gestreefd dat minimaal 10 % nultreden is. Er wordt ingezet op geclusterde woonvormen, zoals hofjes en zorggeschikte woningen. Het toevoegen van deze woningen krijgt de grootste aandacht in gebieden binnen een straal van circa 600 meter van zorg- en winkelvoorzieningen. Hierbij wordt zowel nieuwbouw als transformatie van bestaand vastgoed benut. Samen met woningcorporaties en zorgorganisaties worden afspraken gemaakt over de verdeling tussen deze vormen en de uitvoering van de plannen.
  - Deze ambitie sluit aan bij de richtinggevende prognoses uit het regionale afsprakenkader, waarin per gemeente een inschatting is gemaakt van het aantal nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen tot 2030. Deze prognoses vormen geen harde verplichting, maar geven richting aan de gezamenlijke opgave die lokaal verder wordt uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma.

- Samen met de corporaties, zorgorganisaties en ontwikkelaars kijken we naar kansen en geschikte locaties voor het toevoegen van woonvormen met zorg en geclusterde woonvormen. Waar mogelijk doen we dit nabij voorzieningen (op loopafstand). Dit doen we zowel in de nieuwbouw als in bestaand vastgoed.

- Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn om aandachtsgroepen, statushouders en andere regulier woningzoekenden met een lager inkomen te huisvesten is in de woonvisie 2024+ vastgelegd om tenminste 35% sociaal, waarvan max. 5% sociale koop van de nieuwbouwwoningen (bij projecten vanaf 8 woningen) voor deze doelgroepen te bouwen. Daarbij hebben we extra aandacht voor woningen die geschikt zijn voor één en tweepersoonshuishoudens. Note: DeWoonvisie 2024+ stelt dat bij ieder nieuwbouwproject minimaal 35% sociale woningbouw moet zijn, met maximaal 5% koopwoningen in dat segment. De ambitie zoals hierboven geschetst vraagt om meer sociale woningbouw.

- Er is een groeiende behoefte aan tussenvormen tussen intramurale zorg en zelfstandig wonen, vooral voor jongeren die uit zorgsituaties komen.

Deze woonvormen, zoals begeleid wonen, kamertraining en 'kamers met aandacht', bieden jongeren de mogelijkheid om stapsgewijs naar zelfstandig wonen te groeien. Op dit moment zijn er weinig tussenvormen beschikbaar. Als gemeente Nijkerk willen we de komende jaren inventariseren of uitbreiden van dit aanbod nodig en haalbaar is. Dit vraagt om een gerichte samenwerking met zorgaanbieder en WSN en het creëren van woonconcepten die aansluiten bij de behoeften van deze doelgroep.

- Ook 'omklapwoningen' vormen een waardevolle optie voor uitstromers uit jeugdzorg met verblijf of Beschermd Wonen. Wanneer de hulpverlening is afgerond, kan de bewoner in de woning blijven en het huurcontract op eigen naam voortzetten. Deze tussenvorm biedt niet alleen een essentiële stap naar zelfstandig wonen, maar helpen ook om te voorkomen dat mensen onnodig in Beschermd Wonen terechtkomen. Ze geven uitstromers de stabiliteit en privacy die nodig zijn om hun leven op te bouwen en duurzaam herstel mogelijk te maken. In de gemeente Nijkerk gaan we de mogelijkheden hiervoor onderzoeken, samen met Woningstichting Nijkerk.

- Als gemeente continueren we de regionale samenwerking waar het gaat om het huisvesten van aandachtsgroepen (regio Amersfoort) en zetten ons in voor het feit dat mensen in onze gemeente kunnen wonen en weer terug kunnen keren. Concreet sluiten we aan bij de 'fair share afspraken' en de regionaal geharmoniseerde Huisvestingsverordening met urgentieregeling. Met WSN hebben we afgesproken dat jaarlijks maximaal 30% van de woningen naar urgente doelgroepen gaat.

- Samen met onze partners realiseren we flexwoningen voor bijvoorbeeld spoedzoekers, aandachtsgroepen en/of statushouders.

3.4 Speerpunt 2: Klaar voor de toekomst in eigen gemeente

Onze gemeente wil mensen bewust maken van de noodzaak om op tijd na te denken over hun woonsituatie wanneer zij ouder worden zij tijdig actie ondernemen indien nodig. Dit kan gaan over aanpassingen in de eigen woningen, of over het nadenken over een andere woning die past bij hun behoeften.

Dit doen we zelf

- We realiseren ons dat een deel van de ouderen het liefst blijft wonen in de huidige woning. We sluiten in ons beleid aan op wat ze willen, maar zetten daar vervolgens wel een wooncoach op om ze mogelijk te overtuigen om door te stromen. De wooncoach is daarmee ook een ondersteuner en vraagbaak voor mensen die willen doorstromen. Daarmee leggen we een sterke focus op het inzetten op doorstroming van ouderen naar een passende woning.

Dit doen we samen

- Om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, ondernemen we de volgende activiteiten:
  - Met zorg- en welzijnsorganisaties, Ouderenbonden en corporaties werken we aan bewustwording om mensen tijdig te laten nadenken over hoe zij willen wonen op latere leeftijd. Dit versterkt de zelf- en samenredzaamheid van onze inwoners.

- We maken continuerende afspraken met de corporaties over maatregelen om de doorstroming in de sociale huursector te verbeteren. WSN en de Alliantie maken al gebruik van een wooncoach. We gaan samen kijken (conform prestatieafspraken) of een eventuele uitbreiding van het pakket aan doorstroommaatregelen voor senioren nodig is. We kijken naar de mogelijkheden om ook een wooncoach in te zetten bij koopwoningen.

- Onze huidige zorginstellingen spelen een steeds belangrijkere rol in het realiseren van passende woonzorgoplossingen. Zij bewegen actief richting hybride zorg: een samenhangende mix van wonen, zorg en ondersteuning die flexibel kan worden ingezet. Daarbij zoeken deze instellingen actief de verbinding op met de wijk en willen ook van betekenis zijn voor de buurt – bijvoorbeeld door 'zorg naar binnen te halen' en ruimte te bieden voor ontmoeting en ondersteuning in de wijk. Als gemeente zien we deze ontwikkeling als belangrijke bouwsteen. We erkennen de kracht van deze bestaande initiatieven en willen deze verder ondersteunen en versterken.

- Als gemeente denken we actief mee wanneer nieuwe zorgpartijen actief willen worden in onze gemeente.

Dit stimuleren we

- Ouder worden hoort bij het leven. Het is belangrijk dat inwoners op tijd maatregelen treffen die bij deze levensfase horen. Daarbij is het stimuleren van zelf- en samenredzaamheid erg belangrijk. Het is belangrijk dat onze inwoners zich goed bewust zijn dat ze de regie over hun eigen leven moeten en kunnen nemen en dat de overheid een meer faciliterende rol in zal nemen. Bewustwording onder inwoners is daarom een belangrijk uitgangspunt. Dit doen we bijvoorbeeld met campagnes, wooncoaches en voorlichtingsbijeenkomsten.

3.5 Speerpunt 3: Samen zorgen, wonen en leven in collectieve woonconcepten

We omarmen het realiseren van geclusterde woonvormen waar verschillende mensen samenleven. Uitgangspunt in deze woonconcepten is wederkerigheid tussen bewoners, idealiter met meerdere generaties door elkaar heen. Zo komen zorgvragers en dragers dichter bij elkaar te wonen. Door in te zetten op mogelijkheden tot ontmoeten en community building versterken we de draagkracht in onze wijken en kernen. Dat is niet alleen zorgvraaggericht, maar biedt ook kansen voor sociale cohesie en ontmoeting.

Dit doen we zelf

- Als gemeente willen we het eenvoudiger maken om nieuwbouwinitiatieven te kunnen laten realiseren vanuit de samenleving die zijn gericht op ouderen of mensen met een zorgvraag (collectieve woonvormen). Daarbij zien we voor onszelf vooral een faciliterende rol: we zorgen voor een duidelijk aanspreekpunt binnen de gemeente, heldere informatievoorzieningen over benodigde vergunningen en eisen die we stellen als een omgevingsplanwijziging nodig is. Daarbij is een voorwaarde wel dat initiatiefnemers zelf over grond beschikken.

Dit doen we samen

- Goede zorg is makkelijker te organiseren wanneer zorgvragers dichter bij elkaar wonen. Daarom willen we de komende jaren geclusterde woningen voor senioren toevoegen aan de voorraad. Bij voorkeur is dit dichtbij voorzieningen (supermarkt, huisarts, ontmoetingsplek). Initiatieven met kleinere geclusterde complexen kunnen daarnaast helpen om zorgvragers dichter bij elkaar te laten wonen, maar ook het omzien naar elkaar te vergroten. Dit stimuleren we als gemeente.

- Waar mogelijk realiseren we samen met ontwikkelaars en zorgpartijen huisvesting voor ouderen met of zonder zorgvraag of andere mensen met een zorgvraag op plekken nabij voorzieningen die passen bij de doelgroep. De exacte locaties bepalen de ketenpartners gezamenlijk.

- Iedereen krijgt de kans om mee te doen in hun eigen wijk of buurt. Een zorgzame buurt (hofjes, gemengd wonen en buurthuizen) creëren staat hierbij centraal. Een gezonde mix aan woningen voor allerlei doelgroepen in nieuwe wijken heeft daarbij prioriteit. Daarbij is het belangrijk om stil te staan bij de relatie tussen doelgroep, de woning en de omgeving daaromheen. Daarom maken we onderdeel uit van de Regionale coördinatie woonzorginitiatieven. Dit werken we lokaal uit met onze partners.

4. Toekomst-bestendige zorg en ondersteuning



4. Toekomstbestendige zorg en ondersteuning

4.1 Ambitie

"We werken er samen met onze partners aan dat mensen die zorg nodig hebben, die zorg ook kunnen krijgen. Daarom zetten we in op preventie en meer samenwerking tussen formele en informele zorg. Om de zorg betaalbaar en beschikbaar te houden, streven we ernaar dat ouderen met een zorgvraag dichter bij elkaar wonen."

Via de volgende drie speerpunten geven we invulling aan toekomstbestendig zorg en ondersteuning:
1. Zorgvragers dichter bij elkaar laten wonen;
2. Focus op welzijn en preventie;
3. Samenwerking ketenpartners versterken.

Bij ieder kopje 'hoe we hiernaar toewerken' zoomen we in op de sturing vanuit de gemeente. Dit doen we aan de hand van de cirkels van invloed zoals besproken in paragraaf 1.4. We onderscheiden drie niveaus van invloed: 1) wat kan de gemeente zelf doen; 2) wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen; 3) en wat kan de gemeente stimuleren?

4.2 Samenhang tussen wonen en zorg

De juiste zorg op het juiste moment is van groot belang. Door de beschikbaarheid van voldoende zorg zijn mensen in staat om langer zelfstandig te wonen.

Vanwege de druk op de zorg is het van belang om te zorgen dat de juiste woningen op de juiste plek worden toegevoegd, bijvoorbeeld in de buurt van voorzieningen. Dat is prettig voor inwoners zelf. En het voorkomt dat medewerkers ver moeten reizen. Op die manier werken we aan een zorglandschap waar onze inwoners de zorg kunnen krijgen die ze nodig hebben.

Ook in de bestaande wijken is het mogelijk om ingrepen te doen om de zorg toekomstbestendiger te maken. Door woningen levensloopbestendiger te maken en zorgtechnologie te stimuleren, spelen we in op de groeiende zorgvraag. En een woon- en leefomgeving die bijdraagt aan omzien naar elkaar kan de afhankelijkheid van professionele zorg verminderen of voorkomen.

Dit versterkt niet alleen de zelfredzaamheid van inwoners, maar draagt ook bij aan een efficiëntere inrichting van zorg in de toekomst.

4.3 De rol van de gemeente

Op het onderwerp toekomstbestendige zorg hebben we met name een verbindende rol. Wij leveren immers geen zorg of begeleiding. We zien hier zorg- en welzijnspartijen als belangrijkste partijen. Wel zien we als gemeente het belang van meer en integrale samenwerken. Daarbij willen wij als gemeente wel aanjager zijn. Om de integraliteit van domeinen en samenwerking te bevorderen richten we bijvoorbeeld een samenwerkingstafel op met verschillende stakeholders. Deze samenwerkingstafel krijgt verdere invulling in het uitvoeringsprogramma.

Wat kunnen we doen?

De inzet van een instrumentarium wegen we af in het uitvoeringsprogramma.

- Om wonen en zorg meer op elkaar aan te sluiten, **afstemming tussen zorgpartners, corporaties en andere maatschappelijke partners.** Maar ook meer integraliteit en afstemming tussen de verschillende beleidsdomeinen binnen de gemeente bevorderen *(samenwerking)*.
- Bij nieuwbouw op **locaties nabij voorzieningen mogelijkheden te bieden om het percentage te verdubbelen aan nultreden woningen**, vast te leggen in anterieure overeenkomsten *(samenwerking)*.
- Verleiden tot verhuizen door **ruimte te bieden aan initiatieven van ouderen** die samen een woonvorm willen realiseren, zoals een hofjesconcept *(beïnvloeding)*.
- Vanuit regio Amersfoort zijn **fairshare afspraken (regionale afspraken over een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen)** voor aandachtsgroepen, die mede daartoe uitwerken richting de urgentieverordening in het kader van de Huisvestingswet *(samenwerking)*.

4.4 Speerpunt 1: Zorgvragers dichter bij elkaar laten wonen

Wij willen dat inwoners met een zorgvraag op een passende manier zelfstandig kunnen blijven wonen. Dat vraagt niet alleen om geschikte woningen, maar ook om een woonomgeving die aansluit bij hun behoeften. Door zorgvragers dichter bij elkaar te laten wonen, ontstaat de mogelijkheid om zorg en ondersteuning efficiënter te organiseren. Tegelijkertijd stimuleert dit ontmoeting, onderlinge steun en een gevoel van veiligheid.

Dit doen we zelf

- We zorgen in de programmering van nieuwbouw voor voldoende levensloopbestendige en nultredenwoningen, met name nabij voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer en gezondheidszorg.

- Bij grotere nieuwbouwprojecten (meer dan 100 woningen of meer) maken we afspraken over maatschappelijke voorzieningen, zodat zorg en ondersteuning in de buurt aanwezig zijn.

Dit doen we samen

- Met woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen maken we afspraken over het clusteren van woningen voor ouderen en andere zorgvragers. Denk hierbij aan woonzorgzones, hofjesconcepten of combinaties van zelfstandige en geclusterde woonvormen.

- Samen met zorgaanbieders kijken we hoe zorgpersoneel efficiënter ingezet kan worden als cliënten dichter bij elkaar wonen. Dit voorkomt onnodig reistijdverlies en maakt het werk aantrekkelijker.

Dit stimuleren we

- Als gemeente ondersteunen we initiatieven van inwoners die zelf gezamenlijk een woonvorm willen realiseren. Dit kan variëren van kleinschalige hofjes tot innovatieve woonzorgconcepten.

- Als gemeente stimuleren we de inzet van zorgtechnologie en domotica (slimme toepassingen in huis, zoals valdetectie of slimme deurbellen)

binnen geclusterde woonvormen zodat zorg op maat geleverd kan worden en inwoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Als gemeente stimuleren we de inzet van zorgtechnologie en domotica door partijen te verbinden, kennisdeling te faciliteren en innovatie te ondersteunen.

- In bestaande wijken zetten we in op het levensloopbestendiger maken van woningen en woonomgevingen, zodat ook daar clustering van zorgvragers kan plaatsvinden.

Door zorgvragers dichter bij elkaar te laten wonen, ontstaat een toekomstbestendig zorglandschap waarin inwoners de juiste zorg op de juiste plek kunnen ontvangen, de druk op zorgpersoneel vermindert en de onderlinge betrokkenheid in de samenleving versterkt wordt.

4.5 Speerpunt 2: Focus op welzijn, preventie en zelfredzaamheid

Wij zetten in op het versterken van het welbevinden van onze inwoners door preventie centraal te stellen. Dat komt de zelfredzaamheid van onze inwoners ten goede. We benutten de kracht en betrokkenheid van onze inwoners en samenleving door (vrijwilligers)initiatieven te stimuleren en waar mogelijk te ondersteunen. De ondersteuning van mantelzorgers is daarbij belangrijk.

Dit doen we zelf

- Naast welzijn en preventie blijft voldoende eerstelijnszorg belangrijk in de gemeente. Hiervoor zijn we afhankelijk van zorgaanbieders. Wel kunnen we als gemeente een faciliterende en verbindende rol innemen in het goed huisvesten van huisartsen. We maken afspraken over bestaand maatschappelijk vastgoed en zorgen we voor maatschappelijke bestemmingen bij nieuwe grootschalige woningbouwprojecten. Als er knelpunten ontstaan kijken zoeken we samen met betrokken partijen naar locaties of andere oplossingen.

Dit doen we samen

- Er is veel kracht in onze samenleving: die willen we ondersteunen en versterken. Een belangrijk onderdeel is dat voorzieningen, activiteiten en ondersteuning laagdrempelig en toegankelijk zijn zodat onze inwoners daar elkaar kunnen ontmoeten. Samen met onze partners stimuleren en ondersteunen we bij nieuwe ontwikkelingen waar nodig.

Dit stimuleren we

- We bouwen voort op de kracht die al in de samenleving aanwezig is. Inwoners dragen zelf verantwoordelijkheid voor hun welzijn en onderlinge ondersteuning. Zij gaan na wat zij zelf kunnen doen – met hulp vanuit hun eigen netwerk en de buurt. Daarmee zorgen we er samen voor dat er voldoende ruimte overblijft om diegenen die het mee kunnen komen te blijven helpen (met bijvoorbeeld voldoende beschikbaarheid van welzijn of zorg).

- Het is belangrijk om al in een vroeg stadium, bij de realisatie van woningen, na te denken over de inzet van domotica (slimme toepassingen in huis, zoals valdetectie of slimme deurbellen) en zorgtechnologie. Door

hier tijdig op in te spelen voorkomen we dat deze oplossingen later tegen hogere kosten moeten worden toegevoegd. Samen met onze partners stimuleren we het gebruik van zorgtechnologie en domotica omdat deze mensen kunnen ondersteunen om langer zelfstandig te blijven wonen en de druk op zorgpersoneel kunnen verlichten.

4.6 Speerpunt 3: Samenwerking ketenpartners versterken

Om de zorg zo efficiënt mogelijk in te richten, versterken we de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen in onze gemeente. Zeker op het gebied van wonen en zorg is het belangrijk om de integraliteit en samenwerking binnen zowel de verschillende beleidsdomeinen, als met ketenpartners op te zoeken. Dit is ook volgens onze partners (blijkt uit de stakeholderbijeenkomst in maart 2025) een belangrijk thema.

Dit doen we samen

- Om de samenwerking met en tussen ketenpartners te versterken gaan we een periodiek overleg organiseren tussen gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. Het begint met het vormen van een gezamenlijke ambitie en de juiste mensen aan tafel.

- Samen met ketenpartners onderzoeken we de komende tijd een meer efficiënte bundeling van zorgverlening waar mogelijk. Het gaat hierbij zowel om zorg die wordt geleverd vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en Jeugdwet, als om zorg vanuit de Zorgverzekeringswet (zoals wijkverpleging) en de Wet langdurige zorg.

5. Een vitale leefomgeving



5. Een vitale leefomgeving

5.1 Ambitie

"We zorgen voor een gezonde en toegankelijke leefomgeving die uitnodigt tot bewegen, recreëren en ontmoeten. We betrekken inwoners bij de inrichting van hun leefomgeving en sluiten aan bij initiatieven vanuit inwoners die zelf goede ideeën hebben om hun leefomgeving groener en gezonder te maken. Een stevige sociale basis zorgt ervoor dat de leefbaarheid op peil blijft."

Met deze speerpunten werken we aan buurten en wijken die zowel fysiek als sociaal uitnodigen tot ontmoeten, bewegen en samenleven. Zo bouwen we aan een Nijkerk waar iedereen, met of zonder zorgvraag, zich thuis kan voelen.

5.2 Samenhang wonen en zorg

Voor een gemeenschap waar mensen gezond en veerkrachtig zijn is meer nodig dan alleen een prettige woning en zorg of ondersteuning nabij. Een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeting en beweging voor iedereen is net zo belangrijk.
Een vitale leefomgeving is daarmee het verbindingsstuk tussen wonen en zorg: tussen het fysieke en het sociale domein. Een prettige leefomgeving nodigt uit tot bewegen en ontmoeten en draagt daarmee bij aan de gezondheid en het geluksgevoel van onze inwoners.

Potentieel instrumentarium

De inzet van een instrumentarium wegen we af in het uitvoeringsprogramma.

- Maken van **prestatieafspraken** over het verbeteren van leefbaarheid, veiligheid en welzijn in de kern of gemeente *(samenwerking)*.
- In de prestatieafspraken met corporaties maken we afspraken over het beter **spreiden van aandachtsgroepen** over de verschillende kernen van Nijkerk. Specifiek gaat het om woningen tot de kwaliteitskortingsgrens en 1e aftoppingsgrens *(samenwerking)*.
- **Met corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke partners afspraken maken** over ieders bijdrage wat betreft de leefbaarheid van een wijk. Denk hierbij aan de inzet van sociale wijkteams en het faciliteren van laagdrempelige ontmoeting *(samenwerking)*.
- De **Omgevingsvisie, beleidsplan Bewegen en spelen, en Integraal Beleidskader sociaal domein** is de leidraad voor de openbare ruimte in Nijkerk, als kapstok om veerkrachtige en leefbare wijken te behouden *(zelf doen)*.

5.3 Speerpunt 1: Inclusieve buurten

Met de maatschappelijke ontwikkeling dat mensen langer zelfstandig wonen, zullen mensen de mogelijkheid moeten hebben om elkaar te ontmoeten. In de gemeente Nijkerk ontmoeten mensen elkaar in ontmoetings-

ruimtes, kerken en verenigingen. Er ligt dus al een stevige basis. In elke kern is momenteel een ontmoetingsruimte en bibliotheek te vinden. Om eenzaamheid tegen te gaan en de sociale basis te versterken is voldoende ontmoetingsruimte van belang. Dit doen we in eerste instantie door onze bestaande ontmoetingsplekken beter in te zetten voor verschillende doelgroepen. Maar het kan ook in de openbare ruimte of op multifunctionele ontmoetingsplekken (zoals de bibliotheek). Of in het beter benutten van bestaande gebouwen, denk bijvoorbeeld aan scholen en sportkantines.

Iedereen jong en oud, met of zonder zorgvraag of beperking moet zich thuis voelen in de buurt. Zoals ook in de Ontwikkelagenda benoemd "onze gemeenschap wordt steeds diverser en dynamischer. En daarom hebben we meer aandacht voor inclusie en verbondenheid." Door onder andere de vergrijzing en de beweging van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis, worden buurten inclusiever en meer divers. Dat vraagt ook iets van de draagkracht van de buurt.

Dit doen we zelf

- In de nog vast te stellen Nota Gemeentelijk en Maatschappelijk Vastgoed (2025) leggen we het beleid en de strategie rondom ons maatschappelijk vastgoed vast. Hierbij richten we ons op een multifunctionele inzet, zodat deze optimaal kan worden gebruikt.

- We bevorderen sociale samenhang en welzijn door te investeren in toegankelijke openbare ruimten die ontmoeting stimuleren. Ook kleinschalige ingrepen, zoals het plaatsen van bankjes of het aanleggen van (moes)tuinen, dragen bij aan toevallige ontmoetingen tussen buurtbewoners en versterken het gevoel van verbondenheid en veiligheid.

Dit doen we samen

- Met de beweging van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis wonen gaan psychisch kwetsbare mensen steeds vaker zelfstandiger wonen. Dit vraagt inzet van henzelf, hun begeleiding én de buren. We bevorderen een zachte landing in de wijk door te zorgen dat mensen met een psychische kwetsbaarheid zelf, hun naasten en ook omwonenden een beroep kunnen doen op ondersteuning. Het vraagt iets van wat de buurt kan opvangen. Aandacht voor begrip en acceptatie en mogelijkheden om hulpvragen te stellen zijn belangrijk. Soms is het zo dat 'onbekend maakt onbemind' geldt. Daarom is er ook aandacht nodig voor vooroordelen en weerstand in de buurt. Door de diversiteit in de wijk te omarmen en elkaar beter te leren kennen komt er meer begrip en acceptatie.

- Samen met de woningcorporaties voeren we overleg over het opzetten van een effectieve getrapte overlegstructuur met bewoners, buurt en beleid vorm te geven, rondom vraagstukken die gaan over op het gebied van leefbaarheid en veiligheid in de wijk, om elkaar beter te kunnen vinden bij crisissituaties. Dit hebben we afgesproken in de prestatieafspraken.

Dit stimuleren we

- Om vereenzaming tegen te gaan, stimuleren we het realiseren van ontmoetingsruimten in appartementencomplexen, zowel bij nieuwbouw als

in bestaande bouw. Deze ruimten bieden bewoners de mogelijkheid om elkaar op een laagdrempelige manier te ontmoeten, wat bijdraagt aan sociale verbinding, welzijn en een gevoel van gemeenschap. We maken hierover afspraken met woningcorporaties en projectontwikkelaars, zodat deze voorzieningen een vanzelfsprekend onderdeel worden van woonomgevingen.

Al deze punten vliegen we in eerste instantie aan via het Overkoepelend Beleidsplan Sociaal Domein. Binnen deze Woonzorgvisie kijken we waar 'wonen en zorg', ofwel het fysieke en sociale domein elkaar meer kunnen raken.

5.4 Speerpunt 2: Een groene, toegankelijke en veilige openbare ruimte

Een goed ingerichte leefomgeving is groen, toegankelijk en veilig. Mensen met een mobiliteitsbeperking lopen vaak tegen problemen aan in hun woonomgeving. Het gaat hierbij om ouderen die slecht ter been zijn, maar ook om jongere inwoners met een rolstoel, rollator of zintuiglijke beperking. De groep mensen met een mobiliteitsbeperking groeit de komende jaren sterk terwijl de openbare ruimte hier nog niet voldoende op is ingericht. Ook voor de groeiende groep van mensen met dementie is het van belang dat de openbare ruimte dementievriendelijke wordt ingericht. Denk hierbij aan looproutes of herkenningspunten.

Dit doen we zelf

- We werken toe naar een groene, beweegvriendelijk en toegankelijke openbare ruimte. We kunnen niet op alle plekken tegelijkertijd aan de slag. Daarom beginnen we met het versterken van het groen en het toegankelijk inrichten van gebieden rondom voorzieningen. Die worden door onze inwoners het meest gebruikt en zijn daarmee het belangrijkst om prettig en toegankelijk te maken voor al onze inwoners.

- Als gemeente zetten ons in voor een toegankelijke, veilige en dementievriendelijke woonomgeving voor álle inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag, verspreid over de hele gemeente. Daarbij volgen we de richtlijnen uit onze Inclusieagenda en het VN-verdrag Handicap, die géén geografisch onderscheid maken.
  We doen dit onder andere door stoepen zoveel mogelijk drempelvrij te maken voor rollators, veilige oversteekplaatsen en herkenningspunten voor mensen met dementie te creëren (zoals stoeptegels met pijlen van zorglocatie naar supermarkt). Ook stimuleren we ondernemers en bewoners om de training 'Samen dementievriendelijk' te volgen, zodat zij mensen met (beginnende) dementie beter kunnen herkennen en ondersteunen – waar in de gemeente zij ook wonen of zich bevinden.

6. Uitvoerings-paragraaf



6. Uitvoeringsparagraaf

De Woonzorgvisie geeft aan wat onze beleidsrichting is voor de komende jaren als het gaat om wonen, welzijn en zorg. Voor de uitwerking van de speerpunten is co-creatie de sleutel tot succes. Geen een van de partijen kan de opgaves zelfstandig behalen. We hebben elkaar nodig.

Op basis van deze visie stellen we een uitvoeringsprogramma op samen met de betrokken partners. In het uitvoeringsprogramma maken we een overzicht van acties die we gaan uitvoeren, wanneer we dit gaan doen, welke partijen hierbij betrokken zijn en in welke kernen dit speelt.

Deze Woonzorgvisie laat zien welke ambities wij als gemeente Nijkerk hebben op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De uitdagingen waar we voor staan zijn groot en talrijk. Dat betekent dat wij als gemeente een stevigere rol willen pakken om te zorgen dat we onze ambities – samen met onze ketenpartners en inwoners – kunnen verwezenlijken.

6.1 Factoren die van invloed zijn op het verwezenlijken van onze ambitie

We zien dat het kunnen waarmaken van onze ambities afhankelijk is van een hoop factoren, waar we voor een groot deel weinig tot geen invloed op hebben.

Economische omstandigheden

Allereerst beïnvloeden economische omstandigheden de realisatiekracht van ons en onze partners, bijvoorbeeld daar waar het gaat om de rentestand of bouwkosten. Dat beïnvloedt wat er gebouwd kan worden.

Ook beïnvloeden economische omstandigheden wat onze inwoners kunnen betalen voor wonen en/of zorg. De financiële middelen van de gemeente zijn beperkt (de subsidies van relaties staan onder druk). Hier dienen we rekening mee te houden in het uitvoeringsprogramma.

Andere overheden en nieuwe wet- en regelgeving

Ten tweede zijn we afhankelijk van andere overheden en mogelijke nieuwe wet- en regelgeving. Kaders van provincie en Rijk bepalen in hoge mate onze mogelijkheden. Daarnaast werken we nauwgezet samen met de regio Amersfoort als het gaat om wonen en zorg. We nemen samen verantwoordelijkheid in onze regionale woonzorgvisie. Dat betekent een wederzijdse verantwoordelijkheid naar onze regiogemeenten, en ook wederzijdse afhankelijkheid.

Beheer en uitvoerbaarheid van de woonzorgomgeving

De kwaliteit van de openbare ruimte is een essentiële randvoorwaarde voor vitale en zorggeschikte buurten. Een toegankelijke, veilige en goed onderhouden leefomgeving ondersteunt zelfstandig wonen, bevordert ontmoeting en versterkt het gevoel van nabijheid.
Bij de ontwikkeling van woonzorginitiatieven vindt daarom structurele afstemming plaats met het team Beheer Openbare Ruimte. Binnen dit team worden inrichting, onderhoud en beheer op elkaar afgestemd op basis van de Visie Beheer Openbare Ruimte (2020) en de Nota Integraal Beheer Openbare Ruimte (2025). Op deze manier wordt geborgd dat nieuwe woonzorgomgevingen niet alleen functioneel en sociaal passend

zijn, maar ook duurzaam, beheersbaar en uitvoerbaar. De aansluiting met de bestaande beheerstructuur en de gehanteerde kwaliteitsniveaus in de openbare ruimte wordt daarmee verzekerd.

Samenwerking met partners

Een gemeente bouwt zelf geen woningen en levert zelf geen zorg. Wel zijn we verantwoordelijk voor het stellen van kaders en uitgangspunten voor voldoende (betaalbare/geschikte) woningen en de aanwezigheid van voldoende zorg. Daarom is goede samenwerking en gedeelde ambities met onze samenwerkingspartners en inwoners van groot belang. We doen een groot beroep op hen, en de transformatie in de zorg maakt dat we op een andere manier gaan (samen)werken. De bereidheid, middelen en mogelijkheden van onze partners en inwoners zijn dan ook cruciale factoren om mee te werken aan de realisatie van onze ambities. Hier ligt ook een link met grondposities; ruimte is schaars en wij hebben beschikbare grond lang niet altijd in ons bezit.

De belangrijkste partners zijn:

- De woningcorporaties (WSN en de Alliantie);
- Zorg- en welzijnspartijen (o.a. Amaris, Beweging 3.0 en Sigma);
- De gemeenten uit de regio Amersfoort
- Ontwikkelaars en bouwers;
- Bewonersplatforms (onder andere de ouderenbond);
- Bewoners en cliëntenraden.

De samenwerking met ontwikkelaars geven we projectmatig en per initiatief vorm. Met de overige partijen willen we samenwerkingsafspraken maken. In de regio Amersfoort maken we ‘fair share afspraken’ voor aandachtsgroepen en over hoe en waar mensen die uitstromen uit instellingszorg gehuisvest worden in onze gemeente. De bijbehorende opgaven voor Nijkerk stemmen we zorgvuldig af met onze belangrijkste lokale partners.

Inzet en rol van de gemeente

Op de laatste factor hebben we meer invloed: die betreft de inzet en de rol van onze gemeente. De rol van onze gemeente is in het verleden met name faciliterend geweest. Inwoners van onze gemeente zijn overwegend zelfredzaam en komen veelal met mooie initiatieven die we als gemeente omarmen. We maken de beweging van faciliteren naar regisseren. Dit is nodig om te zorgen dat woon- en zorgopgaven aansluiten bij de behoeften van onze inwoners, nu en in de toekomst. Het Rijk vraagt dit van ons. En we zien dat het nodig is om de juiste dingen te doen die passen bij de (toekomstige) behoeften en opgaven. We geven uiting aan deze rol door heldere kaders en uitgangspunten te stellen en door het samenbrengen en uitdagen van partijen, en het aanjagen van ontwikkelingen. Dit doen we met het geloof in de eigen kracht van onze inwoners en de gemeenschappen die zij samen vormen.

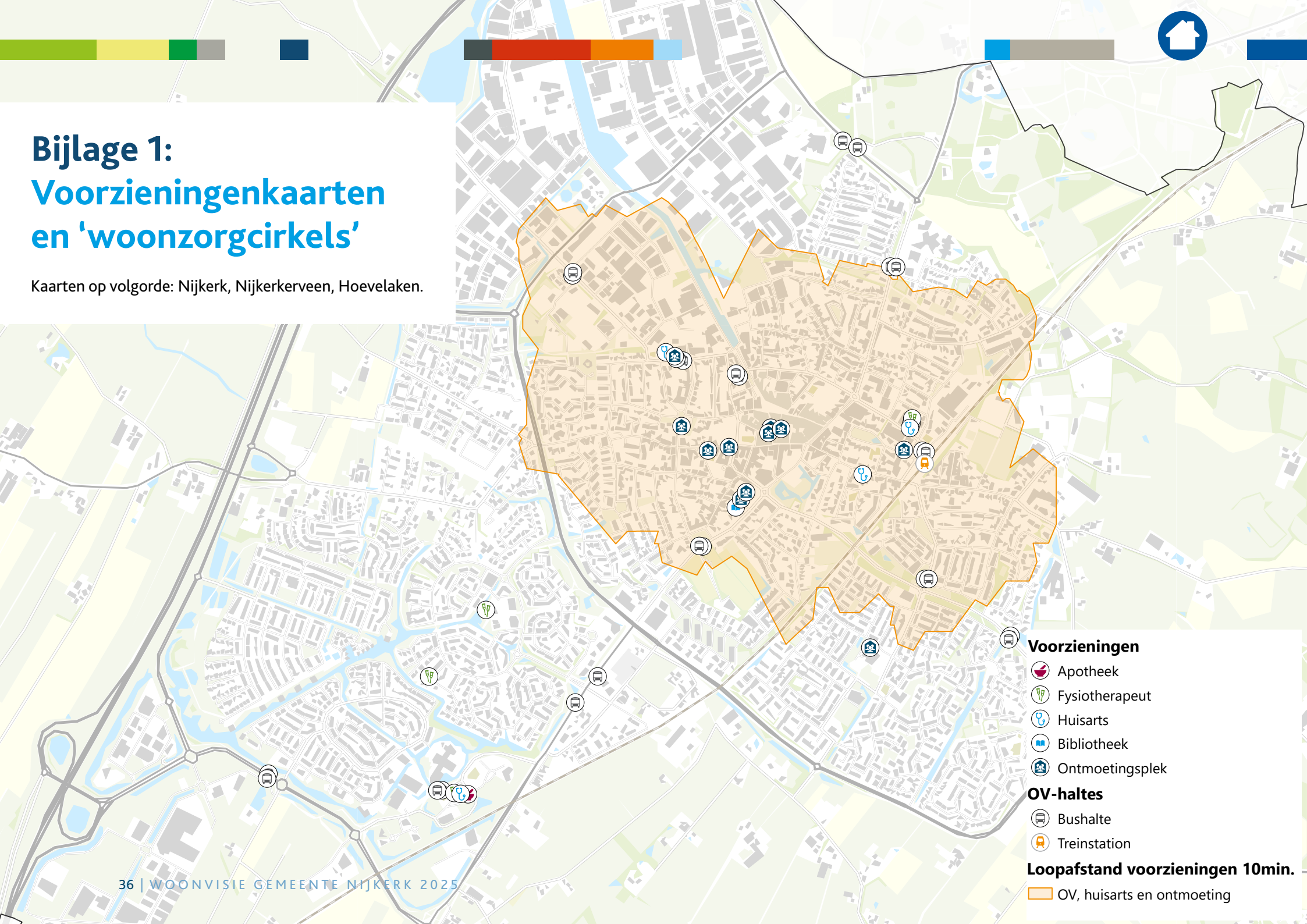
De inzet van onze gemeente en onze nieuwe rolopvatting is terug te zien in het instrumentarium, waar we in deze visie een voorzet voor doen en die we in ons uitvoeringsprogramma verder uitwerken. Succesvolle inzet van dit instrumentarium vraagt voldoende capaciteit, heldere rolverdeling, het maken van keuzes en prioriteiten en het beschikbaar stellen van financiële middelen. Het vraagt om duidelijke rolverdeling en verantwoordelijkheden in de samenwerking met onze ketenpartners. Maar ook om het maken van keuzes en het prioriteren van de woonzorgopgaven.

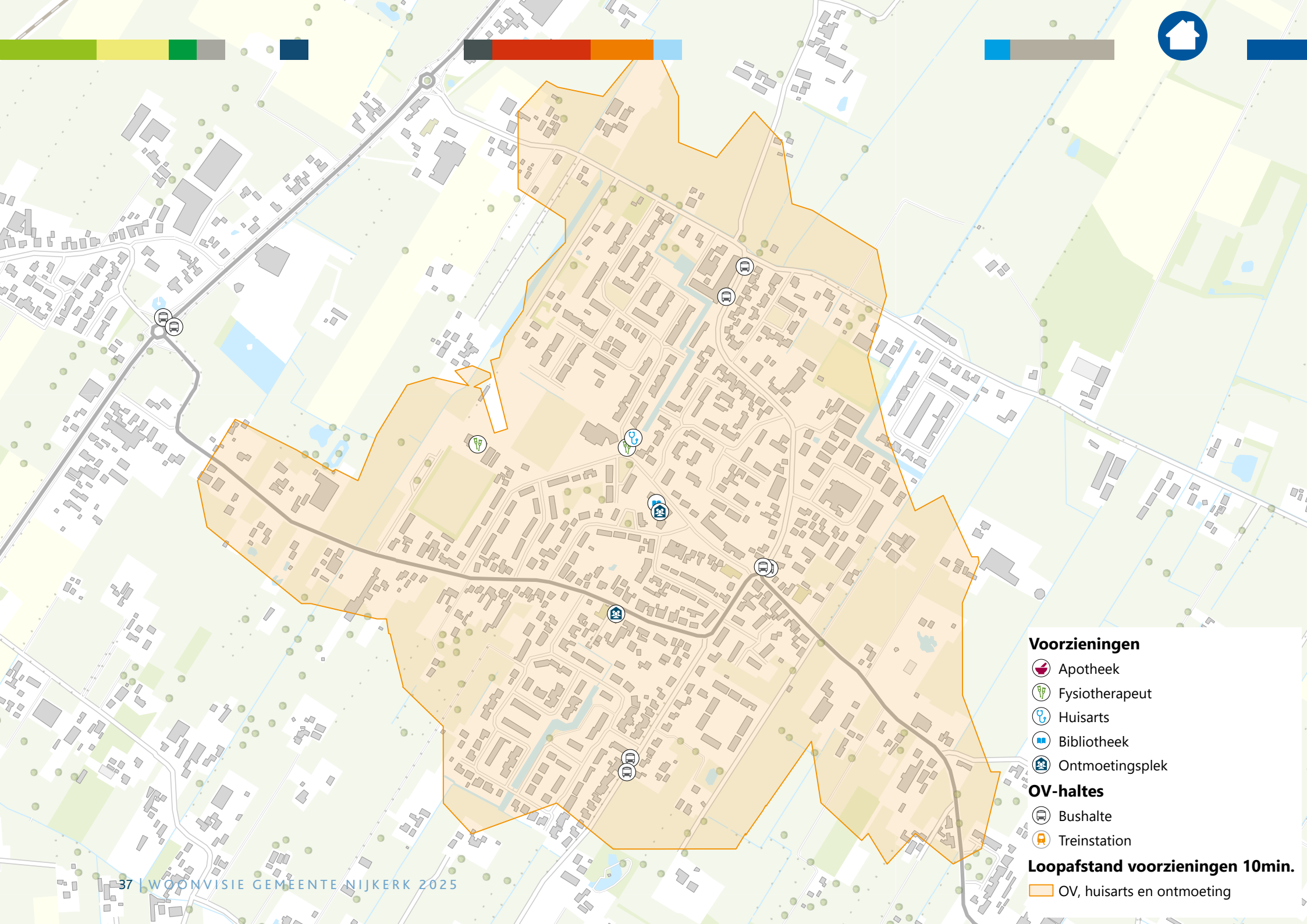
Bijlagen

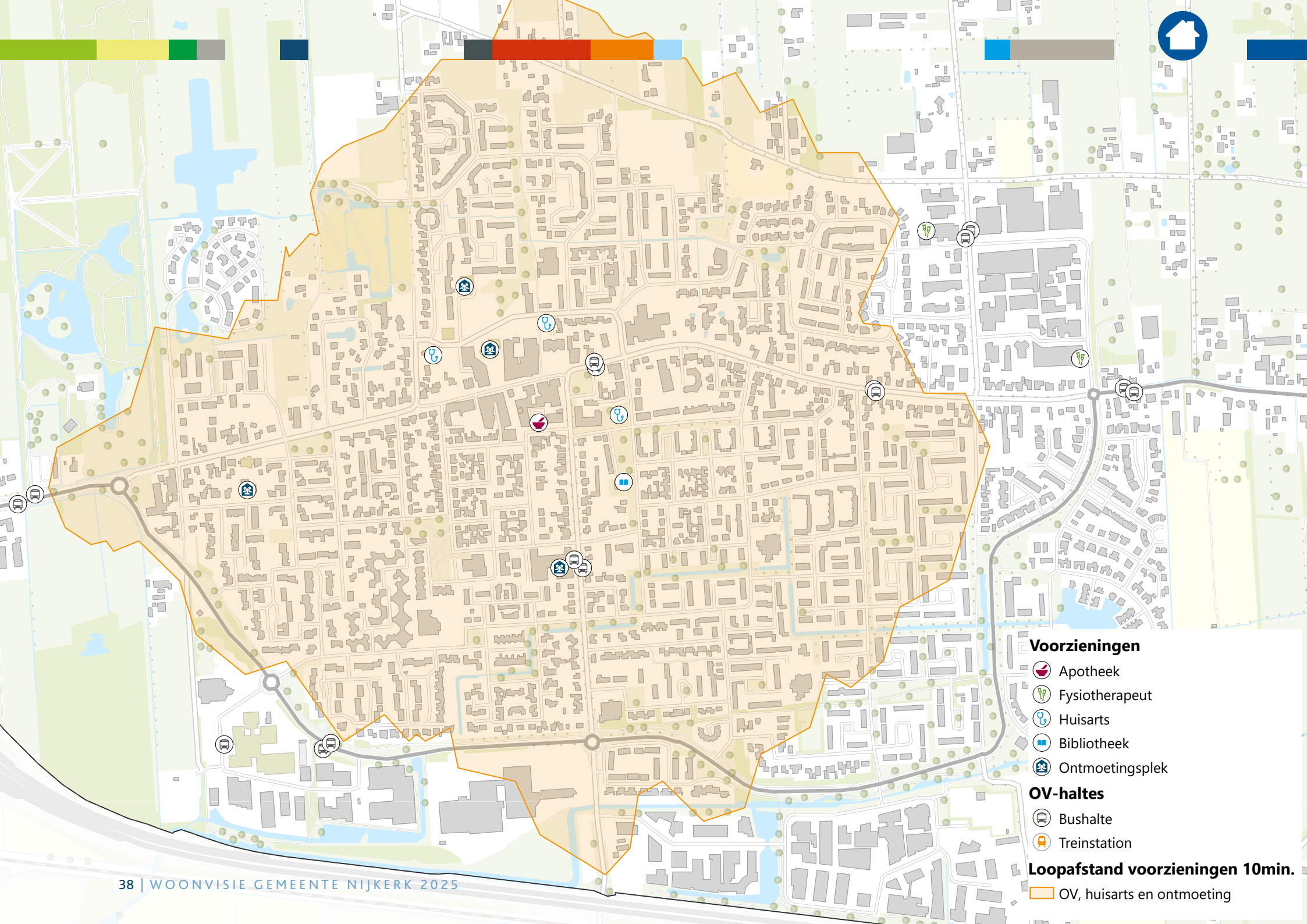


Bijlage 1:
Voorzieningenkaarten en ‘woonzorgcirkels’

Kaarten op volgorde: Nijkerk, Nijkerkerveen, Hoevelaken.




Voorzieningen
Apotheek
Fysiotherapeut
Huisarts
Bibliotheek
Ontmoetingsplek
OV-haltes
Bushalte
Treinstation
Loopafstand voorzieningen 10min.
OV, huisarts en ontmoeting


Voorzieningen
Apotheek
Fysiotherapeut
Huisarts
Bibliotheek
Ontmoetingsplek
OV-haltes
Bushalte
Treinstation
Loopafstand voorzieningen 10min.
OV, huisarts en ontmoeting

Bijlage 2: Behoefte-onderzoek seniorenhuisvesting

In 2022 is onderzoek gedaan naar de woonvoorkeuren van senioren in onze gemeente. Daaruit blijkt dat senioren die overwegen te verhuizen vooral interesse hebben in grondgebonden woningen, zoals hofjes. Daarnaast geven senioren aan een sterke voorkeur te hebben voor patiowoningen of appartementen met een lift. Senioren die willen verhuizen hechten vaak waarde aan contact met buren, de beschikbaarheid van zorgfaciliteiten en de aanwezigheid van gemeenschappelijke (buiten)ruimten.

In ditzelfde onderzoek zijn de theoretische tekorten voor senioren ook in beeld gebracht, naar prijsklasse (prijspeil 2022) en typologie. Dat geeft het volgende beeld:

Tabel 2.2 Kwantitatieve analyse tekorten ouderenhuisvesting

	Huur					
	< € 763	€ 763-€ 900	> € 900	< € 300k	€ 300-500k	> € 500k
Vrijstaande woning	- 5	-	-5	-5	-70	-
Twee-onder-een-kapwoning	-	-	-	-	-	-
Hoekwoning	-	-	-	-	-	-
Rijwoning / tussenwoning	-	-5	-	-	-	-
Patiowoning	-15	-	-15	-20	-80	-55
Seniorenwoning	-280	-55	-40	-105	-275	-110
Benedenwoning/ bovenwoning	-5	-	-	-20	-25	-5
Appartement met lift	-125	-35	-5	-50	-205	-95
Appartement zonder lift	-	-5	-	-	-	-5
Mantelzorgwoning	-5	-5	-	-5	-20	-

Bron: Seniorenonderzoek Nijkerk (2022).

Aan met name seniorenwoningen en appartementen met lift zijn forse tekorten in met name de sociale huur en de koopsector. Het gaat te ver om in de Woonzorgvisie al uitspraken te doen over welke typologieën in welke prijsklassen gebouwd worden, maar tabel 2-2 biedt wel aanknopingspunten om verder uit te werken in een uitvoeringsagenda.

Bijlage 3: Wat in onze gemeente Nijkerk al gebeurt voor ouderen en zorgbehoevenden

De gemeente Nijkerk onderneemt al gerichte acties om de woonopgaven voor ouderen en zorgbehoevenden aan te pakken. Deze inzet is stevig verankerd in de Woonvisie 2024+, waarin het thema 'wonen en zorg' als een van de drie focusthema's is benoemd. Hiermee anticipeert de gemeente op de groeiende groep ouderen en mensen met een zorgvraag, en op de noodzaak tot toekomstbestendige woonvormen.

Bij nieuwbouwontwikkelingen met meer dan twaalf woningen wordt standaard ingezet op het realiseren van ten minste 10% nultredenwoningen, als expliciet ouderenbestendig aanbod. Daarnaast stuurt de gemeente actief op passende woonvormen voor senioren, zoals hofjeswoningen, geclusterde woonvormen en combinaties van wonen en zorg, waarbij ook ontmoeting tussen ouderen mogelijk is. In samenwerking met woningcorporaties en zorgpartijen wordt verkend hoe concepten zoals geclusterd wonen of wonen met zorg op afroep gerealiseerd kunnen worden. In de prestatieafspraken met corporaties zijn ouderen en kwetsbare groepen nadrukkelijk als aandachtsdoelgroep benoemd.

In verschillende delen van de gemeente worden al concrete woonzorgprojecten en -initiatieven gerealiseerd of voorbereid, waaronder:

- De herontwikkeling van Huize St. Jozef (het Nieuwe St. Jozef);
- De herstructurering van De Pol (Beweging 3.0);
- Een ontmoetingsruimte voor ouderen in OostStreeck;
- 27 levensloopbestendige woningen voor dementerenden in Paasbos;
- Een meergeneratiehofje en appartementen aan de Spoorkamp IB;
- Een hofje met 35 levensloopbestendige woningen in Nijkerkerveen (Deelplan 3);
- 48 onzelfstandige wooneenheden voor dementerenden aan de Oosterdorpsstraat 174.

Een belangrijke aanvullende stap is de start van de pilot (koop-) wooncoaches in 2026. De gemeente zet deze coaches in om ouderen persoonlijk te begeleiden bij het zoeken naar een passende woning. Deze aanpak verlaagt de drempel tot verhuizen en stimuleert doorstroming binnen de bestaande voorraad. Het gaat om maatwerk, persoonlijk contact en het versterken van eigen regie, aanvullend op reguliere wooninformatie.



Woonzorgvisie gemeente Nijkerk 2025