



Nijmegen



Mix op maat

Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025

Februari 2020

Samenvatting

In deze uitvoeringsagenda geven we aan op welke wijze tot 2025 invulling wordt gegeven aan de ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie op het terrein van Wonen.

Cijfers veranderen snel. In de afgelopen jaren is het perspectief op de woningmarkt flink gewijzigd. Tot voor kort werd rekening gehouden met groei op korte termijn en mogelijke krimp op lange termijn. Ondanks de relatief hoge bouwproductie is het woningtekort opgelopen en uit recente prognoses blijkt dat Nijmegen op korte én lange termijn doorgroeit. We wijzigen ons eigen kompas: we bouwen verder aan de Waalsprong en het Waalfront en tegelijkertijd verleggen we de focus naar de bestaande stad. Kwalitatief vragen de wijken uit de jaren '60, '70 en '80 om inzet. Het realiseren van aardgasvrije wijken speelt in de hele stad. Voorzien in de uitbreidingsvraag naar woningen wordt steeds meer een integrale inbreidingsopgave.

Voor wie zetten we ons in?

We zijn er voor alle doelgroepen. We zetten ons daarbij extra in voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Daarnaast zetten we gericht in op ouderen en mensen met een hulpvraag. Gezinnen en huishoudens met hoge inkomens zijn ook belangrijk voor de stad. Het aanbod voor deze doelgroepen is voor een groot deel al aanwezig in de stad en opgenomen in het woningbouwprogramma. Daarnaast zien we dat de realisatie van woningen voor deze huishoudens voldoende door de markt wordt opgepakt.

Wat gaan we bouwen?

We maken ruimte om de woonmogelijkheden van onze prioritaire doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. We voegen minimaal 10.000 woningen toe tot en met 2030. Om dit te realiseren vergroten we de plancapaciteit naar 130% en passen daarbij het programma aan op de prioritaire doelgroepen. Dit betekent meer appartementen, meer sociale en middeldure huur (respectievelijk 30% en 15%

van de plancapaciteit), meer middeldure koop (tot € 280.000) en meer woonruimte voor studenten. De vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen (tot € 220.000) vullen we in doorstroming en transformatie in de bestaande stad. Om het woningtekort terug te dringen zetten we in op woningbouwversnelling en flexibele woonvormen. In meer vergrijsde wijken zetten we in op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen bij voorzieningen. We zetten conform de behoefte en Omgevingsvisie in op stedelijk compacte woonmilieus en milieus met meer functiemenging.

Waar gaan we bouwen?

De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd. Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verleggen we de focus naar de bestaande stad. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de wijken en werklocaties rondom het Maas-Waalkanaal, campus Heyendaal en rondom de OV-knooppunten. Vooral in Dukenburg en Neerbosch-Oost zetten we de komende jaren verder in op transformatie naar een duurzame en gedifferentieerde woningvoorraad. Ook in Hatert en Lindenholt zien we een sociale opgave. In de overige delen van de stad zetten we op projectniveau gericht in op meer mix en menging.

Hoe geven we hier invulling aan?

Vanuit de Omgevingsvisie en de regionale verstedelijkingsstrategie creëren we perspectief om op lange termijn invulling te kunnen geven aan de woningbouwopgaven. Over deze invulling voeren we continu overleg met onze partners in de bouw, met bewoners en maken we op stedelijk niveau afspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Een woondeal vormt het kader voor een meerjarige samenwerking met de regio Arnhem-Nijmegen, provincie en het Rijk.

Colofon

Nijmegen, februari 2020

Mix op Maat
Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025

Gemeente Nijmegen
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto's:
Thea van den Heuvel Fotografie: voorblad, blz. 4, 6,
14, 16, 19, 25, 28
Paul Rapp: blz 10
Overige foto's: beeldbank gemeente



Inhoud

Samenvatting	2
Inhoud	5
1. Aanleiding en relatie Omgevingsvisie	7
2. Terugblik 2016 – 2020	9
3. Opgaven 2020 - 2025	11
Woonprogramma 2020 – 2025	11
4. Opgaven per segment	15
4.1 Sociale huur	15
4.2 Middeldure huur	17
4.3 Studentenhuisvesting / onzelfstandige markt	18
4.4 Wonen met zorg en bijzondere woonvormen	20
4.5 Koopsector	25
Bijlage	27



1

Aanleiding en relatie omgevingsvisie

Voor u ligt de Uitvoeringsagenda Wonen Nijmegen 2020 – 2025.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat het nieuwe woonbeleid onderdeel wordt van de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie is de integrale ruimtelijke visie op de toekomst van de stad te vinden. Hierin zijn diverse thema's in samenhang behandeld: ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, cultureel erfgoed, gezondheid, veilige leefomgeving, (circulaire) economie, klimaatadaptatie, energietransitie, sociaal domein en woningbouw. De wijze waarop wij de komende jaren invulling geven aan de ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie op het terrein van Wonen staan in deze uitvoeringsagenda.

Leeswijzer

We kijken in hoofdstuk 2 kort terug op de vorige woonvisie. Hoofdstuk 3 bevat de koers op het terrein van wonen voor de komende jaren. In hoofdstuk 4 staan de opgaven per woningbouwsegment en op welke manier wij hier invulling aan geven.



2 Terugblik op 2016-2020

De vorige woonvisie is in 2016 vastgesteld en liep eind 2019 af. Deze periode stond in het teken van nieuwe opgaven en veranderende regelgeving.

De nieuwe Woningwet bepaalde een strikte scheiding van sociale en commerciële taken van woningcorporaties en een nieuwe samenwerking tussen huurders, corporaties en gemeente. “Passend toewijzen” is geïntroduceerd in de sociale huursector, de transitie in het sociaal domein is ingevoerd en internationale duurzaamheidsambities (Parijs) zijn lokaal vertaald.

Cijfers veranderden snel. Op basis van het woonbehoefte onderzoek uit 2012 (WoON2012) en de vluchtelingen crisis werd in de woonvisie ingezet op forse groei van de sociale voorraad en was tegelijkertijd de vraag of de groei van Nijmegen na 2030 zou doorzetten. Er diende rekening gehouden te worden met groei én krimp. Op basis van WoON2015 zijn in 2017 afspraken met de corporaties gemaakt over een netto groei van 1.000 woningen tot 2025. Er is ingezet op 20% goedkope huurwoningen.

Er is veel resultaat geboekt: van 2016 tot en met 2018 zijn jaarlijks gemiddeld ruim 1.250 woningen gebouwd, waarvan bijna 30% sociale huurwoningen. Er is veel gebouwd in Waalsprong en Waalfront en herstructureringsprojecten in de Malvert, Kolping, Hatert en het Waterkwartier zijn afgerond. De transitie zette in 2019 door met onder andere de sloop van het oude Inter-sportpand bij Plein 44 en bij het pand Metterswane aan het stationsplein. Er zijn verschillende beschermde woonvormen gerealiseerd en de transitie van oude verpleeghuizen zet door. Ook zijn gemeenschappelijke woonvormen zoals Villa Sterappel of De Getijden gerealiseerd. Nijmegen was in 2018 European Green Capital en landelijk behaalden we een prijs voor de “groenste” prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Van de corporatiewoningen was in 2018 22% bedekt met zonnepanelen en vóór 2020 lag het gemiddelde energielabel op B.

Nieuwe opgaven en regelgeving zijn in beleid vertaald: de warmtevisie, het planningskader voor wonen met zorg voor ouderen, nieuwe regels voor kamerverhuur, het regionaal beleidsplan “Samen Dichtbij” of recent het convenant Weer Thuis. De uitvoering van al deze plannen loopt en we zijn doorgeslagen met het verlenen van starters- en duurzaamheidsleningen, het verstrekken van subsidie aan de huurteams en het organiseren van de jaarlijkse woonbeurs.

Ondanks de geboekte resultaten zijn de woonopgaven onverminderd groot. Recent is gebleken dat het woningtekort is opgelopen en de prognoses geven aan dat Nijmegen ook na 2030 doorgroeit. We zien met name opgaven voor kleine huishoudens met lage en middeninkomens. Kwalitatief vragen de wijken uit de jaren '60, '70 en '80 om aandacht. Het realiseren van aardgasvrije wijken speelt in de hele stad. Voorzien in de uitbreidingsvraag naar woningen wordt steeds meer een integrale inbreidingsopgave.

3

Opgaven 2020-2025

Nijmegen staat voor een flinke woningbouwopgave. Het doel is om voldoende betaalbare en beschikbare woningen te realiseren, in een duurzame en leefbare omgeving. Een integrale inbreidingsopgave om te voorzien in de uitbreidingsvraag naar woningen.

Met veel wijken gaat het goed. In wijken uit de jaren '60, '70 en '80 rondom het Maas-Waalkanaal zien we echter dat het voorzieningenniveau onder druk staat. Dit geldt in sommige buurten en complexen voor de leefbaarheid. Vaak door een combinatie van een monofunctionele naar binnen gekeerde wijkopbouw, concentratie van sociale huur, mensen met een hulpvraag en een verouderde bebouwde omgeving. Eenzaamheid, gezondheid, armoede en werkgelegenheid zijn belangrijke thema's in deze wijken. Een combinatie van sociale en fysieke maatregelen is nodig voor een vitale toekomst. Het ruimtelijk kader hiervoor staat in de Omgevingsvisie.

Tegelijkertijd staan we voor de opgave om in 2045 de warmtetransitie naar een aardgasvrije stad gereed te hebben. In 2019 is de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid vastgesteld met een overzicht van alle projecten en activiteiten. Voor onze ambities op het gebied van duurzame mobiliteit, aardgasvrije wijken geldt dat deze nader zijn uitgewerkt in respectievelijk het Ambitiedocument Mobiliteit en het projectplan Aardgasvrije Wijken Nijmegen. Voor een circulaire stad en huisvesting van werknemers zijn er raakvlakken met de Economische Visie.

Woonprogramma 2020 – 2025

Voor de woningbouwopgave is langjarig perspectief van belang. Daarom kijken we tot 2030 en verder. Op deze plek geven we aan op de volgende doelgroepen, woningen en locaties we de komende 5 jaar inzetten en op welke manier we dat doen.

Voor wie?

We zijn er voor alle doelgroepen. We zetten ons daarbij extra in voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat:

- één- en tweepersoonshuishoudens
- starters, lage en middeninkomens
- studenten

Daarnaast zetten we gericht in op ouderen en mensen met een hulpvraag.

Gezinnen en huishoudens met hoge inkomens zijn ook belangrijk voor de stad. Het aanbod voor deze doelgroepen is voor een groot deel al aanwezig in de stad en is opgenomen in de woningbouwprogrammering. Daarnaast zien we dat de realisatie van woningen voor deze huishoudens voldoende door de markt wordt opgepakt.

Wat gaan we bouwen?

We maken ruimte om de woonmogelijkheden van onze prioritaire doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. We voegen minimaal 10.000 woningen toe tot en met 2030. Om dit te realiseren programmeren we ongeveer 30% méér woningen. We passen daarbij de programmering aan op de hiervoor benoemde doelgroepen. Dit betekent ten opzichte van de huidige woningbouwprogrammering:

- vergroten plancapaciteit
- meer appartementen
- meer sociale en middeldure huur
- meer middeldure koop
- meer woonruimte voor studenten

Voor het vergroten van woonmogelijkheden van onze prioritaire doelgroepen zetten we ook in op flexibele woonvormen.

In meer vergrijsde wijken zetten we in op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen bij voorzieningen. Hiermee stimuleren we de doorstroming van ouderen en vergroten we het aanbod van goedkope koopwoningen in de bestaande voorraad.

We zetten conform de woonbehoefte en de lijn uit de Omgevingsvisie in op stedelijk compacte woonmilieus en milieus met meer functiemenging.

Waar?

De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd. Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verleggen we de focus naar de bestaande stad en zetten we in op woningbouwversnelling. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de campussen, de wijken rondom het Maas-Waalkanaal en rondom de OV-knooppunten.

Vooraf in Dukenburg en Neerbosch-Oost zetten we de komende jaren verder in op transformatie naar een duurzame en gedifferentieerde woningvoorraad. Ook in Hatert en Lindenholt zien we een sociale opgave.

In de overige delen van de stad zetten we op projectniveau gericht in op meer mix en menging.

Hoe?

We zetten met de regio Arnhem-Nijmegen, provincie en het Rijk een meerjarige samenwerking op om de woningmarkt vlot te trekken. De afspraken hierover leggen we vast in een Woondeal en in een verstedelijkingsstrategie. We maken afspraken over verschillende thema's en de woningbouwopgave: concreet over woningbouwversnelling, verbetering van de betaalbaarheid en leefbaarheid door meer passende woningen en mogelijkheden voor flexwonen.

Het vergroten van de plancapaciteit doen we in afstemming met regio en provincie. Vervolgens werken we met een adaptieve woningbouwprogrammering om in te kunnen spelen op de woningbehoefte. Deze behoefte brengen we driejaarlijks op basis van het WoON in beeld. Indien nodig actualiseren we deze uitvoeringsagenda op basis van de meest recente woningbehoefte. In de tussentijd monitoren we de woningbouw samen met de regio.

Vanuit de Omgevingsvisie en de regionale verstedelijkingsstrategie creëren we perspectief om op lange termijn op stedelijk niveau invulling te kunnen geven aan de woningbouwopgaven. Over deze invulling voeren we continu overleg met onze partners in de bouw.

Voor alle woningbouwplannen geldt dat we uitgaan van een goede woonkwaliteit; zowel toekomstbestendig, functioneel als esthetisch.





4 Opgaven per segment

Mensen hebben verschillende woonbehoeften en onze inzet per doelgroep verschilt. Hier geven we per segment aan voor wie we ons inzetten, wat we onder de segmenten verstaan en hoe we invulling aan de opgave geven.

4.1 Sociale huur

Voor wie?

De sociale huurwoningen zijn bestemd voor de mensen met lage inkomens. Ongeveer 40% van de huishoudens van Nijmegen (excl. studenten) heeft een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning. Een deel hiervan heeft recht op huurtoeslag en dient zoveel mogelijk passend toegewezen te worden in de meest betaalbare sociale huurwoningen. Het gaat in de sociale sector met name om een- en tweepersoonshuishoudens en dan vooral starters en senioren. Het aandeel gezinnen met kinderen neemt af in het sociale segment.

Wat?

We willen voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen. Bijna 30% van de totale uitbreidingsvraag bestaat uit sociale huurwoningen. Op stedelijk niveau zetten we in op invulling van deze vraag.

Op basis van woonwensen en betaalbaarheid dient minimaal 20% van de sociale corporatieve woningvoorraad een huurprijs tot € 500 te hebben. Tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 432) zijn minimaal 10% van de sociale huurwoningen noodzakelijk, voor in elk geval de doelgroep jongeren tot 23 jaar. Daarnaast is er een bredere doelgroep die een zeer betaalbare sociale huurwoning wenst. Op basis van woonwensen en mogelijkheden volgens het NIBUD is het bereik iets ruimer dan van de jongeren. Tot circa € 500 gaat het voor deze groepen om zo'n 10% van de sociale huurwoningen¹. De grens van € 500 sluit ook aan bij de uitkomsten van de Minima-effectrapportage uit 2019².

De uitbreidingsopgave concentreert zich op het creëren van meer aanbod in de huurprijsklasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 1e aftoppingsgrens (€ 432 - € 619) en boven de 2e aftoppingsgrens (€ 663 - € 737).

Er is een verschuiving in de behoefte van grondgebonden woningen naar meer toegankelijke (levensloopgeschikte) appartementen. Veelal in de buurt van voorzieningen. Een deel hiervan is te realiseren in nieuwbouw. Ook het levensloopgeschikter maken van de bestaande (grondgebonden) voorraad voorziet in deze vraag.

Voor starters, jongeren of andere mensen die met spoed een woning zoeken zien we dat de onzelfstandige woningmarkt een belangrijke (tijdelijke) functie heeft.

¹Companen, woningbehoefteonderzoek gemeente Nijmegen, oktober 2019

²NIBUD, Minima-effectrapportage gemeenten Nijmegen 2019, april 2019

Waar?

De komende jaren gaan we door met de uitvoering van bestaande plannen. Zo'n 60% van de nieuwe sociale huurwoningen wordt in Waalsprong en Waalfront gebouwd. Het overige deel in de bestaande stad, zoals de voormalige HAN-locatie in Dukenburg of wonen met zorg-projecten aan de Vlierstraat en de Sint Agnetenweg.

Tegelijkertijd kijken we voor de invulling van de sociale opgave na 2025 naar mogelijkheden vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie: rondom OV-knooppunten, het stationsgebied en de binnenstad en in de Kanaalzone. Waar mogelijk versnellen we woningbouwprojecten in deze gebieden. Hierbij kijken we ook nadrukkelijk naar vormen van flexwonen. In de bestaande wijken in de Kanaalzone gaat het om een transformatieopgave. Voor Winkelsteeg onderzoeken we de mogelijkheden voor combinaties van wonen en werken. Overige initiatieven en ontwikkelingen met sociale huur in de

stad bekijken we ook vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie en deze uitvoeringsagenda.

Hoe?

Tot 2025 vergroten de Nijmeegse woningcorporaties hun sociale voorraad tot minimaal 30.650 woningen. Een groei van 800 woningen ten opzichte van 1-1-2019.

Om dit te bereiken worden er tot 2025 zo'n 2.000 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Jaarlijks worden 150 tot 200 sociale huurwoningen verkocht, gesloopt of worden huurprijzen boven of onder de liberalisatiegrens bijgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat voldaan wordt aan de afspraken over de omvang van de sociale woningvoorraad en het doel om te voorzien in toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoefte. Verkoop dient te passen binnen de plannen voor de warmtetransitie en dient hoe dan ook niet te leiden tot verslechtering van de mogelijkheden om complexen en panden te verduurzamen. Bij individuele verkoop dient de

toekomstig eigenaar tevens de toekomstig bewoner te zijn. Om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor de verschillende doelgroepen sturen we op passende woningtoewijzing. Om de kansen voor starters te vergroten gaan we door met het verloten van circa 15% van het vrijkomende sociale huuraanbod en zetten we in op het gebruik van jongerencontracten.

Om het woningtekort tegen te gaan zoeken we voor de korte termijn naar tijdelijke en/of flexibele oplossingen om méér dan de beoogde 30.650 woningen te realiseren en voor de periode ná 2025 verkennen we hoe we ook op langere termijn in de behoefte kunnen voorzien. Dit doen we vanuit het ruimtelijk perspectief van de Omgevingsvisie.

We gebruiken de Woondeal voor een nieuwe impuls aan de samenwerking met Rijk, regio en lokale partijen. Hiermee geven we invulling aan versnelling van betaalbare woningbouw en integrale verbetering van het stationsgebied, binnenstad en de Kanaalzone. We nemen daarbij ook onze eigen sturingsmogelijkheden via ruimtelijke regelgeving of grondbeleid mee en kijken ook naar stimuleringsmogelijkheden van het Rijk, provincie of andere partijen.

Met de corporaties brengen we in 2020 de financiële haalbaarheid van invulling van de sociale huurwoningbehoefte tot 2030, ook in relatie tot hun overige opgaven in beeld. Op basis hiervan maken we de komende jaren tripartite afspraken over hun verdere bijdrage aan de woonbehoefte. Indien er meer nodig is dan de corporaties in redelijkheid kunnen bijdragen gaan we samen het gesprek hierover aan met het Rijk en kijken we ook naar de mogelijkheden van niet-toegelaten instellingen om langjarig sociaal te bouwen.

Indien de leefbaarheid op specifieke locaties verbeterd dient te worden onderzoeken we inzet van bijzondere woningtoe-

wijzing op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (WBMGP). De locaties waar we dit nu inzetten monitoren en evalueren we volgens afspraak.

4.2 Middeldure huur

Middeldure huur vult het gat tussen de sociale huur- en koopsector. In Nijmegen bestaat een tekort dus we zetten in op toevoeging van dit segment. Op stedelijk niveau zo'n 15% van de nieuwbouwproductie. We zetten in op toevoeging van circa 1.300 middeldure huurwoningen tot 2030. Tot 2025 gaat het om zo'n 650 woningen. Het gaat om appartementen in een stedelijke omgeving nabij een OV-knooppunt voor starters en expats of om levensloopgeschikte appartementen in de nabijheid van wijk- of buurtvoorzieningen voor ouderen en doorstromers uit de sociale huur.

Voor wie en waar?

Huishoudens die in aanmerking komen voor middeldure huur verdienen teveel voor de sociale huur en te weinig om te kopen. Hieronder verstaan wij huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm³ (1,5 x € 39.055 = € 58.582,50, prijspeil 2020).

Veruit de grootste doelgroep voor middeldure huur zijn de starters. Deze groep, doorgaans jongeren, vindt kopen over het algemeen een betere optie, maar ze kunnen dat doel nog niet bereiken. Zij kiezen voor het voortzetten van hun stedelijke leefwijze, waarbij locatie (stedelijk en nabij OV-knooppunt) de belangrijkste factor is.

Nijmegen heeft als kennisstad een flink aantal expats. In de economische visie is opgenomen dat onderzoek gedaan wordt naar hun omvang en woonbehoefte. Het grootste deel van de expats is vanwege het inkomen aangewezen op de middeldure huur. De voorkeuren van de woning en woonomgeving zijn vergelijkbaar met die van de startende jongeren, waarbij de leer- en werkcampussen ook nadrukkelijk in beeld zijn.



³Het kabinet is voornemens de DAEB-norm in 2020 voor eenpersoonshuishoudens te verlagen naar € 35.000 en voor meerpersoonshuishoudens te verhogen naar € 42.000.

Ouderen zijn niet erg verhuisgeneigd. Als ze verhuizen naar een middeldure huurwoning kiezen ze meestal voor een (ruim) levensloopgeschikt appartement in de buurt van voorzieningen. Kansen liggen hier voor kleinschalige wooncomplexen (beschutte woonvorm) in de wijken nabij voorzieningen. Ook al zet de vergrijzing nog stevig door, de meesten blijven ook langer gezond en veel langer zelfstandig wonen. Het gaat dus niet om grote aantallen. Vanuit dit perspectief zien we mogelijkheden voor transformatie van eengezinswoningen naar bijvoorbeeld boven-benedenwoningen of door bijvoorbeeld tijdelijk een woning te delen met een friends-contract.

Doorstromers uit de sociale huur hebben vanwege inkomensafhankelijke huurverhogingen een financiële prikkel om te verhuizen naar een middeldure huurwoning. Vaak zullen ze dat nog een tijd uitstellen omdat ze een kleinere woonruimte krijgen en meer geld moeten betalen. Als ze verhuizen kiezen ze vaak voor een woning in de (eigen) wijk. Ook kan het gaan om doorstromers uit de dure huur of koop, die door een daling van inkomen of verandering in de huishoudenssamenstelling zijn aangewezen op de middeldure huursector.

Wat?

Onder middeldure huur verstaan we woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens van € 737,14 en € 951,19. Voor prijs-kwaliteitseisen en afspraken hierover op projectniveau hanteren we het landelijk woningwaarderingssysteem als uitgangspunt. Uitgangspunt hierbij is dat de maximale huurgrens minimaal gelijk is aan 185 punten in het landelijk woningwaarderingssysteem.

Hoe?

We zetten extra instrumenten in om de omvang van de middeldure huurvoorraad langjarig te vergroten. We doen dit door gebiedsgericht te sturen en bij nieuwbouwprojecten in (o.a. anterieure) overeenkomsten afspraken te maken over

aantal woningen, prijs-kwaliteit, woningtoewijzing, instandhoudingstermijn en monitoring en verantwoording. We maken hierbij gebruik van benoemde uitgangspunten en leggen indien nodig nadere voorwaarden vast. De instandhoudingstermijn is minimaal 15 jaar. De gebieden waar we middeldure huurwoningen willen toevoegen en afspraken maken zijn in ieder geval:

- Centrum, spoorzone en Waalfront
- Hof van Holland en Knoop Lent
- Kanaalzone
- Campussen

Reeds gemaakte afspraken met bouwende partijen in deze gebieden respecteren we.

We zien risico's van te hoge huurverhogingen in de bestaande voorraad. Gezien het huidige aanbod, de omvang van de behoefte en de effecten van meer regels kiezen we er nu niet voor om hier extra publiekrechtelijke maatregelen te nemen. We monitoren vraag en aanbod via het driejaarlijkse woonbehoefte-onderzoek en nemen indien nodig maatregelen.

Woningcorporaties verhuren een relatief klein deel van hun woningvoorraad in het middeldure segment, zo'n 1.300 woningen. Dit is ongeveer 25% van het middeldure huuraanbod in Nijmegen. Voor de lange termijn en voor mix en menging door combinaties van sociale en middeldure huur op buurt- en complexniveau vinden wij het van belang dat het marktaandeel van de woningcorporaties de komende jaren minimaal gelijk blijft. Concreet komt dit neer op toevoeging van ruim 300 woningen, bij voorkeur in het segment tot € 850. Net als bij de sociale huur kan dit (ook) via flexibele of tijdelijke woonvormen en zijn wij in dit segment voorstander van het gebruik van tijdelijke contracten. We vinden het van belang dat de huurprijs kan meebewegen met het inkomen, zowel naar boven als naar beneden. Hiervoor is het van belang dat het Rijk niet te rigide stuurt op de scheiding tussen zogenaamde DAEB- en niet-DAEB woningen van corporaties.

4.3 Studentenhuisvesting / onzelfstandige markt

Nijmegen is een studentenstad, met een jonge bevolking. De aanwezigheid van RU, HAN en ROC/MBO vormen een belangrijke bijdrage aan de levendigheid en het karakter van de stad. Het geeft een belangrijke economische spin-off van hightech bedrijven en dito werkgelegenheid. Daarom vinden we goede en voldoende woonruimte voor studenten en jongeren belangrijk.

Deze doelgroep woont overwegend op kamers (de onzelfstandige markt) of in kleine zelfstandige eenheden. Maar ook veel jongeren die niet (meer) studeren zijn om diverse redenen, meest financieel, ook op dit deel van de woningmarkt zijn aangewezen. Kenmerk van dit marktsegment is dat de woonduur gemiddeld kort is, de dynamiek is hoog. Kamerverhuur komt in bijna de hele stad voor maar concentreert zich in het centrum en de wijken rondom het centrum en campus Heijen-

daal. De SSH& huisvest ca 30% van alle studenten, 70% van de doelgroep woont op de (onzelfstandige) particuliere markt.

Tot 2030 is er een vraag naar zo'n 2.000 eenheden. In de woningvraag zit een duidelijke tendens naar meer kwaliteit: er is meer vraag naar zelfstandige eenheden. Als die niet beschikbaar zijn vormen onzelfstandige eenheden een prima alternatief, vooral als de locatie gunstig is. Locatievoorkeuren zijn stedelijke dynamiek, functiemenging en nabijheid van centrum en campus.

Hoe verder?

De opgave voor de komende jaren wordt deels ingevuld door de SSH&, maar ook de particuliere markt blijft belangrijk voor de huisvesting van deze doelgroep.

Voor de komende jaren hebben we afspraken gemaakt met de SSH& waarin de opgave voor de SSH& is bepaald op 900 een-



heden. Hiervan zit meer dan de helft in de pijplijn. Vanuit het kader van de Omgevingsvisie zoeken we samen naar locaties, in het bijzonder rondom de ontwikkeling van de knopen en campussen, om in de tweede helft van de opgave te voorzien. Ook kijken we met de SSH& serieus naar de mogelijkheden in Dukenburg in combinatie met een goede OV en fietsverbindingen met de campus. Meer flexibele bouwvormen en combinaties met ouderen of andere doelgroepen zien we daarbij als een goede optie.

Wij hebben voorkeur voor groei van het aantal eenheden van de SSH&. Kwaliteit en betaalbaarheid zijn dan gegarandeerd, en bij eventuele overlast bestaat een duidelijk aanspreekpunt en wordt direct opgetreden. Vanuit die optiek kijken we in 2020 samen met de SSH& wat de mogelijkheden voor vergroting van het marktaandeel zijn, en wat gemeente en SSH& moeten leveren om dat te realiseren.

Voor de onzelfstandige particuliere markt gelden sinds 2018 strengere voorwaarden voor een vergunning voor een omzettingvergunning voor kamerverhuur. Overlast wordt strenger aangepakt en illegale panden worden projectgewijs opgespoord en aangeschreven. Goede kamerverhuur blijft nodig. Het beleid wordt voortgezet en eind 2020 geëvalueerd.

We blijven samen met de instellingen voor hoger onderwijs, SSH& en studentenorganisaties de vraag-aanbodsituatie monitoren met de jaarlijkse lokale monitor studentenhuysvesting van KENCES als belangrijke onderlegger.

De Stichting Huurteams Nijmegen ondersteunt en behartigt de belangen van huurders, waarbij de stichting zich in elk geval, maar niet uitsluitend richt op studerende huurders. De subsidiëring van de huurteams zetten we voort.

4.4 Wonen met zorg en bijzondere woonvormen

4.4.1 Ouderen

Als het gaat om ouderen en huisvesting zetten we het woon-servicegebiedenbeleid uit het planningskader Wonen met Zorg 2017 voort. We zetten in op voldoende geschikte woningen en voorzieningen zodat mensen die dat willen hun woon- en leefcarrière in de eigen wijk (sociale omgeving) voort kunnen zetten. Door het verdwijnen van de verzorgingshuizen is er een gat ontstaan tussen thuis wonen (al dan niet met zorg) en het verpleegtehuis met 24-uurs zorg.

Nijmegen telt bijna 19.000 zelfstandige 65+-huishoudens. Tot 2030 groeit dit door naar zo'n 24.500 huishoudens. Zij wonen voor de overgrote meerderheid in de reguliere woningvoorraad (87%). Het aantal 65+ huishoudens in een sociale huurwoning neemt tot 2030 iets af.

We maken onderscheid in de volgende drie woonvormen en één type woning voor ouderen:

- Beschermd wonen
- Beschut wonen
- Levensloopgeschikte woning, al dan niet geclusterd

Voor beschermd en beschut wonen geeft het planningskader de richtlijnen voor locaties en aantallen. We doen dit in overleg met de zorgaanbieders op dat terrein. De inzet voor beschermd wonen in de komende jaren is een toename van gemiddeld 30 woningen per jaar en voor beschut wonen een toename van gemiddeld 70 woningen per jaar. Op dit moment zijn er plannen voor bijna 200 plekken beschermd wonen en ruim 70 woningen beschut wonen. Daarmee liggen de plannen voor beschermd wonen op schema. Voor beschutte woonvormen is extra inzet nodig.

Beschut wonen onderscheidt zich door de aanwezigheid (inpandig of in de nabije omgeving) van een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Inpandig zijn hier kosten aan verbonden die niet altijd door bouwende partijen gedragen worden. De vraag is dan of de gemeente hierin moet investeren of dat een al aanwezige ontmoetingsruimte (bijvoorbeeld in een wijkcentrum of een school) in de buurt geschikt is om afspraken over gebruik en beheer mee te maken. Beschutte woonvormen dienen in de buurt van voorzieningen te staan omdat deze bewoners niet allemaal meer even mobiel zijn.

Zoals eerder gemeld blijven de meeste ouderen het liefst in hun eigen woning en als dat niet kan, in hun eigen wijk wonen. Voor de groep vitale ouderen die wil verhuizen in de eigen wijk zetten we in relatief vergrijsde wijken in op toevoeging van levensloopgeschikte appartementen bij voorzieningen. Hiermee maken we tegelijkertijd bestaand woningaanbod vrij voor andere doelgroepen.

Wat doen we nog meer?

Wmo

Iedereen die daarvoor in aanmerking komt kan via de Wmo op maat aanpassingen laten aanbrengen in de eigen woning om deze geschikt te maken. Dit geldt zowel voor huurwoningen als voor koopwoningen.

Bewust Wonen

In 2015 heeft de gemeente Nijmegen de SWON (nu Stichting Sterker) de opdracht gegeven voor de campagne 'Bewust Wonen', waarbij bewoners van bestaande woningen bewust worden gemaakt van de mogelijkheden om hun woning meer levensloopgeschikt te maken. Sinds 2018 is de Blijverslening onderdeel van Bewust Wonen.

Met de Blijverslening willen we stimuleren dat mensen hun woning aanpassen. Mensen die hun woning levensloopgeschikt willen maken kunnen daarvoor een lening afsluiten bij het SVn. Hier is nog geen gebruik van gemaakt. We besluiten



in 2020 of en op welke manier we aansluiten bij de Gelderse Stimuleringsleningen Toekomstbestendig Wonen.

Mantelzorgurgentie

Binnen de sociale huur hebben we voor mantelzorgers en degene voor wie zij zorgen de mogelijkheid om urgentie te krijgen om binnen 5 km van elkaar te gaan wonen (sociale huurwoning). Het gaat daarbij om langdurige mantelzorg en er moet sprake zijn van professionele zorg van 7 dagen per week.

Levensloopgeschikte woningen al dan niet geclusterd

In de prestatieafspraken met de corporaties is opgenomen dat alle nieuwbouw in principe levensloopgeschikt is. Ook bij andere partijen is ons uitgangspunt dat nieuwbouw in principe levensloopgeschikt dient te zijn. Op projectniveau maken wij hier, in relatie de doelgroep voor wie gebouwd wordt en andere doelstellingen, afspraken over.

Huisvestingsverordening (2019)

Levensloopgeschikte woonruimten kunnen door de corporaties als zodanig worden gelabeld en worden bij voorrang verhuurd aan woningzoekenden die hiervoor een door burgemeester en wethouders afgegeven Wmo-indicatie (verhuisindicatie) hebben. Conform de motie “Labelen met leefstijl beter levenspeil” doen we in 2020 onderzoek naar de mogelijkheden van het verbeteren van de leefbaarheid door in de woonruimteverdeling te sturen op leefstijl en leeftijd van mensen en het labelen van woningen.

4.4.2 Mensen met een hulpvraag

Door de hele stad wonen mensen zelfstandig met hulp of zorg aan huis. De hulpvraag en wijze van zorg en begeleiding varieert. Met de transitie van het sociaal domein in 2015 kwamen onder meer de beschermde woonvormen voor mensen met psychiatrische aandoeningen naar de gemeente en werd Nijmegen aangewezen als centrumgemeente voor Gelder-

land-Zuid. De ambitie is dat deze mensen zoveel mogelijk thuis wonen en daar hulp en begeleiding krijgen. In de toekomst is Nijmegen geen centrumgemeente meer voor beschermd wonen.

Regionaal (Gelderland-Zuid) bouwen we 110 plaatsen voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang af in de periode 2019 t/m 2021. Dit komt bovenop de reguliere uitstroom die ook gewoon doorgaat. Na 2021 gaat de extramuralisering verder door, waarschijnlijk tot een afbouw van de helft van het huidige aantal plekken regionaal.

In Gelderland-Zuid voeren we de huisvesting van de mensen die uitstromen uit de beschermde woonvormen uit via het Weer Thuis convenant. Hierin staan afspraken over het beschikbaar stellen van voldoende woningen voor deze doelgroep en over samenwerking en korte lijnen tussen zorgverleners en woningcorporaties (buurtbeheerders, woonconsulenten). De trend dat ggz-cliënten vaker zelfstandig gaan wonen met woonbegeleiding vraagt om (semi-)zelfstandige woonruimte, via Entree, bijzondere bemiddeling of (meer) creatieve woonvormen zoals het oude belastingkantoor (De Binder). Hiervoor is de doelgroep meestal aangewezen op woningcorporaties, omdat zij vaak een laag inkomen hebben. Om de doorstroom vanuit de ggz te stimuleren en te voorkomen dat de wachtlijsten voor woonruimte stijgen, werken organisaties samen.

De doelgroep bestaat uit:

- Jongeren uit residentiele jeugdzorg en pleegzorg
- Uitstroom forensische titel
- Ex dak- en thuislozen
- Uitstroom GGZ/beschermd wonen

De totale opgave in de regio's Rijk van Nijmegen en Rivierland is de komende jaren tussen de 300 en 350 mensen per

jaar. Naar rato van het inwonertal gaat het in Nijmegen om huisvesting voor circa 120 mensen per jaar. Via samenwerkingsafspraken met de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling van de woningcorporaties wordt hierin voorzien. Uitgangspunt is dat jaarlijks 6% van het vrijkomende sociale huuraanbod hiervoor wordt ingezet en dat indien nodig via specifieke projecten in huisvesting wordt voorzien. Deze werkwijze wordt momenteel geregionaliseerd in het Rijk van Nijmegen.

Voor deze groepen zijn vooral goedkope huurwoningen nodig en specifiek voor jongeren onzelfstandige woonruimte. Beleidsuitgangspunten uit het convenant Weer Thuis zijn:

- Spreiding over de stad
- Passend wonen (passend bij inkomen, zelfstandig of onzelfstandig)
- Zo gewoon mogelijk – we streven naar een inclusieve samenleving

Om stapeling van problematieken te voorkomen is spreiding van deze groepen over de stad is belangrijk. We hebben ook een aantal specifieke woonprojecten waar deze mensen kunnen wonen. Voor jongeren en jongvolwassenen zetten we in op meer speciale onzelfstandige woonvormen waar mensen leren om zelfstandiger te wonen.

Afspraken maken over voldoende goedkope huurwoningen is een onderdeel van de jaarlijkse prestatieafspraken met de corporaties.

Mensen met een beperking

Vanuit de ambitie van een inclusieve stad en op basis van het VN-verdrag voor de Rechten van Personen met een Handicap zetten we ons in om mensen met een beperking zo zelfstandig mogelijk te laten wonen en echt deel uit te laten maken van de maatschappij: de woonlocatie dient mensen de gelegenheid te bieden om volwaardig te participeren in de samenleving.



Mensen die rolstoelafhankelijk zijn door een zware mobiliteitsbeperking wonen in een instelling (bijvoorbeeld een verpleegtehuis), bij Fokus of in een rolstoelwoning. Ook zijn er mensen in een rolstoel die in een niet-rolstoelwoning kunnen (blijven) wonen. De vraag naar rolstoelwoningen lossen we, in samenwerking met de woningcorporaties, op individuele en projectbasis op. De rolstoelcommissie besluit per casus over het rolstoelgeschikt maken van een sociale huurwoning. Bij nieuwbouw wordt per project bekeken of er rolstoelwoningen gerealiseerd worden. Dit doen we mede op basis van de vraag die vanuit de rolstoelcommissie blijkt.

4.4.3 Flexwonen, tijdelijk, collectief

In Nijmegen bieden we ruimte voor bijzondere woonvormen. Het gaat dan om woonvormen die flexibel, tijdelijk of collectief van aard zijn.

Flexwonen is een breed onderwerp dat gaat over verplaatsbare woningen, tijdelijke transformatie van kantoren naar woningen, tijdelijke huurcontracten en gemengde wooncomplexen zoals de Binder. Een flexibele huisvestings-schil vormt een aanvulling op de reguliere woningmarkt. Zeker in de huidige woningmarkt waarin er mensen zijn die wegens allerlei omstandigheden op korte termijn ergens woonruimte willen vinden. Flexwonen voorziet in een woonvraag voor mensen met een spoedvraag naar huisvesting. De volgende doelgroepen zijn hierbij gebaat: mbo-, hbo-, wo-studenten, arbeidsmigranten, expats/buitenlandse kenniswerkers, statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen, echtscheidingen en andere verbroken relaties, huisuitzettingen en gedwongen verkoop, tijdelijke herhuisvesting door herstructurering, zwerfjongeren en ex-gedetineerden⁴. Zoals eerder gemeld gaan we vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie actief op zoek naar meer tijdelijke en/of flexibele oplossingen.

Een woonvorm kan bijzonder zijn door de mate van collectiviteit. Van het delen van een gemeenschappelijke binnentuin tot het delen van diverse voorzieningen in de woning. We zien dat steeds meer mensen een woning zoeken waarbij zij voorzieningen delen met andere huishoudens uit een andere zelfstandige woning. Een woonvorm waarin voorzieningen worden gedeeld is een mooi middel om diverse doelgroepen, al dan niet in combinatie, te huisvesten. Denk hierbij aan ouderen met studenten, mensen met en zonder woonbegeleiding of een combinatie van expats en starters.

Doordat flexibele woonvormen in de loop der tijd voor meerdere doelgroepen kunnen worden ingezet, zijn ze goed voor de toekomstbestendigheid van een wijk. Hierdoor blijft er doorstroming en zorgen dit soort locaties voor dynamiek. We kunnen hier grootschaliger op meer stedelijke plekken rondom OV knopen of campussen invulling aan geven of kleinschalig op wijk- en buurtniveau. De komende jaren zien we hier vooral in de Kanaalzone, Dukenburg in het bijzonder, mogelijkheden voor.

Een paar procent van de woningzoekenden zoekt woonruimte waarbij men voorzieningen in de woning deelt met andere mensen uit een woongroep. In de koopsector bijvoorbeeld via collectief particulier opdrachtgeverschap. Of in de huur via een woonvereniging. We zetten in lijn met de behoefte de komende jaren in op realisatie van zo'n 30 woningen per jaar.

Een specifiek punt betreft ons woonwagengebeleid. In 2020 evalueren we het huidige standplaatsenbeleid en doen we onderzoek naar de behoefte naar standplaatsen. Mede op basis daarvan maken we keuzes over vervolgstappen.

4.5 Koopsector

We zien dat de woningvraag in de koopsector er vooral is in het goedkope (tot € 220.000) en middeldure segment (tot € 280.000). De grootste vraag is er naar middeldure grondgebonden koopwoningen.

Voor de gehele huursector geldt dat er een uitbreidingsvraag is naar appartementen. Niet naar grondgebonden woningen. In de koopsector is er juist veel vraag naar grondgebonden woningen. Door het huidige woningtekort worden sociale en vrije sector grondgebonden woningen snel verhuurd. Een groot deel van de vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen kan worden ingevuld door verkoop van grondgebonden huurwoningen. Bij corporatiebezit uiteraard onder de eerder genoemde voorwaarden. Hierdoor kan tevens worden voorzien in middelen om de uitbreidingsopgave in de sociale en middeldure huur te bekostigen.

Ook zien we kansen voor transformatie van ruime eengezinswoningen naar bijvoorbeeld boven en benedenwoningen.

Als we rekening houden met toekomstige verkoop van bestaande huurwoningen en de bestaande nieuwbouwplannen dan blijft er vooral een uitbreidingsvraag naar koopwoningen in het grondgebonden middeldure segment. Ongeveer 2.000 woningen tot 2030. Daarom zetten we bij het verruimen van de planncapaciteit in op toevoeging van dit segment en onderzoeken we bij bestaande plannen de mogelijkheden van toevoeging van deze categorie. Tot slot verkennen we samen met het Rijk instrumenten om de bouw hiervan te stimuleren en deze woningen in dit prijssegment te behouden.

Voor starters op de woningmarkt gaan we, binnen de huidige financiële kaders, door met het verlenen van startersleningen en onderzoeken daarbij ophoging van de huidige maximale koopprijs van € 225.000.





Biilage Definities

Prijscategorieën Nijmegen, prijspeil 2020

Huur

Goedkoop 1	≤ € 432,51
Goedkoop 2	€ 432,51 - € 500
Betaalbaar 1	€ 500 - € 619,01
Betaalbaar 2	€ 619,01 - € 663,40
Secundair sociaal	€ 663,40 - € 737,14
Middelduur	€ 737,14 - € 951,19
Duur	> € 951,19

Koop

Goedkoop	< € 220.000
Middelduur	€ 220.000 - € 280.000
Duur	> € 280.000

Sociale huurwoning: woning met een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens.

Middeldure huurwoning: woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en maximaal € 951,19 (prijspeil 2020). De maximale huurgrens is gekoppeld aan 185 punten in het landelijk woningwaarderingssysteem.

Dure huurwoning: woning met een huurprijs hoger dan de maximale huurgrens van een middeldure huurwoning.

DAEB: dienst van algemeen economisch belang, kerntaken van een woningcorporatie die op basis van de Woningwet zijn toegestaan. Het gaat dan om het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken.

Niet-DAEB: geen dienst van algemeen economisch belang die op basis van de Woningwet niet (of onder voorwaarden) is toegestaan voor woningcorporaties. Het gaat bijvoorbeeld om

huurwoningen in de vrije sector met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, koopwoningen of commercieel vastgoed.

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

WoON: WoonOnderzoek Nederland. Het WoON geeft inzicht in de woonsituatie van Nederlandse huishoudens, hun wensen ten aanzien van het wonen en de woonomgeving en de keuzes die zij maken op de woningmarkt. In het kader van het onderzoek worden ruim 40.000 personen ondervraagd. Het WoON wordt door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties eens in de drie jaar gehouden.

SVn: Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

GGZ: Geestelijke Gezondheidszorg.

Wlz: Wet Langdurige Zorg. Bij zorg vanuit de Wlz gaat het om zorg met verblijf in een instelling.

Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning.

ZZP: zorgzwaartepakketten (zorgprofielen) zijn een onderdeel van de Wlz. Mensen die 'zorg met verblijf' nodig hebben krijgen een zorgzwaartepakket. Een zorgzwaartepakket is een hoeveelheid zorg die past bij de zorgbehoefte ofwel de zorgzwaarte.

Beschermd wonen: een woon- en verblijfsvorm met 24-uurs zorg en toezicht permanent aanwezig in het gebouw. Voor beschermd wonen is een indicatie nodig voor een ZZP 5-8. Het gaat om personen met vrij zware dementie en/of somatische problematiek.

Beschut wonen: de situatie waarbij een huishouden (65+) in



een levensloopgeschikte woning woont en gebruik kan maken van verpleging en verzorging. Er zijn gemeenschappelijke ruimten in het gebouw of in de directe omgeving om elkaar te ontmoeten.

Levensloopgeschikte woning, al dan niet geclusterd: woning die geschikt is voor een bewoner met een fysieke woningbeperking, die minimaal voldoet aan de richtlijnen als bedoeld in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening. Voor al deze woningen geldt dat de noodzakelijke (thuis)zorg er georganiseerd kan worden. Dit kunnen losse woningen of geclusterde woningen zijn bijvoorbeeld in een appartementencomplex.

Rolstoel-of rolstoelgeschikte woning: woning die geschikt is voor een bewoner die is aangewezen op een rolstoel, als bedoeld in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening.

Omschrijving woonmilieus

Centrumstedelijk woonmilieu

Een woonmilieu met veel functiemenging en nadruk op appartementen. Een wijk wordt als centrum stedelijk aangeduid op basis van de afstand tot het centrum, het percentage werkgelegenheid in de horeca, detailhandel en zakelijke dienstverlening, de dichtheid, aanwezigheid van etagewoningen en de aanwezigheid van grootstedelijke voorzieningen (bioscoop, theater, museum).

Stadsbuurtwoonmilieu

Dit is een woonmilieu met een gemiddelde functiemenging: naast wonen spelen ook andere functies een rol (winkels, werken, horeca etc.). Buurten waar het levendig is.

De overige drie woonmilieus bestaan uit wonen met weinig functiemenging. Ook daar wordt gewerkt (bv. ZZP-ers) maar dat is weinig zichtbaar op straat. Onderscheid tussen deze

woonmilieus kan gemaakt worden op basis van dichtheid en stapeling. Het gaat om:

Stedelijk compact woonmilieu

Een woonmilieu met relatief veel etagewoningen (meer dan 40%), en/of woningbouw in een stevige dichtheid (meer dan 30 woningen per hectare).

Stedelijk grondgebonden woonmilieu

Dit woonmilieu wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van minimaal 60% laagbouw en/of een dichtheid van minder dan 30 woningen per hectare.

Groenstedelijk woonmilieu

Dit is het minst dichte woonmilieu. De dichtheid is minder dan 25 woningen per hectare.

