

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Femke Pos
f.pos@nijmegen.nl
T 06-22794923

Ons kenmerk

D211188591

Datum 12 oktober 2021
Onderwerp Stand van zaken van de ontwikkeling van
Living Inn Hof van Holland te Nijmegen

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren we u over de stand van zaken van de ontwikkeling van Living Inn.

Living Inn is een bijzonder woon-zorgcomplex met 370 appartementen dat in Hof van Holland wordt gerealiseerd.

Het proces

Hendrik Roozen van de Roozen Van Hoppe Groep heeft in Tilburg en Groningen complexen gebouwd waarin zorg en wonen voor senioren wordt gecombineerd (Leyhoeve).

In 2018 heeft Roozen van Hoppe een concept in Hof van Holland gepresenteerd voor de realisatie van een appartementencomplex voor vitale senioren, zorgbehoevende senioren en starters. Juist in dit stadsdeel was conform het planningskader wonen met zorg nog grote behoefte aan wonen met zorg, senioren- en starterswoningen. Dit stadsdeel voorzag hier nog onvoldoende in. Het concept heeft ook een bovenregionale functie.

Nadat er excursies in 2018 en 2019 zijn geweest in de complexen in Tilburg en Groningen is er ingestemd om met de woonzorgontwikkeling voor dit stadsdeel verder te gaan. De ontwikkeling past binnen de GREX. Bij de partiële herziening van het bestemmingsplan Hof van Holland hebben wij samen met uw raad deze ontwikkeling besproken.

Het concept Living Inn

Living-Inn is een bijzonder woon-zorgconcept waar senioren, starters en zorgbehoevende senioren met verschillende inkomens samen wonen en leven, waarbij ze elkaar helpen en zorgen voor elkaar. In ruil voor een betaalbare huur is het de bedoeling dat de starters enkele uren per week meehelpen in de zorg voor de ouderen: verhalen uitwisselen, boodschappen doen, oppassen op de kinderen of de krant voorlezen.

In het complex komt ook een huisartsenpost, fysiotherapie en een gezondheidscentrum. Daarnaast komt er een gezamenlijke binnentuin, een zwembad, ondersteunende horeca, een leeshoek, een biljartruimte, een kinderdagverblijf en een kapper/beautycentrum. Tevens ligt het complex op direct naast het winkelcentrum in Hof van Holland.

In Living Inn komen de volgende doelgroepen te wonen:

- “Vitale” senioren die behoefte hebben aan een levensloopbestendige woning;
- Starters (appartementen onder huurtoeslaggrens) die op zoek zijn naar een dynamische woonomgeving met sociale contacten en ook een steentje hieraan bij willen dragen;
- Zorgbehoevende senioren: toewijzing van deze appartementen vindt plaats op indicatie. Deze appartementen zijn gevestigd in een aparte zorgvleugel. Het biedt bewoners de mogelijkheid dat zij te allen tijde bij de partner kunnen blijven wonen binnen de muren van Living-Inn.

Er wordt met dit concept ingespeeld op de grote behoefte aan geschikte woningen voor ouderen en de grote vraag naar levensloopgeschikte appartementen met zorg op afroep. Hiermee wordt de doelgroep aangesproken die niet in aanmerking komt bij de corporaties. De combinatie van ouderen en sociale huur voor jongeren/ starters maakt het een bijzonder concept en voor Hof van Holland een mooie toevoeging.

Programma

In Living Inn worden in totaal 370 appartementen gerealiseerd voor verschillende groepen inkomens:

- 82 sociale huur startersappartementen (22%)
- 208 levensloopbestendige seniorenappartementen (waarvan 53 in de middel dure huur (14%) en 155 in de vrije sector huur (42%))
- 80 PG zorgkamers (22%) voor de bewoners die 24 uren zorg nodig hebben

Startersappartementen

82 appartementen zullen voor een periode van 15 jaar na oplevering aan starters verhuurd worden onder de sociale huurgrens. De huurprijs mag maximaal stijgen middels de wettelijke vastgestelde verhoging.

Voorwaarde voor de huurders is dat zij actief meehelpen in het complex. De appartementen worden dus niet verhuurd door de woningcorporaties.

Seniorenappartementen

Senioren kunnen hier goed wonen, ook als er wat meer hulp nodig is: de appartementen zijn levensloopgeschikt gebouwd en zorg kan worden ingekocht. De woningen zijn geheel aangepast aan deze woonbehoefte voor senioren: drempelloos, schuifdeuren, antislipvloer in de badkamer, verhoogd toilet en er wordt rekening gehouden met draaicirkels voor een rollator/ rolstoel.

Van de 208 seniorenappartementen zullen voor een periode van 15 jaar na oplevering er 53 in de middel dure huur verhuurd worden. Ook voor de middel dure huur zijn afspraken gemaakt over de huurprijsstijging. De rest van de seniorenappartementen worden in de vrije sector verhuurd.

Zorgkamers

De 80 zorgkamers worden gerealiseerd in een aparte zorgvleugel. Hier komen bewoners met dementie, somatische hulp of een tijdelijke zorgvraag. Toewijzing van deze

appartementen vindt plaats op indicatie. Momenteel vinden er tussen Living Inn en het bestuur van ZZG gesprekken plaats om de te bekijken of zij de zorgkamers kunnen gaan verhuren. Dat zou betekenen dat zij de gehele zorgvleugel zouden huren en de zorg intramuraal en extramuraal gaan bieden. De gesprekken zijn constructief. Het gebouw van Talis (Aaron) is de buurman en ook hier zijn eerste verkennende gesprekken over eventuele samenwerking in het community gedachtegoed.

Het vervolg

De omgevingsvergunning voor de bouw van het woon-zorgcomplex is sinds eind september onherroepelijk, waardoor er na ondertekening van de koopovereenkomst naar verwachting eind oktober gestart kan worden met de bouw van het complex. De bouw duurt circa 2 jaar, de oplevering is in het najaar van 2023 gepland.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester