

Voorzieningen op niveau;

Voorzieningen in Dukenburg over 15 jaar

Inleiding

Op zaterdag 25 juni 2005 vond opnieuw een bijeenkomst plaats in het kader van het project Hart voor Dukenburg. Als uitvloeisel van de meeneemdag van 23 april jl. is toen een aantal werkgroepen gevormd, waaronder de Werkgroep Voorzieningen op niveau. Deze Werkgroep heeft als opdracht meegekregen het inzichtelijk maken van demografische ontwikkelingen en het effect daarvan op het voorzieningenniveau in brede zin: winkels, scholen zorg en sport. Tevens zou ingegaan moeten worden op de behoeftebepaling van het woonaanbod.

Uitgangspunt bij deze verdiepingsslag is het rapport 'Een nieuw hart voor Dukenburg' van januari 2005. Dit rapport is ook verstrekt aan de leden van de werkgroep. Randvoorwaarde is het werk dat aan het rapport ten grondslag ligt niet over te doen, maar vast te stellen welke aanvullende vragen er in de werkgroep leven en *alleen* daarop een antwoord te formuleren.

Geinventariseerde vragen

In de eerste bijeenkomst van de Werkgroep – op 25 juni – zijn limitatief de volgende aanvullende vragen en wensen geformuleerd:

1. Wat is de onderbouwing van het aantal nieuw te bouwen woningen?
2. Wat is de exacte programmering van de nieuwbouw, onder andere in termen van:
 - a. Koop/huur.
 - b. Ouderen/starters.
 - c. Kwaliteit van de nieuwbouw
 - d. Mogelijk specifieke eisen allochtonen?
3. Hoe kan jargon vermeden worden in het eindrapport in de passages die betrekking hebben op de voorzieningen?
4. De behoefte aan een nadere uitleg van de berekeningswijze met betrekking tot de woningbehoefte voor ouderen.
5. Het formuleren van de ambitie om in de toekomst één loket voor alle voorzieningen te realiseren.

Hierna worden deze vragen uitgewerkt. Daarbij is vastgesteld dat het moeilijk is over een zo lange periode ontwikkelingen in te schatten, die onder andere samenhangen met demografische ontwikkelingen. De Werkgroep realiseert zich dan ook, dat in die vijftien jaar de ontwikkelingen nauwlettend gevolgd moeten worden. Er zal meermalen tot gedeeltelijke bijstelling van de plannen overgegaan worden. Dat weerhoudt ons er echter nu niet van - met de huidige kennis - stappen te zetten die de kwaliteit van het stadsdeel Dukenburg verder versterken.

De Werkgroep Voorzieningen op niveau bestond uit J. Weijse, R. Husken-Karsten, W. Vanetie, P. van den Braak, W. van Ekeren, M. de Goeij, G. Kroon, J.A. Lubberink, E. Janssen en H.P. Kip. In totaal is driemaal vergaderd. De werkgroep was niet bij elke vergadering geheel aanwezig. Bij de tweede bijeenkomst is de groep aanzienlijk uitgebreid, omdat na intern overleg van de bewoners het belang van de werkgroep zodanig werd geacht dat de aanvankelijke afvaardiging van twee bewoners als te beperkt werd gezien.

Vraag 1: Aantal nieuw te bouwen woningen

Het toevoegen van woningen in Dukenburg is gebaseerd op een drietal overwegingen:

- *Woningvraag gemeente en regio*

Nijmegen heeft ongeveer 67.500 zelfstandige woningen. Door de grote vraag naar woonruimte - tot 2010 ongeveer 10.000 woningen - moet er in de komende jaren een groot aantal woningen worden bijgebouwd. Op basis van het Woning Behoeft Onderzoek (WBO) 2003 blijkt dat deze vraag niet alleen in de Waalsprong kan worden opgelost maar ook de bestaande stad bij moet dragen. De bestaande stad is voor veel mensen een aantrekkelijk woonmilieu waar zij graag wonen. Om aan deze vraag te kunnen voldoen, moet er dus ook hier gebouwd worden. Hiervoor moet gekeken worden waar geschikte locaties te vinden zijn. Hierbij wordt ook Dukenburg betrokken.

- *Wonen, Zorg en Welzijn*

Dukenburg vergrijst, nog sterker dan de rest van Nijmegen. Naar verwachting zullen er in 2017 ongeveer 4.100 ouderen in het stadsdeel wonen. Dit is een toename van 33% vergeleken met de huidige situatie. Het grootste deel van deze ouderen zal in de toekomst in hun eigen wijk (vooral Malvert, Weezenhof en Meijhorst) willen blijven wonen. Dat vraagt om specifieke voorzieningen voor deze doelgroep.

Momenteel heeft Dukenburg twee verzorgingshuizen, De Orangerie en De Doekenborg (die beide functioneel verouderd zijn en dus een ongewisse toekomst kennen), een wooncentrum voor ouderen, De Meiberg, en een dagopvangproject in de Orangerie. Dukenburg moet voor alle bewoners, dus ook voor ouderen een aantrekkelijk stadsdeel blijven, met een hoogwaardig aanbod van wonen, zorg en voorzieningen. Hierbij gaan we uit van het concept van woonservicegebieden. Dit zijn gebieden gesitueerd rondom een wijkservicepunt, dat gelegen is in het centrum van de wijk en in de buurt van andere voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer.

Uit zorgoverwegingen zijn voor het centrale Hart in de Meijhorst 500 woningen nodig (zie hierna onder het kopje 'berekening woningbehoefte ouderen'). Om het project van deze 500 woningen mogelijk te maken (en alle wijzigingen in de omgeving die daarbij horen) moeten opbrengsten gerealiseerd worden. Uitgerekend is dat daarvoor nog eens 380 woningen elders in Dukenburg gebouwd moeten worden, op grond van de gemeente. Die gronden moeten dan verkocht worden en met de opbrengsten daarvan wordt het plan in het hart gerealiseerd.

Deze laatst genoemde aantallen woningen zijn – voor wat dit onderdeel betreft – dus vooral ingegeven door financiële overwegingen. De werkgroep adviseert als het zover is dat betrokken partijen bij deze nieuwe ontwikkelingen (dus gemeente en projectontwikkelaars/corporaties) hun afwegingen inzichtelijk maken.

- *Wonen en overige voorzieningen*

Sinds het einde van de jaren '70 neemt het aantal bewoners van Dukenburg af, deels door verdunning (de gezinnen worden kleiner), deels door vergrijzing (de bewoners worden ouder en er komen weinig jongere bewoners bij). Dat betekent dat er steeds minder draagvlak komt voor de winkels en andere voorzieningen in het stadsdeel. Wanneer er geen woningen in Dukenburg worden toegevoegd, is de verwachting dat er op termijn misschien wel minder dan 20.000 bewoners in het stadsdeel zullen wonen.

Dukenburg beschikt momenteel over winkelcentra in Malvert, Weezenhof, Meijhorst en Zwanenveld. De eerste drie wijkwinkelcentra hebben last van leegstand en verpaupering. Het eerste heeft te maken met een teruglopend draagvlak; het tweede en derde met de manier waarop de winkelcentra gebouwd zijn (met blinde gevels aan de buitenkant maken ze een weinig toegankelijke indruk). We vinden het belangrijk dat er voldoende en goede voorzieningen in de wijk aanwezig zijn. Vandaar dat gekozen is om in Dukenburg woningen toe te voegen. In een rapport over de winkels in Dukenburg wordt aangehouden dat er ongeveer 10.000 inwoners nodig zijn voor een wijkwinkelcentrum. Op basis hiervan moeten er dus bewoners bij komen om in ieder geval twee wijkwinkelcentra in stand te kunnen houden. Een simpele rekensom zou op bijna 2.000 woningen komen (daaronder begrepen ook alle nieuwbouw die al in de pijplijn zit). Er hebben echter teveel factoren invloed op dit onderdeel, zodat we hier geen cijfers willen en kunnen noemen. Dit onderdeel hoort in de Werkgroep Economie thuis. Daar wordt verder doorgesproken over de drie wijkwinkelcentra.

Als het gaat om de voorzieningen op het terrein van het onderwijs en de sport, is de constatering dat deze veel minder samenhangen met het aantal woningen dan dat het geval is bij de zorg en de commerciële functies. Om die reden wordt hier dan ook geen aandacht geschonken aan de sectoren onderwijs en sport.

Bij al deze overwegingen ten aanzien van mogelijke nieuwbouw vraagt de werkgroep ook aandacht voor voldoende onderhoud en renovatie van de bestaande voorraad woningen.

Vraag 2: Programmering nieuwbouw

In de aanloop naar het rapport 'Een nieuw hart voor Dukenburg' van januari 2005 is een werkgroep actief geweest met vertegenwoordigers van de gemeente Nijmegen en de corporaties om na te denken over de wenselijke differentiatie van de nieuwbouw in Dukenburg. Bijgaand treft u de eindnotitie van deze werkgroep aan. Hieronder worden per deelvraag van de werkgroep Voorzieningen op niveau de eerdere bevindingen kort samengevat:

- Koop/huur: De inzet is om in Dukenburg een verhouding van 60% huur en 40% koop te realiseren. Dat betekent dat de huursector in moeten krimpen en het koopdeel moet groeien.
- Ouderen/starters: Afgezien van de benodigde woningen in de zorg, die vooral voor ouderen zullen zijn, zijn er geen uitspraken gedaan voor welke doelgroep er gebouwd wordt. Dat hangt ook af van de marktomstandigheden die op een termijn van bijvoorbeeld 10 jaar niet of nauwelijks te overzien zijn.
- Kwaliteit van de nieuwbouw: Ook over de kwaliteit van de nieuwbouw zijn geen uitspraken gedaan. Dit komt ook logischerwijze pas aan bod als de specifieke projecten in bespreking zullen komen. Sinds

Dukenburg gerealiseerd werd, zijn de eisen die aan nieuwe woningen gesteld worden (in het Bouwbesluit van de overheid) overigens fors gestegen.

- Mogelijk specifieke eisen allochtonen: Geen uitspraken over gedaan. Ook hier lijkt bespreking bij de specifieke projecten meer op zijn plaats. De Werkgroep Voorzieningen op niveau benadrukt het belang om aan de mogelijk specifieke eisen van allochtonen – als de projecten aan de orde zijn – wel voortdurend voldoende aandacht te geven.

Vraag 3: Vermijden jargon

We hebben geïnventariseerd welk jargon gebruikt is in het rapport 'Een nieuw hart voor Dukenburg' en komen daarbij tot de volgende tabel. Telkens is aangegeven is hoe het jargon vervangen en/of aangevuld kan worden. De vindplaats verwijst naar de bladzijde uit het concept-rapport 'Een nieuw hart voor Dukenburg'.

| Vindplaats: | Begrip: | Alternatief/omschrijving: |
|--------------------|---|--|
| Blz. 7 | woonservicegebied | Een woonservicegebied wordt ook wel woonzorgzone genoemd. Het is een gebied waar 24 uur zorg verleend kan worden, ook als daar van te voren niet om gevraagd is (de zogenaamde ongeplande zorg). |
| Blz. 7 | wijkservicepunt | Een wijkservicepunt (ook wel zorgsteunpunt genoemd) is een plaats waarvandaan wijkteams van verzorgenden de van te voren geplande zorg aan een bepaald deel van de wijk of het stadsdeel aanbieden. Wanneer mensen dichtbij het wijkservicepunt wonen, is het soms zelfs mogelijk dat zorgvragers 24 uur zorg kunnen krijgen als zij dat nodig hebben. |
| Blz. 7 | gedifferentieerd | 'Gedifferentieerd' betekent 'verschillend'. Het is hier gebruikt als 'gedifferentieerd aangepaste woningen'. Dat is dus niets anders dan dat de woningen waar het om gaat op een verschillende manier zijn aangepast. |
| Blz. 7 | clusterwoningen | Clusterwoningen zijn woningen waar zwaardere vormen van zorg geleverd kunnen worden, maar waar verder zo gewoon mogelijk gewoond wordt. Clusterwoningen hebben gemeenschappelijke ruimtes. Er is de mogelijkheid van 24-uurs begeleiding. Gedacht kan onder andere worden aan mensen met zware lichamelijke beperkingen. |
| Blz. 7 | intramurale zorg | Intramurale zorg is zorg binnen (= intra) de muren van een zorginstelling. De huidige verpleeg- en verzorgingshuizen zijn voorbeelden hiervan. |
| Blz. 7 | logistieke redenen | Redenen op basis van het kunnen verlenen van de zorg. De zin zou hier als volgt veranderd kunnen worden: "Om de zorg te kunnen verlenen kan het nodig zijn dat mensen moeten verhuizen naar een aangepaste woning of een woonzorgcomplex bij een zware zorgvraag." |
| Blz. 7 | servicepakket | Dit is een pakket van diensten. De voorbeelden staan in de tekst genoemd. |
| Blz. 8 | clusterwoningen in een setting van | Clusterwoning is hiervoor al toegelicht. 'in een setting van' kan vervangen worden door 'als'. |
| Blz. 8 | wijksteunpunt | Een wijksteunpunt wordt ook wel een 'zorgsteunpunt' en 'wijkservicepunt' genoemd. Deze begrippen zijn hierboven al toegelicht. |
| Blz. 8 | intramurale zorgcapaciteit | Intramurale zorg is hiervoor al toegelicht. 'Zorgcapaciteit' is de hoeveelheid zorg die geleverd kan worden. |
| Blz. 9 | zorgkruispunt | Een 'zorgkruispunt' is het centrum van een woonzorgzone (= woonservicegebied). Op deze plaats zal het zorgaanbod geconcentreerd zijn. |
| Blz. 9 | woonzorgzone | Een 'woonzorgzone' is hetzelfde als een 'woonservicegebied'. Dit begrip is als eerste in deze lijst toegelicht. |
| Blz. 19 | de gradiënten en het water in de geologenstrook.... | Het verloop van bepaalde grondlagen in de buurt van het Steve Bikoplein. |
| Blz. 22 | overmatige infrastructuur | Van Dale omschrijft infrastructuur als 'de toestand met betrekking tot de verbindingen te land en te water, de energievoorziening en de andere werken van openbaar nut'. Bij Dukenburg gaat het met name om de wegen en het water. |
| Blz. 25 | middensegment | Gedoeld wordt op woningen in de prijsklasse tot ongeveer € 170.000. |
| Blz. 25 | participatie van bewoners | Is hier te vervangen door 'Deelname van bewoners'. |

Vraag 4: Berekeningswijze woningbehoefte ouderen

In het rapport is de volgende tabel opgenomen:

| Woonvorm | Behoefte in 2017 (huishoudens) | Benodigd aantal geschikte woningen |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Clusterwoningen | 135 | 135 |
| Begeleid/beschut wonen | 150 | 300 |
| Woonzorgcomplex | 430 | 1.200 |
| Zelfstandig wonen voor ouderen | 425 | 1.200 |
| | | |
| Totaal | 1.140 | 2.835 |

Deze tabel is onvoldoende duidelijk. Dat zit in twee aspecten:

- De termen in de linkerkolom behoeven toelichting.
- De verhouding tussen de getallen in de tweede en de derde kolom zijn niet duidelijk.

Op beide punten volgt hieronder een toelichting.

Termen linkerkolom

De termen in de linkerkolom betekenen het volgende:

- Clusterwoningen zijn woningen waar zwaardere vormen van zorg geleverd worden, maar waar verder zo gewoon mogelijk gewoond kan worden. Clusterwoningen hebben gemeenschappelijke ruimtes en er is de mogelijkheid van 24-uurs begeleiding. Gedacht kan onder andere worden aan mensen met zware lichamelijke beperkingen.
- Begeleid/beschut wonen is een woonvorm voor mensen die begeleiding of assistentie nodig hebben, maar waar dit niet 24 uur op een dag hoeft. Een aantal zelfstandige wooneenheden wordt samen in een woongebouw ondergebracht of is aanwezig binnen een bepaalde straal van een gemeenschappelijke huiskamer en/of hulppost.
- Woonzorgcomplex: dit zijn aangepaste woningen (geen drempels, zeker wel een lift, e.d.) in een beschermd woonklimaat voor een brede doelgroep van ouderen. Bewoners houden in principe zelf de regie in handen en voeren een zelfstandig huishouden, zo nodig met hulp, ook al hebben zij een handicap of chronische ziekte. Eigenlijk is een woonzorgcomplex niets anders dan een seniorencomplex waar zorg beschikbaar is. Dat wil zeggen dat bewoners 24 uur per dag een beroep kunnen doen op verzorging en verpleging. Vaak is er een gemeenschappelijke ruimte, waar men elkaar facultatief kan ontmoeten.
- Zelfstandig wonen voor ouderen duidt op niets anders dan de term zelf aangeeft. Geen bijzondere voorzieningen derhalve; als het om zorg gaat, is de thuiszorg uiteraard altijd beschikbaar.

Verhouding getallen tweede en derde kolom

De uiteenlopende aantallen woningen in de tweede en de derde kolom van bovenstaande tabel leiden tot verwarring. De derde kolom laat hogere cijfers zien. Welk aantal woningen moet nu exact gebouwd worden? We willen voorkomen dat grote groepen zorgvragers bij elkaar 'afgezonderd' zitten, zonder dat er menging plaatsvindt met inwoners van Dukenburg die geen zorg nodig hebben. Die menging is ook nodig

om te voorkomen dat er weer ouderwetse bejaardenoorden en/of verzorgingshuizen ontstaan. Om dat geïntegreerde wonen van zorgvragers en niet-zorgvragers in Dukenburg te realiseren is een veelvoud van geschikte woningen een noodzakelijke voorwaarde. Zorgvragen en niet-zorgvragers wonen zodoende door elkaar heen. Dit betekent dat er binnen de verschillende woonvormen meer geschikte woning nodig zijn:

- Voor beschut wonen wordt uitgegaan van een verdunning van 1 op 2. Voor 150 plaatsen hebben we dan 300 woningen nodig.
- Voor de woonzorgcomplexen en het zelfstandig wonen geldt een verdunning van 1 op 3. Daarom leiden de ruim 400 benodigde plaatsen in een woonzorgcomplex tot een behoefte van 1.200 woningen in die categorie. Dezelfde aantallen gelden voor het zelfstandig wonen.

De verdunningsfactoren zijn ontleend aan landelijke inzichten in de zorg. Een uitzondering op deze aanpak geldt voor de clusterwoningen. De benodigde zorg is daar zo intensief dat die niet verdund kan worden. De behoefte aan 135 clusterwoningen leidt dus ook tot 135 woningen in die categorie.

De aantallen woningen die nodig zijn, hoeven niet altijd nieuw gebouwd te worden. Ook de bestaande voorraad woningen – en de al aanwezige ontmoetingsruimten – kunnen daarvoor ten dele geschikt gemaakt worden. Nader onderzoek moet uitwijzen hoeveel nieuwbouw nog nodig is. De werkgroep adviseert met de inventarisatie van de mogelijkheden in de bestaande voorraad te starten. Daarbij moeten de bouwkundige mogelijkheden en de zorgaspecten aan de orde komen. Uit de kaart op bladzijde 9 van het concept-rapport 'Een nieuw hart voor Dukenburg' blijkt dat de geplande voorzieningen op het terrein van wonen en zorg over de verschillende wijken verdeeld zijn.

Vraag 5: Ambitie één loket voorzieningen

In de laatste versie van 'Een nieuw hart voor Dukenburg' ontbreekt het uitspreken van de ambitie om in dit stadsdeel één loket te realiseren waar de bewoner terecht kan met al zijn vragen op het terrein van wonen, zorg, welzijn, gemeentelijke vraagstukken, etc. Tal van organisaties zullen bij de ontwikkeling van een dergelijk loket betrokken moeten worden. Tevens dient bekeken te worden wat de (ook financiële) mogelijkheden zijn om (delen van) de loketfunctie niet alleen voor heel Dukenburg maar ook op wijkniveau te realiseren. Dat zou ook een beperkte variant kunnen zijn, bijvoorbeeld een wekelijks spreekuur waar de belangrijkste (maar niet per se alle) vragen gesteld kunnen worden.

Ons advies is de ambitie van het éne loket in ieder geval op te nemen, waarbij het het meest voor de hand ligt om deze ambitie te realiseren in de ontwikkelingen in de Meijhorst. De mogelijke positie van de open wijk scholen verdient in dit kader ook de aandacht.

Afronding en toekomst

De werkgroep meent dat met dit rapport een bijdrage geleverd kan worden aan een goed masterplan voor Dukenburg. De vergaderingen van de werkgroep zelf hebben de leden als plezierig en effectief ervaren. Een ieder heeft het gevoel dat de inbreng geleverd kon worden die wenselijk was. Deze wijze van werken zou ook in de volgende fases (na de totstandkoming van het masterplan) gehanteerd moeten worden.

In de fase dat de bouwplannen voor het nieuwe centrale hart verder uitgewerkt worden, geeft de werkgroep in overweging dat betrokken ontwikkelende partijen en de gemeente open zijn over de argumenten voor de noodzaak uit financiële overwegingen een bepaald aantal woningen te bouwen. Wellicht dat de bewoners in dat stadium de mogelijkheid van een second opinion geboden moet worden om zich van de voorgenomen bouwactiviteiten te laten overtuigen.

Nijmegen, augustus 2005 (1071)

Wergroep Voorzieningen op niveau