

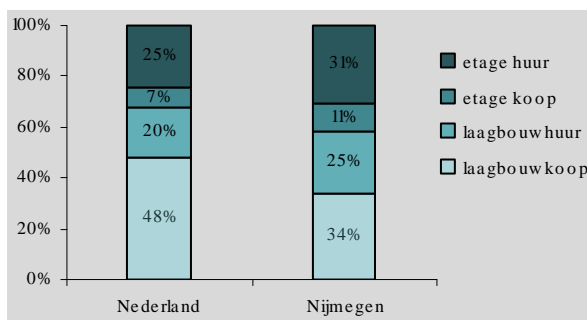
Woningmarkt

Het laatste jaar heeft de woningmarkt in het teken van de economische crisis gestaan: de verkoop van nieuwbouw en bestaande woningen liep in Nijmegen, net als in heel Nederland, flink terug. Onder deze ontwikkeling bleef de structuur van de woningmarkt constant. Er bestaat nog steeds een grote druk op de markt, tot uiting komend in zeer lage slaagkansen op de huurmarkt. Nijmegen heeft relatief veel bereikbare woningen. De groep die in deze woningen wil wonen is echter nog groter.

I. HOE ZIET DE NIJMEEGSE WONINGVOORRAAD ERUIT?

70.000 woningen

Op 1 januari 2009 telde Nijmegen 70.000 (zelfstandige) woningen. Ongeveer 60% van de voorraad bestaat uit laagbouwoningen, waaronder wat meer koop- dan huurwoningen.



Illustratie 1: opbouw woningvoorraad Nijmegen en Nederland
Bron: WOZ-bestand 2009 en WoOn 2006 (VROM)

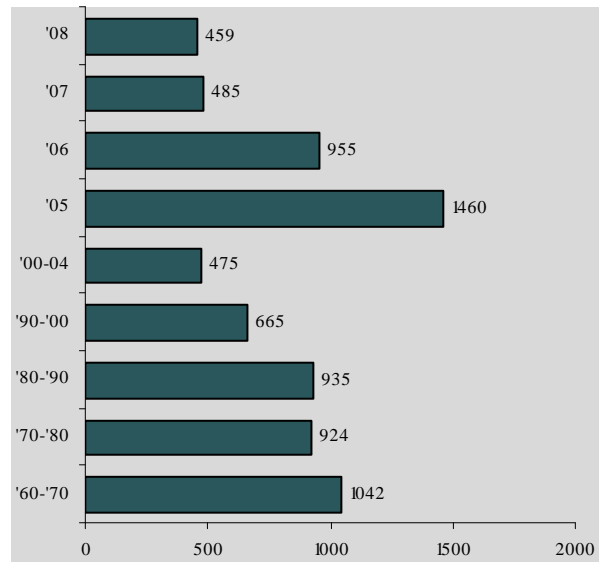
In vergelijking tot de Nederlandse voorraad staan er in Nijmegen weinig laagbouwkoopwoningen. De woningvoorraad in Nederland verschilt sterk van gebied tot gebied. Zo staan er in het westen veel meer (etage)huurwoningen dan gemiddeld. En in de gemeenten rond Nijmegen ligt de nadruk juist zwaar op laagbouwkoopwoningen.

Behalve woningen zijn er in Nijmegen ook ongeveer 4.500 wooneenheden, woonruimtes waarbij keukens en/of sanitaire voorzieningen gedeeld worden. Het gaat daarbij vooral om studentenhuisvesting.

Omvang nieuwbouw varieert sterk

In de jaren '60, '70 en '80 kende Nijmegen, net als veel andere gemeenten in Nederland, een gestage en omvangrijke opleveringstroom van nieuwbouwoningen. Die productie viel in de jaren '90, en vooral in het begin van de 21^{ste} eeuw, sterk terug. Die lage woningbouwcijfers hadden o.a. te maken met de ontwikkelingen in de Waalsprong. Perikelen rond de MER en bouwstop zorgden voor een schoksgewijze bouw in dit gebied: wel veel nieuwbouw in 2005 en 2006, niet in de jaren daarvoor. Pas in 2011 verwachten we weer opleveringen van betekenis in de Waalsprong. In 2008 zijn er vooral in de bestaande stad veel (etage)woningen gebouwd. Doordat er tegelijkertijd

bijna 400 woningen gesloopt zijn was de uitbreiding van het aantal woningen in Nijmegen toch beperkt.



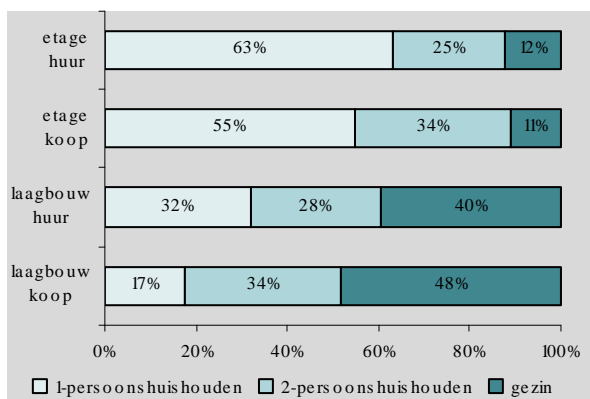
Illustratie 2: gemiddelde jaarlijkse uitbreiding woningvoorraad
Bron: statistische gegevens O&S

Woningen en hun bewoners

Hoewel laagbouwoningen ook wel eengezinswoningen genoemd worden, is het zeker niet zo dat deze woningen alleen maar door gezinnen bewoond worden. Meer dan de helft van de laagbouwoningen wordt bewoond door twee- of eenpersoonshuishoudens, vaak huishoudens die daar nog wonen nadat hun kinderen het huis verlaten hebben.

Andersom is het wel zo dat bijna alle huishoudens met kinderen in laagbouwoningen wonen.

De etagesector is vooral het domein van de 1- en 2-persoonshuishoudens



Illustratie 3: huishoudenstype per woningcategorie

Bron: Stadspeiling 2009, O&S

Per stadsdeel een andere woningvoorraad

Van stadsdeel tot stadsdeel, van wijk tot wijk kan de woningvoorraad erg verschillen. Dat hangt vaak samen met de periode waarin een wijk gebouwd is. Ook de ontstaansgeschiedenis speelt een rol: is een wijk vooral ontwikkeld in opdracht van corporaties of door bouwers/ontwikkelaars voor de particuliere markt.

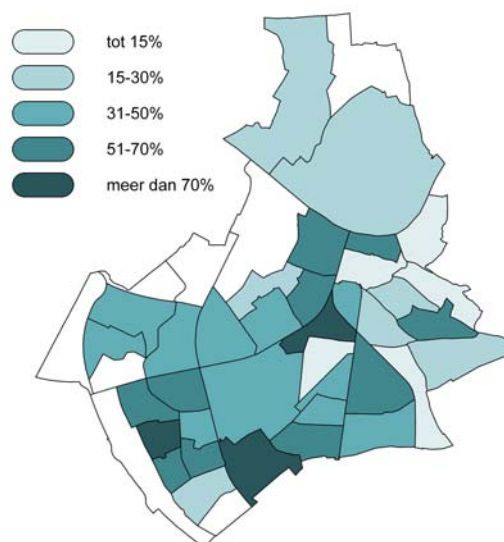
Zo staan er in het Stadscentrum veel etage-(koop)woningen, in Oud-West veel laagbouwhuurwoningen en in Lindenholt en Noord juist veel laagbouwkoophuizen.

	laagbouw koop	etage huur	laagbouw huur	etage koop	onbekend
Nijmegen	33%	31%	25%	11%	1%
N-Noord	67%	4%	26%	2%	1%
Lindenholt	53%	14%	31%	2%	0%
N-Midden	37%	32%	21%	10%	1%
N-Nieuw-West	34%	39%	19%	8%	1%
N-Oost	33%	30%	12%	24%	1%
Dukenburg	30%	39%	28%	3%	1%
N-Zuid	29%	29%	36%	5%	0%
N-Oud-West	22%	24%	42%	11%	1%
N-Centrum	4%	56%	10%	29%	2%

Illustratie 4: opbouw woningvoorraad per stadsdeel

Bron: WOZ-bestand 2009

Op wijkniveau bekeken kunnen de verschillen nog sprekender zijn. Het aandeel corporatiehuurwoningen varieert van minder dan 15% (o.a. Hazenkamp, Stadscentrum en Hunnerberg) tot meer dan 70% (Nije Veld, Hatert en Meijhorst).



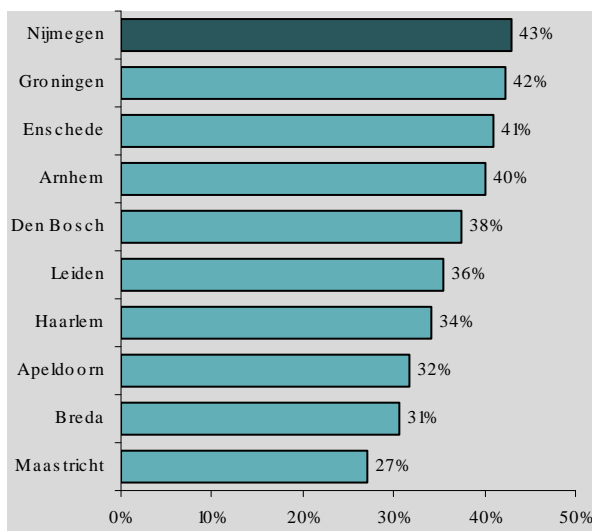
Illustratie 5: aandeel corporatiewoningen binnen woningvoorraad, 1-7-2008 (heyendaal oranje)

Bron: opgave corporaties aan O&S

Veel bereikbare woningen

Zoals ook in Illustratie 1 te zien is vormen huurwoningen de meerderheid van de woningvoorraad. De woningcorporaties zijn de grootste verhuurders in Nijmegen. Meer dan 90% van de woningen die zij verhuren heeft een huur onder de "1^e aftoppingsgrens" (€500 in 2009). We spreken hier van "bereikbare woningen": voor alle huishoudens blijven, met huurtoeslag, de kosten voor zulke woningen beneden het normbedrag.

Van de woningvoorraad in Nijmegen bestaat 43% uit sociale huurwoningen. In vergelijking met andere steden is dit een tamelijk hoog aandeel. Steden van vergelijkbare omvang hebben soms wel 10% minder sociale huurwoningen dan Nijmegen. Alleen Amsterdam en Rotterdam hebben een duidelijk hoger aandeel sociale huurwoningen, rond de 50%.



Illustratie 6: aandeel sociale huurwoningen per gemeente
Bron: waarstaatjegemeente.nl

Overigens neemt het belang van de sociale en bereikbare woningen binnen de totale Nijmeegse voorraad wel langzaam af. Sinds 2003 is de totale voorraad met 6% toegenomen en het aantal corporatiewoningen met 2%. Het aantal bereikbare corporatiewoningen is echter licht gedaald. Deze lichte daling is het resultaat van een flinke toename van bereikbare studentenwoningen (met ruim 1.000) en een iets grotere afname van het aantal overige woningen.

	woningvoorraad		
	Nijmegen totaal	corporaties totaal	waarvan bereikbaar
2003	66213	29813	28064
2005	66637	30206	28119
2007	69052	30483	27963
2009	69996	30314	27627

Illustratie 7: ontwikkeling woningvoorraad, totaal en in bezit corporaties, 2002-2009
Bron: Stadsgetallen

In dezelfde periode (2003-2009) is het aantal koopwoningen met bijna 20% gegroeid, van ongeveer 26.000 naar een kleine 31.000.

Tevreden bewoners

De Nijmegenaren geven in 2009 hun woning gemiddeld een 7,7 als rapportcijfers. Dat is nog iets hoger dan in de voorgaande Stadspeilingen toen het cijfer meestal rond de 7,5 lag.

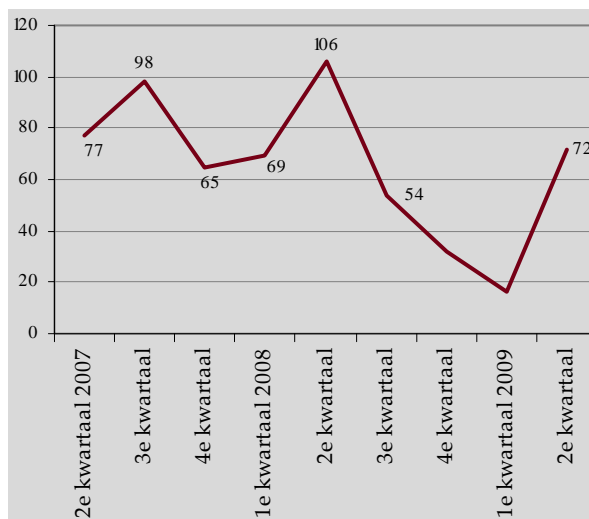
II. WONINGMARKT IN CRISISTIJD

Het laatste jaar staat de woningmarkt in het teken van de kredietcrisis. Zowel in de nieuwbouwsector als bij de bestaande woningen laat die zijn sporen na.

Nieuwbouwsector heeft het moeilijk

De verkoopresultaten in de nieuwbouwsector liepen eind 2008, begin 2009 erg sterk terug:

- Het aantal verkochte woningen zakte snel, van rond de 80 woningen per kwartaal tot minder dan 40. Consumenten en kredietverschaffers waren voorzichtig.
- De termijnen die nodig waren om een project te verkopen namen toe.
- Een aantal projecten werd uit de verkoop gehaald of omgezet in huurwoningen.
- Vooral etagewoningen deden het erg slecht. Ook al voor de kredietcrisis verliep de verkoop van etagewoningen moeizaam door een soms slechte prijs-kwaliteitverhouding in de aangeboden woningen.



Illustratie 8: aantal verkochte nieuwbouwwoningen per kwartaal
Bron: Trends in Bouwen en Wonen 16, O&S

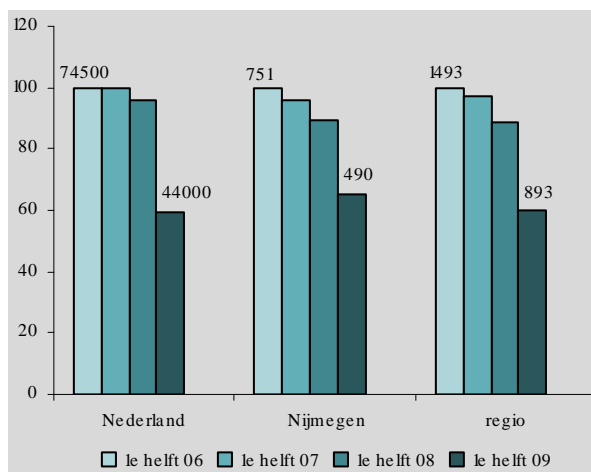
Het tweede kwartaal van 2009 laat een opleving in de verkopen zien. Dit is bijna volledig te danken aan de goede verkopen in twee projecten, die inspeelden op de economische situatie. Eén complex betreft met "koopgarant" verkochte woningen. Gegadigden kopen een woning voor 75% van de marktwaarde, met terugkoopgarantie door een corporatie. Eventuele winst of verlies wordt gedeeld. Het andere complex betrof goedkope studio's voor starters.

Verkoop bestaande woningen daalt met 1/3

Ook bij de bestaande woningen is het aantal verkopen flink teruggelopen. In Nijmegen werden er het eerste half jaar van 2009 ongeveer 1/3 minder woningen verkocht dan een jaar eerder.

Ook in de paar jaar daarvoor was al een langzame maar gestage daling van het aantal verkopen te zien.

In heel Nederland en in de regio rond Nijmegen vertonen de verkoopcijfers een vergelijkbaar patroon.



Illustratie 9: verkopen NVM-makelaars

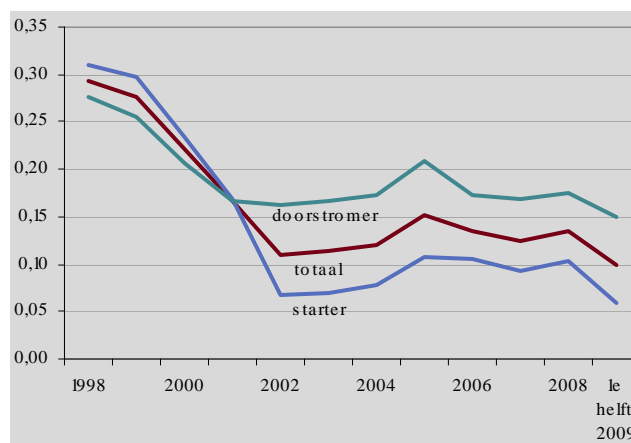
Bron: Trends in Bouwen en Wonen 16, O&S

III. KRAPTE OP DE WONINGMARKT

De woningmarkt in Nijmegen wordt al jarenlang gekenmerkt door spanning: er is meer vraag naar woningen dan er aanbod is. Door de kredietcrisis is de spanning wel van karakter veranderd, maar niet echt minder geworden. Het minder worden van de mutaties op de koopmarkt gaat samen met een afnemen van de kansen op de huurmarkt.

Slaagkansen op huurmarkt zakken naar dieptepunt

In Nijmegen verhuren de corporaties per jaar zo'n 1.800-2.000 vrijkomende woningen aan nieuwe bewoners. Het aantal huishoudens dat blijf geeft van belangstelling voor deze woningen, door te reageren via het aanbodmodel, is vele malen groter: in 2008 ongeveer 15.000. Van deze woningzoekenden komt bijna 2/3 uit Nijmegen. Al een jaar of 6 of 7 schommelen de slaagkansen op de Nijmeegse huurmarkt tussen de 0,12 en 0,15. In 2005 was er een klein piekje, veroorzaakt door een grote oplevering van nieuwbouwhuurwoningen (400). Aan het eind van de jaren '90 waren de slaagkansen veel hoger. Het aantal te verhuren woningen was toen hoger, het aantal woningzoekenden lager.



Illustratie 10: slaagkansen voor huurwoningen

Bron: Trends in Bouwen en Wonen 16, O&S

In de eerste helft van 2009 zakten de slaagkansen tot het laagste punt sinds de invoering van het aanbodmodel. Vooral de daling van het aantal te verhuren woningen (van 900 à 1.000 per half jaar naar minder dan 800) is daar de reden voor. Dat er zo weinig woningen in verhuur kwamen heeft meerdere oorzaken:

- In 2008 en 2009 zijn relatief grote herstructureringsprojecten opgepakt. Bewoners uit deze projecten moeten verhuizen. De woningen die zij achterlaten worden gesloopt, waardoor de doorstroming stopt.

- De kredietcrisis werkt op meerdere manieren door. Het teruglopen van het aantal mutaties op de koopmarkt heeft invloed op de verhuizingen op de huurmarkt. De stroom van huurders die overstapt naar de koopmarkt, die overigens ook eerder niet erg groot was, zal nog kleiner geworden zijn. Maar ook binnen de huurmarkt kan de wens te verhuizen naar een mooiere/duurdere/andere woningen door (een deel van) de woningzoekenden tijdelijk geparkeerd zijn. Minder doorstroming betekent ook minder aan te bieden woningen.

Kansen starters en doorstromers lopen uiteen

Sinds 2002 zijn de kansen van doorstromers duidelijk hoger dan die van starters.

De slaagkansen voor starters worden vooral bepaald door het aantal verhuisketens. Een verhuisketen begint met een woning die te huur komt zonder dat er sprake is van oude bewoners die een andere huurwoning nodig hebben (nieuwbouw, verhuizing naar verzorgingstehuis, verhuizing naar koopwoning etc.). Per keten kan één starter worden geholpen, niet meer en niet minder. Stagnatie van het nieuwbouwaanbod en van de doorstroming van huur naar koop zijn belangrijke redenen voor het teruglopen van de slaagkansen van starters.

Slaagkansen van doorstromers zijn daarnaast ook afhankelijk van de lengte van de verhuisketens. Als één "startwoning" een keten van drie verhuizingen uitlokt worden er meer doorstromers geholpen dan wanneer er maar twee verhuizingen volgen. In 2002 zijn er wijzigingen in de toewijzingsregels doorgevoerd (voor doorstromers telde niet meer inschrijftijd maar woontuur als volgordecriterium) om doorstroming te bevorderen. Daardoor zijn in een krappere wordende markt de kansen van doorstromers beter op peil gebleven.

Ontwikkeling woningbehoefte op langere termijn

In 2008 is door ABF een woningmarktverkenning voor Nijmegen voor de middellange termijn uitgevoerd. Belangrijke conclusies daaruit zijn:

- Nijmegen heeft te maken met een blijvende groei van de woningbehoefte. Tussen 2010 en 2020 ziet de verkenning een groei van de behoefte met ruim 9.000 woningen, terwijl een woningtekort van 3.500 blijft bestaan.
- Niet alleen de uitbreidingsbehoefte bepaalt de omvang en samenstelling van de nieuwbouwopgave. Ook aanpassingen in de bestaande voorraad zoals sloop en verkoop van huurwoningen spelen een rol. De Nijmeegse plannen tot 2020 voorzien een sloop van ongeveer 1.000 woningen en de verkoop van rond de 3.000 huurwoningen.

- Van de nieuwbouwwoningen zou ongeveer de helft laagbouwwooning moeten zijn, en ook de helft huur.
- De uitkomsten van de Woningmarktverkenning geven aan wat gebouwd zou moeten worden om tegemoet te komen aan de consumentenwensen. Afwijkingen om stedenbouwkundige, politieke, financiële redenen zijn mogelijk, maar zullen vanuit de consumentenkant tegenwind ondervinden.

Op grond van deze verkenning heeft de gemeente zich tot taak gesteld in de periode tot 2020 13.000 woningen te bouwen.

uitbreiding behoefte 2010-2020	9000
gedeeltelijke inloop tekort	2000
vervanging sloop	1000
bouw 2009	1000
nieuwbouwopgave 2009-2020	13000

Illustratie 11: voorgenomen nieuwbouwproductie
Bron: woonvisie

Deze forse opgave maakt "tempo in de woningbouw" noodzakelijk. Voor de woningbouw-programmering werkt de gemeente met een groslijst van potentiële projecten. Het totale aantal woningen op deze lijst is hoger dan de nieuwbouwbehoefte (ongeveer 18.000 woningen). Dat is ook gewenst, omdat er altijd projecten gepland worden die in praktijk afvallen. Op de lijst is het aandeel etage(koop)woningen veel hoger dan op basis van de consumentenbehoefte wenselijk is.

De woningmarktverkenning is uitgevoerd voor de kredietcrisis. Door deze crisis zullen op de korte termijn gevoelde woningbehoefte en uitgeoefende woningvraag niet (volledig) overeenkomen. We verwachten echter niet dat de behoefte-indicaties voor de middellange termijn door de crisis ingrijpend zullen veranderen. Deze indicaties zijn vooral gebaseerd op veranderingen in leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling van de bevolking, die minder gevoelig zijn voor crisiseffecten.

IV. AANDACHTSGROEPEN

Lage inkomens en betaalbare woningen

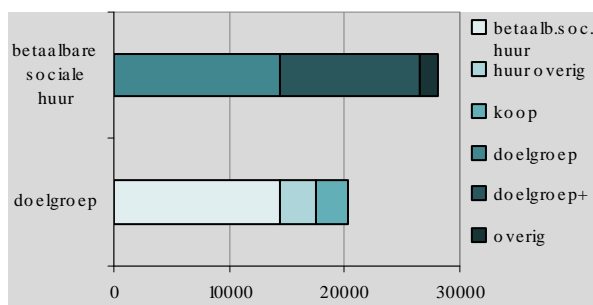
De lage inkomensgroepen zijn een belangrijke doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid.

Door het Rigo zijn in 2007 analyses over deze groep in Nijmegen gemaakt. Daaruit blijkt dat ongeveer 30% van de zelfstandig wonende huishoudens in Nijmegen tot de lage inkomensgroep behoort, 20.000 huishoudens.

Het aandeel lage inkomens is in Nijmegen iets hoger dan het landelijke gemiddelde, maar dat is in bijna alle steden het geval. Wel is in Nijmegen het aandeel met een inkomen op of rond het sociaal minimum relatief hoog; Nijmegen behoort tot de top tien van steden qua aandeel huishoudens met een echt laag inkomen.

De Nijmeegse corporaties hebben samen ongeveer 27.500 betaalbare huurwoningen (huur onder aftoppingsgrens) in beheer.

Ongeveer 70% van de doelgroep lage inkomens woont in zo'n betaalbare huurwoning. De rest is tamelijk gelijk verspreid over koopwoningen en duurdere en/of particuliere huurwoningen.



Illustratie 12: omvang en samenstelling doelgroep en sociale woningvoorraad

Bron: De doelgroep in Nijmegen, RIGO 2007

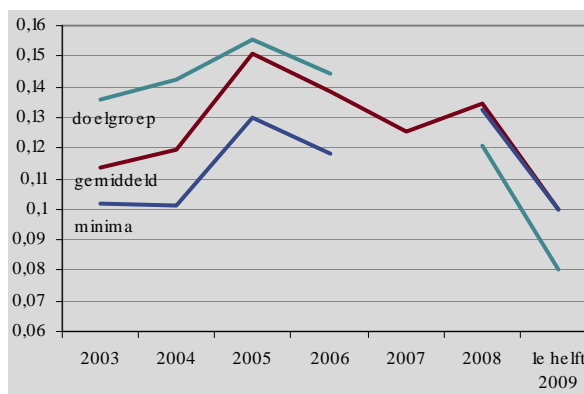
Ongeveer de helft van de betaalbare woningen wordt bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Het gaat daarbij vooral om huishoudens uit de doelgroep+, "huishoudens die onvoldoende in staat zijn zich op de koopmarkt te begeven". Dat (een deel van) deze huishoudens in de betaalbare huur woont is daarom niet onredelijk.

Omdat er, naast de bestaande doelgroep en doelgroep+-huishoudens, ook een grote groep starters met lage inkomens is die een woning uit de betaalbare voorraad zoekt, is er ook op deze deelmarkt sprake van een gespannen situatie.

Slaagkansen minima gemiddeld

Bij de woonruimteverdeling in de Stadsregio en Nijmegen gelden in principe geen regels voor de relatie tussen inkomenshoogte en huurniveau. Woningzoekenden bepalen zelf of zij op een goedkope of dure woning willen reageren.

Drukken draagkrachtigere woningzoekenden minima daardoor "uit de markt"?



Illustratie 13: slaagkansen minima, doelgroep en gemiddeld

Bron: Trends in Bouwen en Wonen 16

Binnen het Nijmeegse huisvestingsbeleid onderscheiden we binnen de doelgroep twee categorieën. De "minima" (rond bijstandsniveau) en de "doelgroephuishoudens", huishoudens die geen absoluut minimuminkomen hebben maar wel een inkomen lager dan de grens die voor de huurtoeslag geldt.

Het hoofdbeeld van lage slaagkansen op de Nijmeegse huurmarkt gaat ook op voor minima en doelgroep. In de jaren tot 2007 zag je daarbij dat de kansen van minimahuishoudens altijd wat lager lagen dan de gemiddelde slaagkansen, terwijl doelgroephuishoudens juist iets beter scoorden. De laatste 1,5 jaar is die situatie omgedraaid: nu hebben de minima slaagkansen op gemiddeld niveau, en de doelgroephuishoudens wat lagere slaagkansen.

Van de nieuwverhuurde bereikbare woningen gaat driekwart naar minima- of doelgroephuishoudens. De rest gaat vooral naar de "doelgroep+", een categorie die wel een wat hoger inkomen heeft, maar nog niet zo hoog dat zij zich makkelijk iets op de koopmarkt kunnen veroorloven.

Ongedeelde stad

De "ongedeelde stad" is een belangrijk beleidsthema in het Nijmeegse (volkshuisvestings)beleid. Alle delen van de stad moeten toegankelijk zijn voor de verschillende bevolkingsgroepen binnen Nijmegen: jong en oud, arm en rijk, autochtoon en allochtoon. In de praktijk lijkt de spreiding van de woningvoorraad binnen Nijmegen echter bij te dragen aan de tweedeling: de goedkopere/sociale voorraad komt geconcentreerd in bepaalde wijken en stadsdelen voor. De wijken in Oud-West en Dukenburg (exclusief Weezenhof en Lankforst), Nije Veld, Hatert, Grootstal, Hengstdal en Benedenstad, samen goed voor 40% van de woningvoorraad, herbergen 60% van het corporatiebezit.

Sinds 1 april 2007 biedt het Woonruimteverdelingsbeleid corporaties de mogelijkheid 30% van het aanbod te verhuren via “lokaal maatwerk”. Ze kunnen deze woningen buiten de regels van het aanbodmodel verhuren. Dit middel kan o.a. gebruikt worden om inkomenssegregatie tegen te gaan. Woningen in een rijkere wijk kunnen gericht aan lagere inkomensgroepen worden aangeboden en omgekeerd. Dat is nog maar beperkt gebeurd: in de laatste anderhalf jaar zijn er 31 bereikbare woningen aangeboden waarop alleen huishoudens met een inkomen boven een bepaalde grens konden reageren. 11 keer gold juist een maximale inkomensgrens.

Voor andere doeleinden (bemiddeling bijzondere doelgroepen, bedrijfsdoelstelling corporaties) is wel veel gebruik gemaakt van lokaal maatwerk.

Ook herstructurering kan een bijdrage leveren aan een ongedeelde stad en een betere differentiatie van de woningvoorraad. De laatste jaren zijn er flink wat projecten op dit gebied uitgevoerd of gestart.

		sloop	herbouw
Hengstdal	Rode Dorp	rond 2000	2003
Wolfskuil	Fuchsiastraat e.o.	2003	2005
Hatert	C. vd Lindenstr e.o./ Kleverburgstr e.o.	2006-2008	2009 en later
Nijeveld	Pater van Meurs e.o./ Maerlantstr e.o./ Brederostraat e.o.	2006-2008	2008 en later
Biezen	Rijn/Lekstraat	2008	2009 en later
Altrade	Singendonckstr e.o.	2008	2009

Illustratie 14: herstructureringsprojecten sinds 2000
Bron: opgaven Bouwen en Wonen aan CBS

Bij het oudste project uit dit overzicht, het Rode Dorp, werden huurwoningen gesloopt en vervangen door betere huurwoningen. Bij de latere projecten zie je dat in plaats van de huurwoningen ook koopwoningen worden teruggebouwd.

De herstructurering kan ook een positief effect hebben op de omringende wijk. Zo is naar de ervaring van makelaars het imago van Willemskwartier door de sloop en nieuwbouw verbeterd. En in de Stadspeiling is een verbetering van de bewonerswaardering te zien volgend op de herstructurering. In de Stadspeiling 2007 steeg in Wolfskuil het rapportcijfer voor de buurt, in 2009 in Willemskwartier.

Studentenhuisvesting breidt uit

De Radbouduniversiteit en de HAN zorgen er voor dat er in Nijmegen een groot aantal studenten woont. Deze studenten wonen vooral bij de Stichting Studenten Huisvesting Nijmegen of in verkamerd verhuurde particuliere panden.

De SSHN beheert bijna 5.000 eenheden. Daarvan zijn er ruim 1.300 zelfstandig, met eigen sanitair en keuken. De rest heeft gemeenschappelijke voorzieningen.

Tussen 2003 en 2007 heeft de SSHN haar bezit met 1.000 eenheden uitgebreid. Omdat de aantallen studenten in Nijmegen al jarenlang flink stijgen, moet er nog steeds woonruimte voor deze groep bijkomen. Voor de komende jaren heeft de SSHN daarom projecten in uitvoering (ijsbaan Heyendaal) of voorbereiding (Stationsplein, Hermesterrein, Sperwerstraat).

Naast het SSHN-bezit zijn er in Nijmegen ongeveer 2.500 particuliere panden die verkamerd verhuurd worden. Gemiddeld wonen er 4 of 5 bewoners in een woning. Meer dan bij de SSHN wonen er hier ook niet-studenten: voor ongeveer 1/3 van de kamerbewoners is werk de hoofdactiviteit.

Wonen en zorg

Traditioneel woonden ouderen met een zorgbehoefte maar ook andere mensen met een functiebeperking vooral in tehuizen en instellingen. Sinds 2002 werkt de gemeente aan een stadsbreed beleid van “woonservicegebieden”. Doel is dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Tehuiszorg wordt daarvoor vervangen door zorg aan huis, geleverd in gewone woningen of in speciaal daarvoor gebouwde huizen.

Het aantal ouderen in tehuizen en instellingen is hierdoor de laatste 10 jaar flink afgenomen, van ongeveer 1.800, 5,3% van de 55+-ers, in 1999 naar 1.500, 3,8% in 2009.

Na een aantal jaren met beperkte nieuwbouw voor ouderen of andere zorgbehoevende bewoners is in 2009 een flinke productie voor deze doelgroep gerealiseerd. Tussen 2005 en 2009 zijn er ongeveer 150 ouderenwoningen opgeleverd. Het betreft woningen in vier complexen, waarbij naast een woning ook zorg geleverd wordt/kan worden: Brackhove, Castellastraat/Dobbelman, Nijeveld en een complexje van 12 woningen in de Waalsprong. Daarnaast zijn er een aantal complexjes opgeleverd voor mensen met een functiebeperking (oa. aan de Oude Mollenhutseweg, Ubbergseveldweg). In 2009 zijn er meer dan 300 woningen voor ouderen opgeleverd (Nieuw Malderborgh, Cort vd Lindenstraat en Lentiusstraat). Aan uitbreiding van het aantal zorgappartementen bij Huize Nijeveld en de verbouw van de Honinghoeve wordt op dit moment gewerkt.

Bronnen

- Monitors Trends in Bouwen en Wonen, O&S
- Stadspeiling 2009, O&S
- De doelgroep in Nijmegen, Rigo 2007
- Woningmarktverkenning Nijmegen, ABFresearch 2008
- Voortgangsrapportage, gemeente Nijmegen
- Monitorrapportage effecten woonruimteverdeling, jaaranalyse 2008, O&S
- Woningmarktverkenningen WoOn, 2007, VROM
- woonvisie
- crisismonitor