

Wijkontwikkeling 2022

1. Het Nijmeegse woon- en leefklimaat

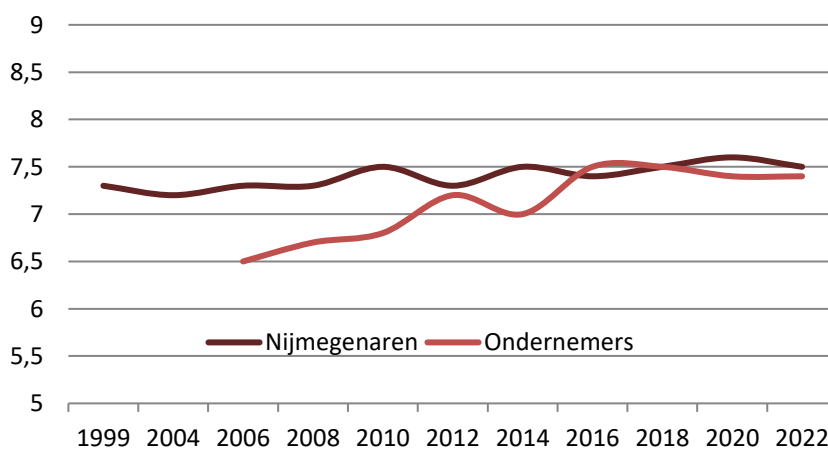
Op basis van wijkmonitoring schetsen we hier een beeld van het woon- en leefklimaat in onze stad en verschillen en prioriteiten daarbinnen.

Is Nijmegen een prettige stad om te wonen en te leven?

Nijmegen kent een aantrekkelijk woonklimaat. Er zijn weliswaar gebiedsverschillen, maar ook in de relatief zwakkere Nijmeegse wijken is het woon- en leefklimaat op een behoorlijk niveau:

- Zo karakteriseert leefbaarometer.nl de leefbaarheid in de meeste Nijmeegse woongebieden als ruim voldoende, goed of zeer goed.
- Ook Nijmegenaren waarderen hun woonomgeving ruim voldoende tot goed (zo blijkt uit de burgerpeiling). Het rapportcijfer voor de buurt als plek om te wonen en te leven schommelt sinds 2014 rond de 7,5. Eind 2021 is dit gemiddeld een 7,5.
- Het woonmilieu is ook belangrijk voor ondernemers. De waardering door deze groep is na 2010 duidelijk gestegen naar (ook) een ruime voldoende: rapportcijfer 7,4 in 2021/2022.

Figuur: Waardering woon- en leefklimaat in Nijmegen, door bewoners en ondernemers. Bronnen: Burgerpeiling en Monitor Vestigingsklimaat, gemeente Nijmegen.



Zijn er verschillen tussen onze woonwijken (woon- en leefklimaat)?

In [36 wijkanalyses](#) <link naar wijkmonitor> komen sterktes en zwaktes van Nijmeegse wijken naar voren. Het is vooral de werking van de woningmarkt die verschillen geeft binnen onze stad. Dat leert ons decennialange wijkmonitoring. Hiermee zijn verbonden:

- de samenstelling van de woningvoorraad;
- het gebiedsimago (al dan niet terecht);
- het sociaal klimaat, waarin woongedrag, veiligheidsgevoel en het samenleven van diverse groepen een rol spelen.

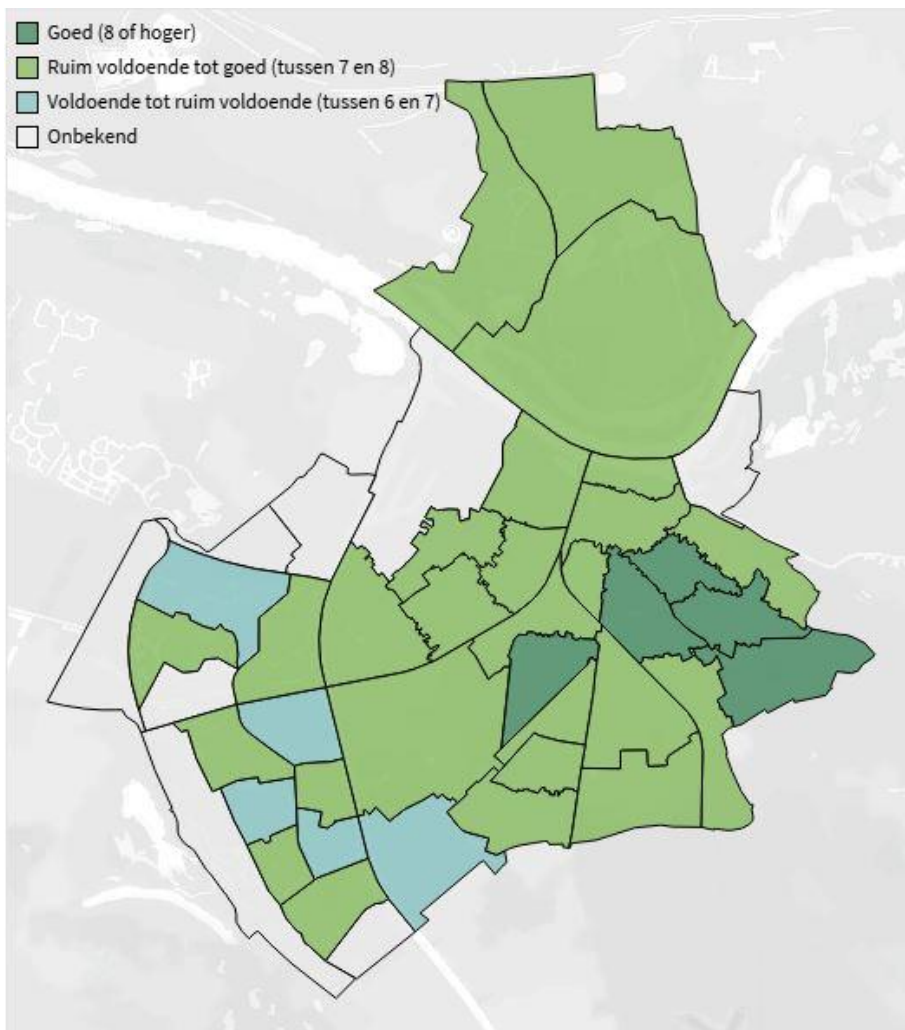
Verschillen tussen woonwijken uiten zich bijvoorbeeld in concentraties van maatschappelijk sterke huishoudens of juist bevolkingsachterstanden. Ook zien we clusters van specifieke groepen zoals studenten en gezinnen met kinderen.

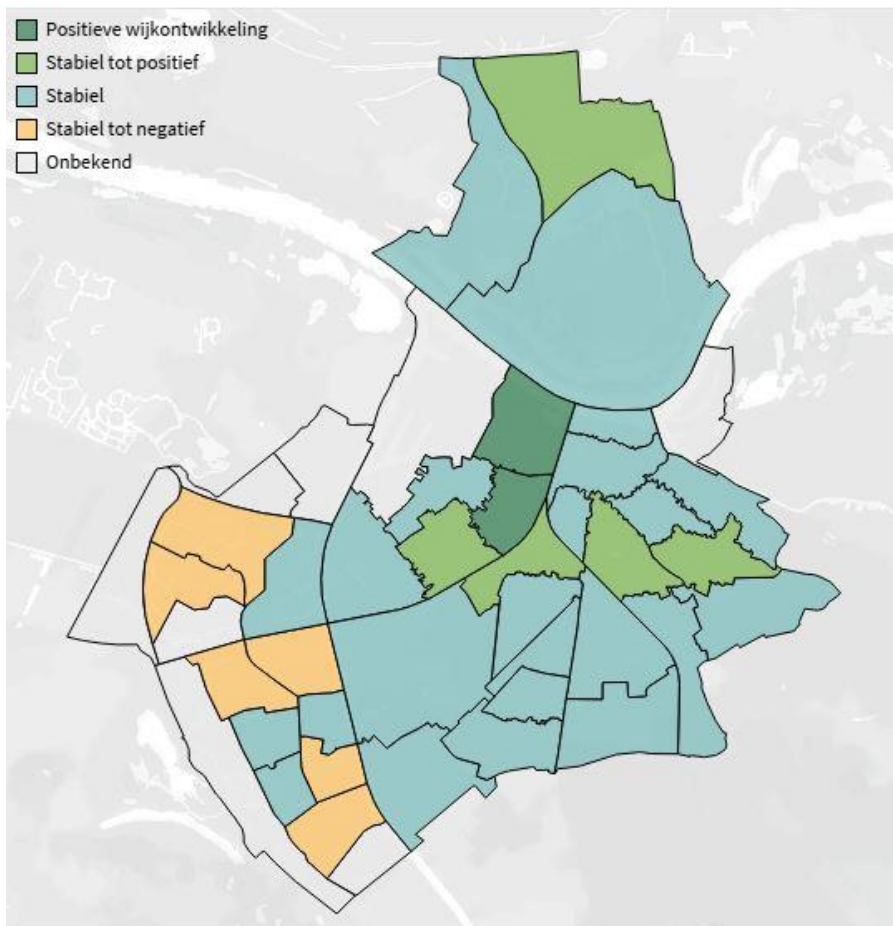
In *Nijmegen-Oost*, *Nijmegen-Noord* en *Nijmegen-Midden* liggen de waardering voor het woon- en leefklimaat en de marktwaarde van woningen meestal hoog.

In *Dukenburg* (uitgezonderd Weezenhof), *Lindenholt* en de zestiger jaren-wijken Neerbosch-Oost (Nieuw West) en Hatert (Zuid) zijn de rapportcijfers van inwoners lager, maar nog altijd gemiddeld voldoende of ruim voldoende. De woningmarktpositie is hier minder sterk, daarentegen zijn de woningen wel relatief betaalbaar. Leefbaarometer.nl geeft in 2021 Neerbosch-Oost, Hatert en binnen *Dukenburg* de wijken Aldenhof, Meijhorst en Zwanenveld lage leefbaarheidsscores.

Lange tijd bleef *Nijmegen-West* op zaken als woonomgeving, sociaal klimaat en leefbaarheid achter, maar door grootschalige herstructurering en stedelijke vernieuwing is daar een opwaartse lijn ingezet. *Meer informatie hierover vindt u onder 'wijkontwikkelingen'*. <LINK binnen LIAS>

Figuren: Waardering woon- en leefklimaat (boven) en ontwikkelingen (onder) in Nijmeegse wijken.





Bron: Gemeente Nijmegen, Team Onderzoek en Statistiek

In 2020 toont leefbaarometer.nl dat er in vijftien van de zesendertig Nijmeegse wijken in totaal zo'n zevenenzestig grotere en kleinere gebieden met leefbaarheidsrisico's voorkomen. Op basis van gecombineerde indicatoren zijn deze deelgebieden geel of oranje gemarkeerd.

Neerbosch-Oost en Hatert zijn wijken waar volgens dit instrument de leefbaarheid onvoldoende kan zijn in bepaalde deelgebieden. Binnen Lindenholt en Dukenburg is dit ook het geval: vooral in 't Acker, De Kamp, Tolhuis, Zwanenveld, Meijhorst en Lankforst.

Figuur: leefbaarometer, uitsnede Nijmegen (geel en oranje markeren gebieden met leefbaarheidsrisico's)



Bron: leefbaarometer.nl

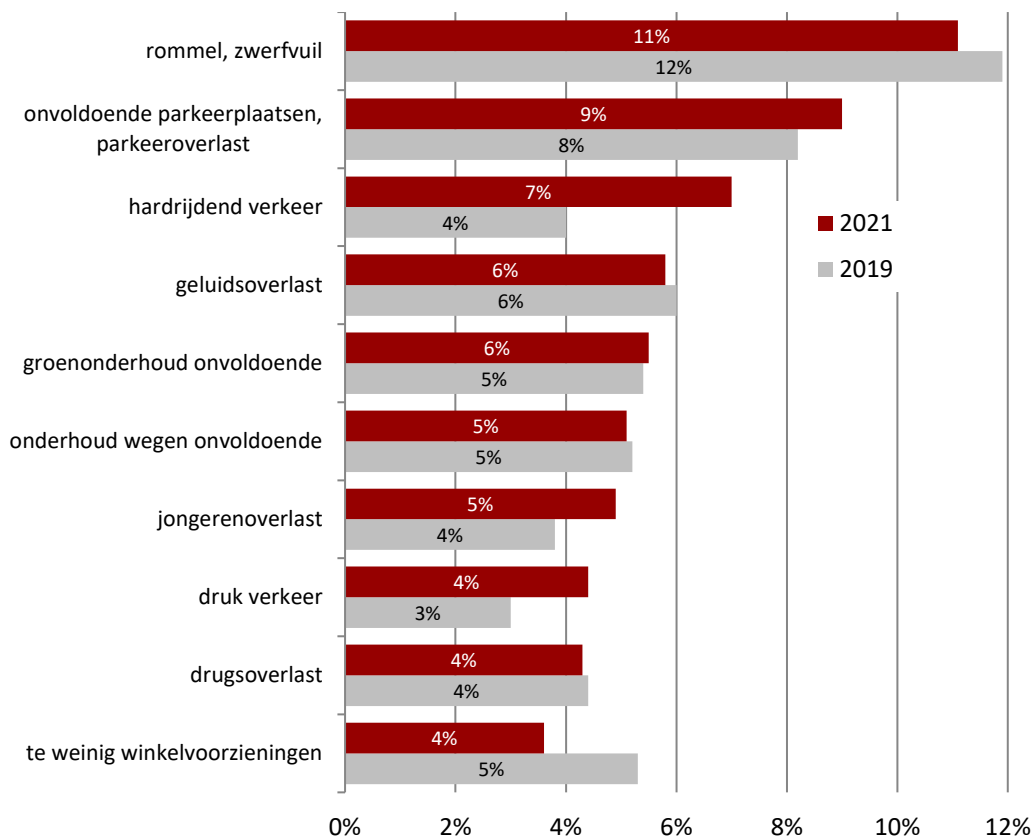
Welke prioriteiten zien Nijmegenaren in hun buurt?

Als het gaat om aan te pakken buurtproblemen geven Nijmegenaren vooral prioriteit aan openbare ruimte en verkeerszaken:

1. vervuiling van de openbare ruimte (rommel, zwerfvuil);
2. parkeerproblemen (parkeermogelijkheden, aantal parkeerplaatsen, parkeeroverlast);
3. hardrijdend verkeer (verkeersveiligheid, overlast).

Zit hier ontwikkeling in? Opvallend is dat criminaliteit en onveiligheid uit de prioriteiten top tien van veel Nijmegenaren zijn gevallen. Hard rijdend verkeer en de daarmee verbonden overlast en verkeersveiligheidsproblematiek staan juist veel sterker op het netvlies. Maar al met al zijn vervuiling van de openbare ruimte, parkeerperikelen en verkeersveiligheid al lang bekende bewonersprioriteiten in de woonomgeving.

Figuur: Top 10 'met voorrang aan te pakken buurtproblemen'. Bron: gemeente Nijmegen, burgerpeiling



2. Wijkontwikkelingen

Welke ontwikkelingen maken het woon- en leefklimaat in 36 Nijmeegse woonwijken door?

Met behulp van de buurtwaardering, de visie op de wijkontwikkeling van bewoners, wijkprofessionals en leefbaarometer.nl, de relatieve waardeontwikkeling van woningen en het veiligheidsbeeld gaan we in de belangrijkste trends.

Hoe ontwikkelen de Nijmeegse woonwijken zich?

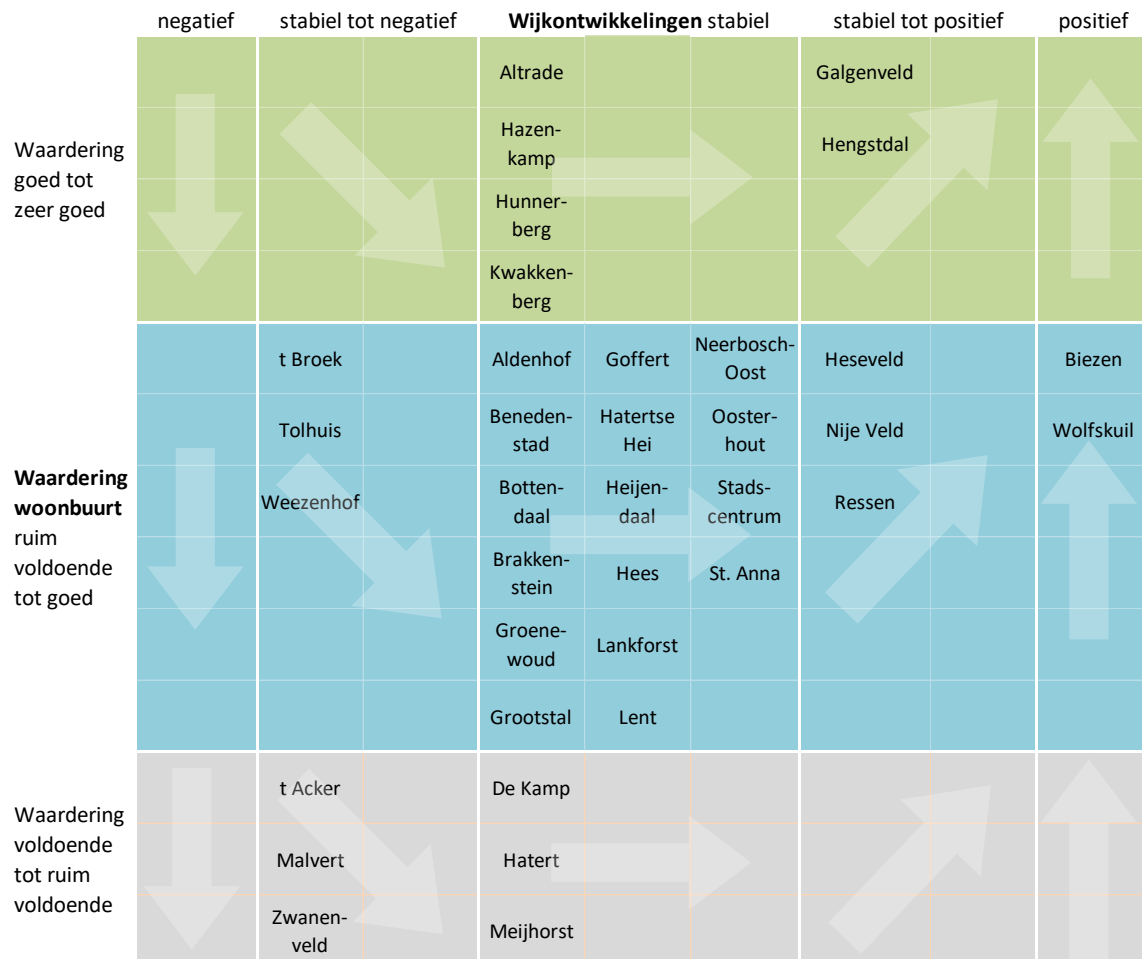
Woningen gaan lang mee, wijken en buurten kennen een soort levenscyclus van vestiging van nieuwe bewoners tot uitstroom van senioren. Naast deze vastigheid zijn diverse patronen en ontwikkelingen zichtbaar.

Wat zijn de belangrijkste wijkontwikkelingen in Nijmegen?

- 1 Onze woonwijken worden door bewoners als woon- en leefomgeving (ruim) voldoende of goed gewaardeerd. Wijkanalyses laten zien dat 23 van de 36 woonwijken zeer stabiel in hun ontwikkeling zijn. Daar behoren ook de 60'er jaren-wijken Hatert en Neerbosch-Oost toe.
- 2 De ingezette gunstige trends in het woon- en leefklimaat van Nijmegen-Oud-West, met als aanjager herstructurering, zetten nog altijd door.
- 3 Maar ook de volkswijken Nije Veld en Heseveld (voormalige aandachtsgebieden) zijn stabiel tot positief.

- 4 Binnen Dukenburg en ook Lindenholt zijn het vooral de bewoners die negatieve aandachtspunten in de wijkontwikkeling zien. In veel wijken binnen deze stadsdelen geven zij aan dat hun buurt achteruit gaat. De woningmarkt in deze stadsdelen lijkt kwetsbaar.

Figuur: Ontwikkeling (2020-2021) en waardering (2021) Nijmeegse woonwijken



Leeswijzer: negatieve tot positieve wijkontwikkeling op de horizontale as; bewonerswaardering (voldoende tot zeer goed) op verticale as.

Bron: Gemeente Nijmegen, Team Onderzoek en Statistiek

De ingezette positieve ontwikkeling in **Nijmegen-Oud-West**, met als aanjager herstructurering, zet nog altijd door. Dit heeft zijn weerslag in stijging van het rapportcijfer voor de buurt in Biezen en Wolfskuil, zowel op de korte - als lange termijn. Zowel een hoog aandeel bewoners als ook wijkprofessionals zien de buurt vooruitgaan. Dit houdt verband met nieuwbouw en verjonging in de wijk, een minder eenzijdige bevolkingsopbouw, meer of betere winkels en horeca en milieuwinst die met de grote bedrijfsverplaatsingen en -beëindigingen is behaald. De waardeontwikkeling van woningen is verhoudingsgewijs gunstig, wat wijst op een inmiddels sterke woningmarkt in dit gebied. De leefbaarheid is volgens leefbaarometer.nl aanzienlijk verbeterd.

In **Nieuw-West** valt Heseveld in gunstige zin op. Ook hier zien veel inwoners hun buurt vooruitgaan, stijgt de waardering voor de woonbuurt al lange tijd gestaag en is de leefbaarheidsscore (leefbaarometer.nl) duidelijk hoger. Op veiligheidsgebied daalt het aantal meldingen en aangiften naar verhouding.

In de zestiger jaren-wijken Neerbosch-Oost (**Nieuw-West**) en Hatert (**Zuid**) zijn de rapportcijfers wat lager dan elders in Nijmegen, maar nog altijd voldoende tot ruim voldoende. Al met al zijn dit stabiele woonwijken, met een deels maatschappelijk kwetsbare bevolking en enkele deelgebieden met leefbaarheidsrisico's.

Binnen **Dukenburg** zijn het vooral bewoners die negatieve aandachtspunten in de wijkontwikkeling zien. Uitgezonderd Malvert zijn er in alle wijken hier veel inwoners die hun buurt vooral achteruit zien gaan. Dat heeft volgens hen vooral te maken met vervuiling van de openbare ruimte (ook afvalproblematiek), diverse overlastsituaties gerelateerd aan omwonenden en verkeer, parkeerproblemen in de woonomgeving, onderhoud van groenvoorzieningen en veiligheidszaken (soms drugs-gerelateerd). In Weezenhof vinden bewoners het voorzieningenniveau (waaronder winkels) verslechterd. De waardering voor de woonbuurt blijft in Dukenburg wel voldoende (rond rapportcijfer 7). Opvallend is ook dat de woningmarkt in dit stadsdeel kwetsbaar lijkt. De relatieve waardeontwikkeling blijft (sterk) achterin Tolhuis, Zwanenveld en ook Weezenhof. En ook de woningen in Meijhorst en Malvert gaan niet mee in de stedelijke prijsontwikkeling. In Zwanenveld, Aldenhof en Malvert zien we een toename in onveiligheidsgevoelens, tegen de Nijmeegse trend in. Al met al betitelen we de wijkontwikkelingen in Tolhuis, Zwanenveld, Malvert en Weezenhof als stabiel tot negatief.

Ook in de **Lindenholtse** wijken 't Acker en 't Broek zijn er aandachtspunten binnen de wijkontwikkeling. Veel bewoners hier signaleren dat hun buurt achteruitgaat, vooral vanwege in hun ogen slechter onderhoud van groenvoorzieningen, toename van zwerfvuil en afval, overlast van druk of hardrijdend verkeer en verslechtering van parkeermogelijkheden. En net als in Dukenburg blijven de vastgoedprijzen verhoudingsgewijs achter in ontwikkeling. En daalt het veiligheidsgevoel van bewoners al lange tijd. De waardering voor de woonbuurt blijft voldoende tot ruim voldoende (rond rapportcijfer 7).

In **Nijmegen-Midden** waarderen inwoners van Nije Veld hun wijk in de loop der jaren steeds hoger: van 6,5 gemiddeld in 1998 naar 7,2 in 2021). Wijkprofessionals zien hier diverse positieve ontwikkelingen, vooral in het Willemskwartier. Aan de basis stonden grootschalige publieke investeringen: corporatiewoningen, bundeling van wijkvoorzieningen en verbetering van de openbare ruimte. Ook in Nije Veld is een duidelijke verbetering in politiecijfers zichtbaar en een hogere leefbaarheidswaardering door leefbaarometer.nl

Binnen **Nijmegen-Oost** vallen enkele positieve wijkontwikkelingen op. In Galgenveld verbeterde de (reeds hoge) waardering van bewoners voor hun woonbuurt verder. Het aantal meldingen en aangiften van inbraken, bedreigingen of vernielingen daalde, en leefbaarometer.nl schat de leefbaarheid hoger in. Hengstdal vertoont een vergelijkbaar positief beeld, waarbij het rapportcijfer voor de buurt ook langjarig is verbeterd (van 7,5 gemiddeld in 1998 naar 8,1 in 2021). Naast gunstige politiecijfers is hier ook het veiligheidsgevoel verbeterd. De waardering voor winkels met dagelijkse boodschappen steeg.

3. Analyse per wijk

Naast het totaalbeeld van wijkontwikkelingen in Nijmegen zijn er ook analyses per wijk beschikbaar via www.nijmegen.nl/swm2022.

[Klik hier om naar de analyses per wijk te gaan.](#)