

OUDE BOMEN VERPLANT JE NIET

EEN ONDERZOEK NAAR DE CONSEQUENTIES VAN DE VERGRIJZING IN
ZOETERMEER VOOR WONINGCORPORATIE DE GOEDE WONING

OUDE BOMEN VERPLANT JE NIET

EEN ONDERZOEK NAAR DE CONSEQUENTIES VAN DE VERGRIJZING IN
ZOETERMEER VOOR WONINGCORPORATIE DE GOEDE WONING

Karin van de Plasse

Januari 2004

Haagse Hogeschool
Sector Economie & Management
Opleiding Facility Management
Johanna Westerdijkplein 75
2521 EN Den Haag

Docentbegeleider: Dhr. F.G.L. Joostens

Medebeoordelaar: Dhr. Dr. R.H.J. van Wezel

Opdrachtgever: Woningcorporatie De Goede Woning
Storkstraat 6
2722 NN Zoetermeer

Dhr. Ir. J.F.G. Reniers

Periode onderzoek: september 2003 – januari 2004

Auteursreferaat

Onderzoek naar de consequenties van de **vergrijzing** in **Zoetermeer** voor **woningcorporatie De Goede Woning**. Waarbij onderzocht is hoe groot het **aanbod** en de **vraag** naar **seniorenwoningen** nu zijn en hoe groot de verwachting is dat deze zich zullen ontwikkelen in de toekomst.

De onderzoeksvraag is met welke strategie kan De Goede Woning het beste anticiperen op de vergrijzing in Zoetermeer. Als De Goede Woning geen goed beleid voert ten opzichte van de ouderen, schieten zij als woningcorporatie tekort.

De belangrijkste doelstelling is dan ook het opzetten van een goede **strategie** om bestand te zijn tegen de **groeiende vraag** naar **woningen** die geschikt zijn voor **ouderen**.

Belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn dat ongeacht het niet kunnen berekenen van de vraag naar woningen voor ouderen in de toekomst, er toch een grotere vraag zal zijn dan het huidige en toekomstig verwachte aanbod. Dit betekent dat er op korte termijn aanpassingen in bestaande woningen gedaan zullen moeten worden en dat er nagedacht moet worden in hoeverre er mogelijkheden zijn om woningen nieuw te bouwen.

Managementsamenvatting

Aanleiding

De bevolking van Nederland vergrijst. Een strategisch beleid waarbij het wonen op de senioren is afgestemd vormt een belangrijk punt op de agenda van woningcorporaties. Senioren willen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen, maar met het huidige aanbod van woningen is dit niet altijd mogelijk. Met het ouder worden neemt de vraag naar zorg en aanpassingen in en om de woning toe.

Wat de toekomst van Zoetermeer betreft bleek reeds dat het totaal aantal inwoners over twintig jaar naar raming 10% hoger zal zijn dan nu. De categorie 60-69 jarigen neemt het sterkst toe. Daarvan zullen er over twintig jaar ruim twee keer zoveel zijn als op dit moment.

Deze toekomstige verwachtingen zijn aanleiding om een duidelijker beeld te schetsen welke strategie De Goede Woning zal moeten handhaven om aan de mogelijk groeiende vraag naar woningen voor ouderen te kunnen voldoen.

Centrale probleemstelling

Na het bestuderen van relevante literatuur en het houden van explorerende interviews is in samenwerking met de opdrachtgever de volgende probleemstelling opgesteld:

Met welke strategie kan De Goede Woning het beste anticiperen op de vergrijzing in Zoetermeer?

Opzet van het onderzoek

Er is zowel een theoretisch onderzoek als een empirisch onderzoek uitgevoerd om antwoord te kunnen geven op de probleemstelling. Het theoretisch onderzoek is voornamelijk gericht op het bestuderen van de onderwerpen "ouderen en ouderenhuisvesting" enerzijds en het analyseren van de bevolkingsprognoses anderzijds. Hiervoor is gebruik gemaakt van bestaande literatuur en berekeningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek en de Gemeente Zoetermeer.

Vervolgens is het empirisch onderzoek uitgevoerd om de wensen van de huidige bewoners van diverse complexen in Zoetermeer te inventariseren. De benodigde gegevens zijn verzameld door middel van een schriftelijke vragenlijst, omdat op deze manier een groot deel van de bewoners te ondervragen is in korte tijd. Er zijn 593 vragenlijsten verspreid onder een negental complexen in Zoetermeer die eigendom zijn van De Goede Woning.

Belangrijkste conclusies en aanbevelingen

De groep 55-plussers in Zoetermeer neemt tot het jaar 2020 toe met een percentage van zeker 60% ten opzichte van het laatst gemeten aantal op 1 januari 2003. Deze grote toename vraagt om een beleid wat zich richt op de ouderen. Dit betekent het aanpassen van woningen op korte termijn en het bouwen van levensloopbestendige woningen op lange termijn zodat aan de vraag naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door ouderen en minder validen beantwoord kan worden.

Voorwoord

Deze scriptie is geschreven naar aanleiding van mijn afstudeeropdracht voor de opleiding Facility Management aan de Haagse Hogeschool. Het laatste jaar van deze opleiding wordt afgerond met een afstudeeropdracht, waarbij het zelfstandig uitvoeren van een toegepast praktijkopdracht in een organisatie centraal staat. Het onderzoek voor deze afstudeeropdracht heb ik uitgevoerd voor Woningcorporatie De Goede Woning te Zoetermeer in de periode van september 2003 tot en met januari 2004.

Mijn opdrachtgever heeft een belangrijke rol gespeeld tijdens mijn afstuderen, ik wil hem dan ook bedanken voor zijn bijdrage aan mijn onderzoek.

Tevens wil ik alle 'collega's' bij De Goede Woning bedanken voor de gezellige periode, maar vooral ook de ondersteunende rol die zij gespeeld hebben.

Voor de begeleiding vanuit school gaat mijn dank uit naar de heer Joosstens en de heer van Wezel voor hun objectieve kijk en inhoudelijke aansturing van mijn onderzoek.

Daarnaast wil ik graag iedereen bedanken die medewerking aan het onderzoek hebben verleend middels interviews, het betreft hier voornamelijk de bewoners.

Ook wil ik vooral Marion, maar daarnaast ook mijn ouders, mijn zussen en vrienden bedanken voor hun steun tijdens deze periode.

Karin van de Plasse
Voorburg, januari 2004

Inhoudsopgave

INLEIDING	1
1 DE GOEDE WONING	4
1.1 DE GOEDE WONING	4
1.2 MISSIE, DOELSTELLINGEN EN KERNTAKEN	4
1.3 ORGANISATIESTRUCTUUR	5
SAMENGEVAT	6
2 ONDERZOEKSOPZET	7
2.1 DE PROBLEEMSTELLING EN SUBVRAGEN	7
2.2 ONDERZOEKSSTRUCTUUR	7
2.3 ONDERZOEKSINSTRUMENTEN	8
SAMENGEVAT	8
3 HET PROBLEEMVELD	9
3.1 AFBAKENING VAN DE DOELGROEP	9
3.2 HUISVESTINGSSITUATIE	9
3.2.1 WET VOORZIENINGEN GEHANDICAPTEN	9
3.2.2 DOMOTICA	10
SAMENGEVAT	10
4 OUDERENHUISVESTING NU EN IN DE TOEKOMST	11
4.1 BEVOLKINGSPROGNOSE	11
4.1.1 BEVOLKINGSPROGNOSE ZOETERMEER	12
4.1.2 SPREIDING SENIOREN IN ZOETERMEER	12
4.2 WONINGAANBOD VOOR OUDEREN	15
4.3 VRAAG NAAR WONINGEN VOOR OUDEREN	16
SAMENGEVAT	18
5 VERANTWOORDING BEWONERSONDERZOEK	19
5.1 EMPIRISCH ONDERZOEK	19
5.2 ONDERZOEKSTYPE	19
5.3 ONDERZOEKSPOPULATIE	19
5.4 DATAVERZAMELINGSMETHODE	20
5.5 VRAGENLIJST	20
SAMENGEVAT	21

6	RESULTATEN BEWONERSONDERZOEK	22
6.1	RESULTATEN VRAGENLIJSTEN	22
6.1.1	ALGEMENE VRAGEN	22
6.1.2	HUIDIGE WOONSITUATIE	22
6.1.3	VERHUISGENEIGDHEID	23
6.1.4	VEILIGHEID	24
6.1.5	TOEKOMST	24
6.2	KANTTEKENINGEN BIJ HET BEWONERS ONDERZOEK	25
	SAMENGEVAT	26
	CONCLUSIES	27
	AANBEVELINGEN	28
	FINANCIËLE PARAGRAAF	29
	IMPLEMENTATIE-TRAJECT	36
	GERAADPLEEGBE LITERATUUR	38

Inleiding

“Oude bomen verplant je niet”, is een bekend gezegde. Het komt erop neer dat je ouderen het beste niet meer kunt verhuizen. Ouderen moeten niet gedwongen worden om te verhuizen wanneer de woning waarin zij wonen de kwaliteit van vele activiteiten (zelfverzorging, huishoudelijke taken, andere werkzaamheden en vrijetijdsbesteding) negatief beïnvloeden.

De meeste ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig, in de eigen vertrouwde omgeving (blijven) wonen. Ook wanneer ze zorgbehoevend worden, blijft die voorkeur bestaan, zij het in mindere mate. De voorkeur om in de eigen vertrouwde omgeving te (blijven) wonen, heeft onder meer te maken met het belang dat aan de woning en de buurt wordt gehecht. Oudere mensen wonen doorgaans al lang in dezelfde omgeving. Elke verhuizing wordt ervaren als het opgeven van een stukje eigen identiteit. Het “niet-hoeven-te-verhuizen” is een essentieel onderdeel van de woonbehoeften van ouderen¹. De gedachtegang om ouderen zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen, kan alleen nageleefd worden als alle betrokken partijen, waaronder de Gemeente Zoetermeer en natuurlijk de woningbouwcorporaties, er de maatschappelijke noodzaak in zien om te voorzien in geschikte woningen voor ouderen.

Aanleiding

De bevolking van Nederland vergrijst. De levensverwachting wordt hoger, er zijn minder geboorten en een deel van de ‘babyboomgeneratie’² heeft op dit moment al de leeftijd van 55 jaar bereikt.

Ook Zoetermeer krijgt te maken met het fenomeen vergrijzing. Volgens de prognoses die opgesteld zijn door de Gemeente Zoetermeer zal de leeftijdsgroep 55-plussers in 2020 een grootte hebben van 38989 personen. Ten opzichte van 2003 is dit een groei van 60,8%.

	2003	2005	2010	2015	2020
Totaal inwoners	112594	123775	129298	126199	123023
Totaal aantal 55-plussers	24243	27524	32776	36623	38989
Percentage 55-plussers t.o.v. totaal inwoners	21,5%	22,2%	25,3%	29,0%	31,7%

Tabel 1 Overzicht aantal 55-plussers ten opzichte van totaal aantal inwoners in Zoetermeer in 2003 (waargenomen), 2005, 2010, 2015 en 2020 (prognoses).

De vraag naar woonruimte en -diensten onder ouderen varieert sterk. Dé oudere bestaat namelijk niet. Toch willen veel ouderen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, desnoods met aanvullende dienstverlening. Verder zijn er ouderen die beschut en verzorgd willen wonen in bijvoorbeeld woonzorgcomplexen. Anderen willen graag in een groep wonen of wonen met mensen uit hun eigen cultuur.

Voor De Goede Woning is het niet duidelijk wat de beste strategie is met betrekking tot de vergrijzing. Op de eerste plaats ontbreekt het precieze inzicht in de huidige en toekomstige vraag naar aangepaste woningen³, zeker specifiek binnen de voorraad van De Goede Woning. Verder speelt de vraag welk aandeel De Goede Woning moet leveren op de Zoetermeerse woningmarkt. Ook is het de vraag of De Goede Woning anticiperend op de vergrijzing woningen moet aanpassen of moet reageren op concrete vragen en

¹ Bron: Over wonen-met-zorg van ouderen. Serviceflat en rusthuis (g)een paar apart? Lut Vanden Boer

² Babyboomgeneratie: generatie die geboren is in de periode 1946-1965

³ Aangepaste woning: woning die geschikt is voor huisvesting van senioren en minder validen

wensen uit de markt, waarbij de mate waarin mensen een beroep kunnen doen op de WVG⁴-regeling ook een belangrijke rol speelt.

Indien De Goede Woning kiest voor anticiperen is het vervolgens de vraag hoe ver zij daarin moet gaan. Aanpassingen binnen de bestaande voorraad zijn immers erg kostbaar (en de terugverdienmogelijkheden zijn gering) zodat het belangrijk is dat die aanpassingen ook ten goede komen aan mensen die ze nodig hebben.

Probleemstelling

Na het bestuderen van relevantie literatuur en het houden van explorerende interviews is in samenwerking met de opdrachtgever de volgende probleemstelling opgesteld:

Met welke strategie kan De Goede Woning het beste anticiperen op de vergrijzing in Zoetermeer?

Doelstelling

Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van Woningcorporatie De Goede Woning te Zoetermeer. De doelstelling van het onderzoek kan worden omschreven als het inzicht krijgen in de aard en omvang van de huidige en toekomstige bewoners van de woningen van De Goede Woning over een tijdsbestek van ongeveer 20 jaar. Na dit inzicht zal het voor De Goede Woning duidelijker zijn, welke strategie zij moeten voeren om in de toekomst aan de vraag van de oudere bewoners te kunnen voldoen.

Het empirische onderzoek richt zich alleen op de woonbehoeften van de huidige bewoners. Tevens richt het totale onderzoek zich alleen op het zelfstandig wonen van ouderen op de woning(markt) en niet op de daarbij komende factoren zoals de zorgverlening.

Doelgroep

Deze scriptie is bedoeld voor De Goede Woning en met name gericht aan de directie, de Adviseur Strategisch Beleid en Bedrijfsprocessen en de afdelingen Wonen en Ontwikkeling van De Goede Woning.

Opzet van het onderzoek

Er is zowel een theoretisch onderzoek als een empirisch onderzoek uitgevoerd om antwoord te kunnen geven op de probleemstelling. Het theoretisch onderzoek is voornamelijk gericht op het bestuderen van de onderwerpen ouderen en ouderenhuisvesting enerzijds en het analyseren van de bevolkingsprognoses anderzijds. Hiervoor is gebruik gemaakt van bestaande literatuur en berekeningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek en de Gemeente Zoetermeer.

Vervolgens is het empirisch onderzoek uitgevoerd om de wensen van de huidige bewoners van diverse complexen in Zoetermeer te inventariseren. De benodigde gegevens zijn verzameld door middel van een schriftelijke vragenlijst, omdat op deze manier een groot deel van de bewoners te ondervragen is in korte tijd. Er zijn 593 vragenlijsten verspreid onder een negental complexen in Zoetermeer die eigendom zijn van De Goede Woning.

⁴ WVG: Wet Voorzieningen Gehandicapten

Opbouw van de afstudeerscriptie

De volgende onderwerpen komen in deze scriptie aan de orde. In het eerste hoofdstuk wordt een korte beschrijving van de organisatie, De Goede Woning, gegeven, waarbij tevens aandacht geschonken wordt aan de missie, doelstellingen, kerntaken en organisatiestructuur van De Goede Woning.

Na deze korte kennismaking wordt in hoofdstuk twee ingegaan op de onderzoekopzet. De onderzoekopzet geeft o.a. de onderzoeksstructuur weer.

In hoofdstuk drie wordt het probleemveld beschreven. Met daarin de afbakening van de doelgroep ouderen en een beeld van de huisvestingssituatie.

Hoofdstuk vier zal eerst een zicht geven op de bevolkingsprognose van Nederland, waarna de bevolkingsprognose van Zoetermeer volgt. Tevens wordt er aandacht geschonken aan het woningaanbod voor ouderen in Zoetermeer en een voorspelling van de vraag naar woningen voor ouderen de komende 20 jaar.

Hoofdstuk vijf is in zijn geheel gewijd aan de verantwoording van het bewonersonderzoek en het daarop volgende hoofdstuk bevat de resultaten van dit onderzoek.

Er wordt afgesloten met conclusies, aanbevelingen en een financiële paragraaf.

1 De Goede Woning

In dit hoofdstuk volgt een korte omschrijving van de opdrachtgever, De Goede Woning Zoetermeer, waarbij de missie, doelstellingen, kerntaken en de organisatiestructuur worden toegelicht.

1.1 De Goede Woning

De Goede Woning, opgericht op 1 november 1931, beschikt over 5605 woningen in Zoetermeer. De woningcorporatie biedt naast drie andere corporaties, Vidomes, Vestia en Vitalis, huurwoningen aan met een relatief lage prijs in Zoetermeer. Voor deze woningen komen met name mensen in aanmerking die een laag inkomen hebben of vanwege een andere reden (mensen met kwetsbare positie, gehandicapten, studenten, ouderen) zijn toegewezen op een sociale huurwoning.

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning bij De Goede Woning wordt er gekeken naar het inkomen. Per woning is deze inkomensgrens verschillend en hangt tevens af van het aantal huurders van die woning. De inkomensgrens is maximaal € 3100,- per maand.

De woningen van De Goede Woning zijn verspreid over diverse wijken in Zoetermeer.

Wijk	Aantal woningen	Aantal seniorenwoningen
Buytenwegh / De Leyens	913	116
Meerzicht	1831	42
Noordhove	62	-
Oosterheem	351	55
Oude Dorp	177	-
Palenstein	547	-
Rokkeveen	684	206
Seghwaert	994	41
Stadshart	46	-
Totaal	5605	460

Tabel 2 Overzicht van het aantal woningen en seniorenwoningen per wijk die eigendom zijn van De Goede Woning.

1.2 Missie, doelstellingen en kerntaken

Alvorens te reageren op marktontwikkelingen moet een corporatie (in dit geval De Goede Woning) vaststellen met welke (maatschappelijke) opdracht zij in de (woning)markt staat. Deze relatief onveranderlijke opdracht is de missie.

De Goede Woning heeft de missie als volgt geformuleerd:

Ervoor zorgen dat mensen zo optimaal mogelijk worden gehuisvest binnen de context van de (lokale) marktomstandigheden, waarbij de speciale aandacht uitgaat naar mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt en naar het leveren van een actieve bijdrage aan de leefbaarheid en duurzaamheid van de woonomgeving.

De missie is een onveranderlijke opdracht aan de primaire functie van De Goede Woning. Daarop aansluitend heeft De Goede Woning ook een visie ontwikkeld, op basis van de ambities die in de organisatie leven. Belangrijke succesfactor in de visie is dat een corporatie een werkvorm kiest die goed aansluit bij de markt én bij specifieke kwaliteiten van de organisatie.

Wat betreft de visie is De Goede Woning van mening dat de maatschappelijke opgave van een corporatie uiteindelijk een sterk lokaal karakter heeft. Het gaat er in ieder geval om te werken aan woonmilieus in Zoetermeer waar het prettig wonen en leven is.

De missie en de visie leiden voor De Goede Woning tot de volgende kerntaken:

- Zorgen voor het passend huisvesten van de doelgroepen op basis van een transparant en eenduidig woonruimteverdelingsysteem.
- Het beperken van de woonlasten voor de lagere inkomensgroepen.
- Bijdragen aan de leefbaarheid en duurzaamheid van de woonomgeving door:
 - o Vergroten mogelijkheden van woningtypen binnen de wijk;
 - o Vergroten betrokkenheid en zeggenschap bewoners;
 - o Vergroten veiligheid woningen en woonomgeving;
 - o Vervangen en/of verbeteren niet meer gewilde woningen;
 - o Bemiddelen bij deviant woongedrag;
 - o Aanbieden van koopwoningen voor bepaalde doelgroepen;
 - o Verhogen van het wooncomfort bijv. door aanpassen van woningen en aanbieden zorgdiensten;
 - o Zorgen voor voldoende voorzieningen;
 - o Versterken sociale samenhang;
 - o Ontwikkelen nieuwbouwwoningen;
 - o Het leveren van goede kwaliteit in relatie met een gunstige prijs⁵.

1.3 Organisatiestructuur

De Goede Woning wil zich onderscheiden door woondiensten aan te bieden van een goede kwaliteit tegen een gematigde prijs. Dit laat zich vertalen in een gevarieerd aanbod van goed onderhouden woningen met een aantrekkelijke prijs-/kwaliteitsverhouding.

De organisatie bestaat uit ruim 50 enthousiaste medewerkers die vorm en inhoud geven aan de doelstelling.

Er zijn drie afdelingen:

- Wonen
- Ontwikkeling
- Financieel Beheer & ICT

De afdelingen worden elk geleid door een manager die deel uitmaakt van het managementteam.

De afdeling Wonen is onderverdeeld in drie teams:

- Woonservice
- Technisch Beheer
- Verhuur & Sociaal Beheer

De afdeling Wonen is verantwoordelijk voor:

- consumentencontacten
- bijzondere huisvesting
- minder-validenwoningen
- receptie en telefoon

De afdeling Ontwikkeling staat wat meer op de achtergrond en draagt zorg voor een goede voorbereiding van met name grootonderhoudswerkzaamheden. In deze afdeling is projectontwikkeling en –realisatie, voorraadbeheer en het bedrijfsbureau ondergebracht.

⁵ Bron: Ondernemingsplan 2003-2006, De Goede Woning Zoetermeer

De afdeling Financieel Beheer & ICT heeft een ondersteunende functie, waarbij met name de afdeling Verhuur de nodige contacten heeft met bewoners. Deze afdeling is onder meer belast met:

- afhandeling van de huurovereenkomsten
- huurincasso
- huursubsidie
- huurverhogingen
- huuropzeggingen
- afwikkeling van de eindafrekening met de vertrekkende bewoner
- betalingsregelingen en invorderingen ingeval van betalingsproblemen
- afrekening servicekosten⁶

Samengevat

De Goede woning is een woningcorporatie in Zoetermeer met als doel woondiensten aan te bieden van hoge kwaliteit en met een gunstige prijs-/kwaliteitsverhouding. Zij wil zich in de markt onderscheiden door een lagere huurstijging, een hogere kwaliteit en een betere service. Deze service wordt verleend door de ruim 50 enthousiaste medewerkers die bij De Goede Woning werken aan een continue verbetering van de kwaliteit van de woningen en een betere woon- en leefomgeving. De Goede Woning heeft ongeveer 5600 woningen in eigendom waarvan er 460 woningen gekenmerkt worden als seniorenwoning.

⁶ Bron: "Wij zijn De Goede Woning", onderdeel van de informatiemap van De Goede Woning

2 Onderzoeksopzet

In de inleiding is beschreven wat de achtergrond en aanleiding van het onderzoek is geweest. In dit hoofdstuk onder andere een overzicht van de genomen stappen binnen het onderzoek.

2.1 De probleemstelling en subvragen

Het onderzoek richt zich op het beantwoorden van de probleemstelling. De probleemstelling is als volgt geformuleerd:

Met welke strategie kan De Goede Woning het beste anticiperen op de vergrijzing in Zoetermeer?

Om deze probleemstelling te kunnen beantwoorden is er gekeken naar de aspecten die komen kijken bij de vergrijzing en de belangen van ouderen. Daaruit vloeiden de volgende punten die in mijn onderzoek aan bod zijn gekomen:

- De doelgroep ouderen;
- De ontwikkeling van de woningmarkt;
- De huidige bewoners van woningen van De Goede Woning;
- Benodigde investering in de toekomst.

Deze punten leidden tot de volgende subvragen die met het theoretisch en empirisch onderzoek beantwoord zijn.

- Uit wie bestaat de doelgroep?
- Wie zijn de ouderen?
- Wat zijn de bevolkingsprognoses? En hoe zien die eruit voor Zoetermeer en per wijk in Zoetermeer?
- Hoe ziet de huidige woningmarkt eruit? Wat is het huidige aanbod aan woningen voor ouderen?
- Wat is de verwachte vraag naar woningen voor ouderen de komende 20 jaar?
- Wat zijn de kenmerken en de wensen van de huidige bewoners?
- Hoe waarderen de huidige bewoners het eigen complex en de woonomgeving?
- Welke investering zal er gedaan moeten worden om tegemoet te komen aan de vraag van ouderen?
- Welk financieel plaatje hoort bij investeringen in een complex?
- En komen deze investeringen overeen met de besteden gelden van de ouderen met een minimum inkomen?

2.2 Onderzoeksstructuur

Bij de opzet van de onderzoeksstructuur is gebruik gemaakt van het Tien Stappen Plan⁷. Dit Tien Stappen Plan is een adviestraject wat ingedeeld kan worden in drie hoofdfasen: oriëntatiefase, onderzoeks- en oplossingsfase en de invoeringsfase.

De oriëntatiefase is gericht op het extern en intern verkennen van het probleem en het maken van contractuele afspraken tussen organisatie en adviseur/stagiair. De oriëntatie richt zich op een aantal aspecten, namelijk de cultuur, het probleem in zijn context, het draagvlak en de omvang van het werk. Om de benodigde informatie te verzamelen is gebruik gemaakt van de onderzoeksinstrumenten literatuurstudie en interviewen. In de vorm van een werkplan en een overeenkomst zijn deze gegevens vastgelegd.

De onderzoeks- en oplossingsfase is gericht op de uitvoering van het eigenlijke onderzoek en het genereren van passende oplossingen. De onderzoeksopzet bestaat uit

⁷ Bron: Advieskunde voor praktijkstages. Kempen en Keizer

twee hoofdvormen, namelijk het theoretisch onderzoek en het empirisch onderzoek. In de vorm van een afstudeerscriptie zijn de onderzoeksresultaten en het beleidsadvies vastgelegd.

Als laatste komt de invoeringsfase, dit is de fase waarin geaccepteerde adviezen daadwerkelijk ingevoerd worden. In de oriëntatie- en de onderzoeks- en oplossingsfase moet al worden geanticipeerd op de invoeringsfase. De kritische succesfactoren betrokkenheid, concreetheid en uitvoerbaarheid zijn in dit verband van groot belang.

2.3 Onderzoeksinstrumenten

Om antwoord te vinden op de subvragen die betrekking hebben op de doelgroep, de bevolkingsprognoses, de woningmarkt en de financiële verantwoording van een investering, is er theoretisch onderzoek gedaan middels het gebruik van bestaande literatuur, waaronder rapporten, boeken, internet, vakliteratuur, kranten en artikelen over ouderenhuisvesting en de vergrijzing. Er is daarbij gekeken naar de huidige situatie met betrekking tot de vergrijzing en naar de prognoses voor de toekomst.

Naast het theoretisch onderzoek is er een empirisch onderzoek (bewonersonderzoek) gedaan in de vorm van een vragenlijst. Met de resultaten uit die vragenlijsten kon er ook een antwoord worden gegeven op de subvragen die betrekking hebben op de huidige bewoners. De vragenlijst is verspreid onder een negental verschillende complexen⁸ waarvan bekend was dat de vergrijzing daar in hoge mate aanwezig is. Met behulp van de resultaten van deze vragenlijsten zijn de wensen van de huidige bewoners geïnventariseerd en is er in kaart gebracht welke voorzieningen (onder andere verhoogde toiletpot, wandbeugels) er in de woningen aanwezig zijn en welke aanpassingen volgens de huidige bewoners nu nog ontbreken dan wel nodig zijn.

Samengevat

Bij de opzet van de onderzoeksstructuur is gebruik gemaakt van het Tien Stappen Plan, waarin drie fasen (oriëntatiefase, onderzoeks- en oplossingsfase en invoeringsfase) verwerkt zijn. Door middel van een theoretisch onderzoek middels het gebruik van bestaande literatuur is er getracht antwoord te geven op de subvragen zoals eerder in dit hoofdstuk vermeld. Daarnaast is er door middel van een empirisch onderzoek (bewonersonderzoek) een inventarisatie gemaakt van de wensen van de huidige bewoners en in kaart gebracht welke voorzieningen in de woningen aanwezig zijn, dan wel ontbreken of nodig geacht worden.

⁸ Verantwoording van de keuze complexen volgt in hoofdstuk 5 Verantwoording bewonersonderzoek.

3 Het probleemveld

Dit hoofdstuk zal een afbakening geven van de doelgroep. Daarnaast wordt er ingegaan op de huisvestingssituatie van de doelgroep en wordt daarbij tevens gekeken naar bijkomende invloeden op deze huisvestingssituatie.

3.1 Afbakening van de doelgroep

De ontwikkeling van een beleid voor een specifieke groep binnen de totale bevolking impliceert dat deze groep op grond van één of meerdere kenmerken kunnen worden gekarakteriseerd. Dit zodat zij als doelgroep kunnen worden afgebakend.

Voor de afbakening van de ouderen is uitgegaan van het meest simpele criterium van de kalenderleeftijd. In de afgelopen jaren is, in ieder geval op rijksniveau, voor de afbakening van de beleidsdoelgroep ouderen de leeftijdsgrens van 55 jaar gehanteerd⁹.

De groep ouderen is een heterogene groep. Het gemeenschappelijke is hun levensfase. De

kinderen zijn meestal de deur uit. De meeste ouderen hebben vaak betaalde arbeid achter zich gelaten, waardoor ze ook vaak in inkomen achteruit gaan. Verder zijn ouderen door hun leeftijd kwetsbaarder voor ziekte en handicaps.

De overheid heeft op een groot aantal terreinen voorzieningen gecreëerd specifiek voor ouderen. Zo zijn er speciale woningen en tehuizen voor ouderen, is er een basisinkomen voor ouderen in de vorm van de AOW en zijn er in veel gemeenten maaltijdvoorzieningen en aangepaste vormen van openbaar vervoer. In een geciviliseerd en welvarend land als het onze wordt een gevarieerd aanbod van specifiek op ouderen gerichte voorzieningen als min of meer vanzelfsprekend ervaren¹⁰

3.2 Huisvestingssituatie

In het beleid dat gericht is op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen, wordt groot belang gehecht aan huisvesting van de leden van deze doelgroep. De woonplattegrond van de woning en/of de aanwezigheid van aanpassingen kunnen de ergonomische beperkingen van de bewoner immers zodanig compenseren dat de behoefte aan hulp zo lang mogelijk wordt uitgesteld dan wel zo klein mogelijk wordt gehouden¹¹.

De vraag naar woonruimte en -diensten onder ouderen varieert sterk. Toch willen veel ouderen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, desnoods met aanvullende dienstverlening. Verder zijn er ouderen die beschut en verzorgd willen wonen in bijvoorbeeld woonzorgcomplexen. Anderen willen graag in een groep wonen of wonen met mensen uit hun eigen cultuur (allochtone ouderen). Woningcorporaties spannen zich in om deze woningen en de woonomgeving zo in te richten dat ook ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Woningcorporaties spelen steeds meer in op deze wensen en werken steeds vaker samen met zorgleveranciers om in deze behoeften van oudere mensen te kunnen voorzien. Hierbij leveren de zorginstellingen de zorg en beheren en verhuuren de woningcorporaties het gebouw.

3.2.1 Wet Voorzieningen Gehandicapten

De Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg) heeft als uitgangspunt dat ouderen en gehandicapten zo lang mogelijk zelfstandig blijven en kunnen deelnemen aan het sociale

⁹ Bron: Ouderen in tel. Oud zijn of oud worden. Beeld en Beleid rond ouderen 1990-1994. Tweede Kamer.

¹⁰ Bron: "Moet overheid ouderen koesteren?", door Pearl A. Dijkstra, uit Demos, Bulletin over bevolking en samenleving.

¹¹ Bron: Rapportage ouderen 1996. J.M. Timmermans.

en maatschappelijke leven. Daartoe voorziet de Wvg in woon- en vervoersvoorzieningen en rolstoelen.

De Wvg wordt uitgevoerd door gemeenten: een gemeente heeft een 'zorgplicht'. Dit betekent dat iedereen die een voorziening nodig denkt te hebben zo goed mogelijk geholpen moet worden. Hoe de voorzieningen worden verstrekt en hoe hoog een eventuele eigen bijdrage is, verschilt per gemeente.

Voorzieningen uit de Wvg worden in het algemeen verstrekt als de voorziening:

- alleen voor de gehandicapte zelf bedoeld is (dus niet gemeenschappelijk gebruikt wordt);
- langdurig noodzakelijk is (de handicap heeft een blijvend karakter);
- niet algemeen gebruikelijk is (aanpassingen aan de eisen van de tijd, zoals een centrale verwarming of een telefoonaansluiting, komen niet in aanmerking)¹².

3.2.2 Domotica¹³

Ouderen kunnen met de juiste domoticoepassingen langer zelfstandig in hun eigen woning blijven wonen. Voorwaarden zijn wel dat de behoeften van de bewoners vanaf de start centraal staan en dat de kosten beheerst worden door energiebeperkende maatregelen. Door vraaggestuurde en energiezuinige toepassingen in bestaande seniorenwoningen kan domotica een duurzame oplossing bieden voor de toenemende vraag van ouderen om zelfstandig te blijven wonen.

Domotica is dus een term die wordt gebruikt voor technologie die de woning als het ware 'slim' maakt. Het doel van domotica is het verhogen van de kwaliteit van wonen en leven. Daarnaast kan domotica gebruikt worden bij het veiliger maken van de woning. Er zijn diverse vormen van technologische mogelijkheden die een woning veiliger maken.

Zo kan bijvoorbeeld automatisch de alarmcentrale gebeld worden bij inbraak of brand. Of gaat er een melding naar de alarmcentrale wanneer er een bepaalde periode geen beweging in huis wordt waargenomen of water wordt verbruikt. Ook is er de mogelijkheid zelf alarm te maken door op een knop te drukken. Er wordt dan een spreek/luisterverbinding tot stand gebracht met een contactpersoon of meldkamer.

Andere veiligheid vergrotende en gemakkelijke domotica toepassingen zijn het uitschakelen van alle kookapparatuur na een ingestelde tijd en/of bij het verlaten van de woning. Dit voorkomt ongelukken bij mensen die vergeetachtig zijn. Of het automatisch aangaan van verlichting bij het betreden van een donkere ruimte of wanneer men 's nachts naar het toilet gaat. Hierdoor is er minder kans op struikelen of vallen. Ook kan de domotica technologie gebruikt worden om op een beeldscherm weer te geven wie er voor de deur staat als er wordt aangebeld. Of om alle apparatuur, zoals radio en televisie, uit te schakelen wanneer de alarmknop ingedrukt wordt om een spreek/luisterverbinding met de alarmcentrale tot stand te brengen¹⁴.

Domotica is dus toe te passen op verschillende gebieden, zoals veiligheid, comfort, communicatie, telematica, informatie, energie & klimaat en vrije tijd & spel.

Samengevat

De groep ouderen is, ondanks dat zij een heterogene groep vormt, af te bakenen in een leeftijdsgroep die begint met de leeftijd 55 jaar. Wat wonen betreft heeft de groep ouderen hedendaags een ruime keuze aan verschillende soorten huisvesting. De keuze van het soort huisvesting hangt af van de mate waarin men nog zelfstandig kan blijven wonen. Naast de huisvesting zijn er 'middelen' zodat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen, hieronder zijn de Wvg en domotica te noemen. De laatste is zich nog steeds verder aan het ontwikkelen en in de toekomst zal domotica geen vreemde eend meer zijn.

¹² Bron: <http://www.szw.nl> – Website Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid

¹³ Domotica is een samentrekking van het Latijnse woord domus (huis) en informatica en staat letterlijk voor woonhuisautomatisering.

¹⁴ Bron: <http://www.veiligheid.nl> - Website van Consument en Veiligheid

4 Ouderenhuisvesting nu en in de toekomst

Om een advies uit te kunnen brengen welke strategie De Goede Woning het beste kan volgen gezien de vergrijzing, zullen er een aantal gegevens duidelijk in beeld gebracht moeten worden. Deze gegevens zijn o.a. de bevolkingsprognose, het huidige woningaanbod voor ouderen en de toekomstige verwachtingen met betrekking tot de vraag naar woningen voor ouderen.

4.1 Bevolkingsprognose

Ongeveer 25% van de gehele Nederlandse bevolking behoort tot de doelgroep 55-plussers¹⁵.

De vergrijzing zal dan ook steeds duidelijkere vormen aannemen. Vergrijzing is een term die in de Van Dale wordt omschreven als 'stijging van de gemiddelde leeftijd', wat neer komt op het groter worden van het aantal ouderen ten opzichte van het aantal jongeren. De toekomstige bevolkingsontwikkelingen staan voor een belangrijk deel in het teken van de vergrijzing. De bevolkingsprognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek geven de volgende gegevens:

	2003	2005	2010	2015	2020
Totale bevolking	16201839	16356552	16667122	16955698	17211923
Totaal aantal 55-plussers	4036255	4229909	4644826	5073268	5532959
Percentage 55-plussers t.o.v. totale bevolking	25%	26%	28%	30%	32%

Tabel 3 Overzicht van de totale bevolking en het totaal aantal 55-plussers in Nederland in 2003 (waargenomen), 2005, 2010, 2015 en 2020 (prognoses).

Op 1 januari 2003 telde het aantal ouderen (55-plussers) in Nederland ruim 4 miljoen¹⁶. Het overgrote deel van de ouderen woont zelfstandig in 'gewone' woningen, hetgeen niet betekent dat er geen ouderen zijn die hier geen problemen mee hebben. Slechts een klein deel van de ouderen woont in speciaal voor hen bestemde woningen¹⁷.

Uit bovenstaande tabel is af te leiden dat het aandeel 55-plussers de komende decennia alsmat zal toenemen.

De vergrijzing heeft verregaande economische en maatschappelijke gevolgen. Economisch omdat hiermee tegelijkertijd de beroepsbevolking vergrijst. Deze 'grijze druk' vormt op termijn, bij handhaving van de huidige pensioengerechtigde leeftijd, zelfs een bedreiging voor de omvang van de beroepsbevolking. Maatschappelijk omdat de vergrijzing in de toekomst andere eisen stelt aan de volkshuisvesting, welzijns- en gezondheidszorg en het voorzieningenniveau, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin¹⁸.

¹⁵ Bron: StatLine; elektronische databank van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

¹⁶ Bron: Bevolking Nederland; Centraal Bureau voor de Statistiek

¹⁷ Bron: Vraagverkenning wonen en zorg voor ouderen. J.M. Timmermans

¹⁸ Bron: <http://www.swbsow.nl> - Website Sociaal-Wetenschappelijk Bureau Westfriesland

4.1.1 Bevolkingsprognose Zoetermeer

Zoetermeer is de laatste decennia snel gegroeid. Van 25.000 inwoners begin jaren zeventig naar ruim 113.000 inwoners op dit moment. Deze groei zal zich verder voortzetten de komende 4 jaar (tot 2008). Volgens de nieuwste prognose¹⁹ zal de bevolking dan op een maximum van ruim 131.000 komen. Daarna zal het aantal inwoners elk jaar teruglopen.

Jaartal Leeftijd	2003	2005	2010	2015	2020
0- 4	6375	7101	7118	6367	5840
5- 9	7129	7115	7679	7151	6476
10-14	8291	8526	7630	7760	7286
15-19	8296	9112	9013	7816	7907
20-24	6827	8346	8521	7992	7145
25-29	6219	7502	7711	7057	6726
30-34	7751	8889	8313	7538	7059
35-39	8802	9881	10008	8564	7899
40-44	9737	9922	10458	9843	8590
45-49	9964	10381	9864	10042	9498
50-54	8959	9476	10207	9446	9608
55-59	7560	8783	9163	9546	8863
60-64	4588	5417	8201	8322	8639
65-69	3488	3991	5203	7338	7441
70-74	3099	3312	3747	4662	6451
75-79	2601	2811	2907	3132	3822
80-84	1648	1889	2104	2083	2231
85-89	906	889	1037	1101	1085
90-94	288	342	316	352	368
95 >	65	90	98	87	89
Totaal	112593	123775	129298	126199	123023

Tabel 4 Overzicht van de totale bevolking in Zoetermeer opgedeeld in leeftijdsklasse in 2003 (waargenomen), 2005, 2010, 2015 en 2020 (prognoses).

Wat de toekomst betreft blijkt dat het totaal aantal inwoners van Zoetermeer over twintig jaar naar raming 10% hoger zal zijn dan nu. Deze ontwikkeling verschilt sterk per leeftijdsklasse. De categorie die relatief het sterkst toeneemt is die van de 60-69 jarigen. Daarvan zullen er over twintig jaar ruim twee keer zo veel zijn in vergelijking met de meting in 2003. Ook in absolute zin is dat trouwens de groep die het sterkst toeneemt.

4.1.2 Spreiding senioren in Zoetermeer

Om een beter overzicht te krijgen van de verspreiding van de ouderen in Zoetermeer, wordt er hieronder een korte omschrijving van de wijk gegeven. En tevens wordt er een beeld geschetst van het aandeel ouderen per wijk in 2005, 2010, 2015 en 2020.

Dorp

Het Dorp is het oorspronkelijke centrum van Zoetermeer. Het is ontstaan uit de oude dorpen Seghwaert en Zoetermeer. Ook deze wijk heeft veel water en groen. Het Dorp kent drie winkelcentra.

¹⁹ Bron: <http://www.zoetermeer.nl> - Website Gemeente Zoetermeer - Bevolkingsprognose Zoetermeer 2002-2003

Stadshart

Het Stadshart ligt in het Centrum van Zoetermeer en is goed bereikbaar via alle hoofdwegen, fiets- en voetpaden.

Aan de rand van de wijk is veel hoogbouw en in het centrum zijn vele woningen gesitueerd boven winkels. Het gratis parkeren geschiedt in overdekte parkeergarages.

Palenstein

Palenstein is de eerste uitbreidingswijk en is gelegen dichtbij het centrum van Zoetermeer. Tussen de vele woonblokken bevinden zich speelvoorzieningen, groenstroken en singels.

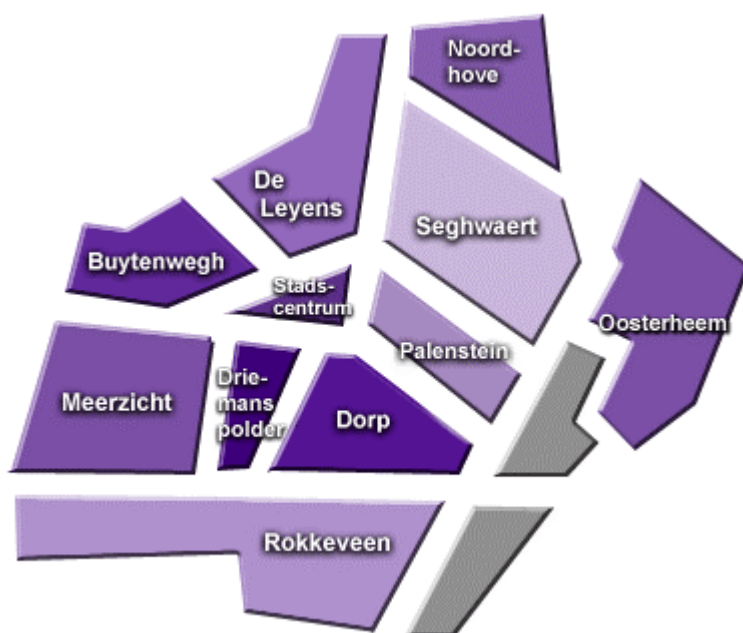
In de wijk zijn naast huisartsen en tandartsen ook specialisten (o.a. in groepspraktijken) gevestigd

Een overdekt winkelcentrum Croesinckplein is ook in de wijk aanwezig.

Driemanspolder

Driemanspolder is een van de eerste uitbreidingswijken van Zoetermeer en wordt omringd door de wijken Oude Dorp, Stadshart en Meerzicht. Er is veel groen met enkele speelvoorzieningen en voldoende parkeergelegenheid.

Winkelen is mogelijk in het wijkwinkelcentrum Vijverhoek. Een postkantoor en enkele banken zijn ook in de wijk aanwezig.



Figuur 1 Overzichtssweergave van Zoetermeer met daarin de onderverdeling van de wijken.

Meerzicht

De wijk Meerzicht is gelegen in Zoetermeer-West. Er zijn diverse parken. De wijk beschikt over zowel hoogbouw- als laagbouwwooningen.

Verder zijn aanwezig: een overdekt zwembad, sporthal, manege, bowlingcentrum, sportschool, schermschool, sportveldencomplex en tennisbanen.

De Goede Woning biedt in Meerzicht 42 seniorenwoningen.

Buytenwegh/De Leyens

Deze wijk is gelegen in het Noord-Westen van Zoetermeer. Het is een wijk met hoofdzakelijk laagbouw en gestapelde woningen. De wijk biedt veel groen en grenst aan het wijk- en recreatiepark "Noord-West".

De Goede Woning biedt in deze wijk 116 seniorenwoningen.

Seghwaert

Seghwaert bestaat uitsluitend uit laagbouw woningen en is gelegen in Zoetermeer-Oost. Er is veel groen en de kleine parken geven de wijk een prettig aanzicht. Tevens is er een sporthal en een sportschool met instructiebad.

De Goede Woning biedt in Seghwaert 41 seniorenwoningen.

Noordhove

Noordhove is gelegen in Zoetermeer Noord. De wijk is omringd door drie recreatieplassen. Als alternatief voor het Noordzeestrand is er het Noord-Aastrand. In het centrum van de wijk is een park gesitueerd en er zijn overwegend laagbouw woningen.

Er zijn op diverse plaatsen speelvoorzieningen voor de jongere jeugd en tevens is er ook een sporthal.

Rokkeveen

Dit is na Oosterheem de nieuwste wijk van Zoetermeer. In Rokkeveen is veel groen en parken aanwezig. Het merendeel van de bebouwing is laag en hier en daar afgewisseld met woontorentjes. Een overdekt zwembad is aanwezig alsmede een sportpark met sporthallen voor buiten- en binnensporten. Aan de rand van de wijk ligt het Balybos en de kinderboerderij.

De Goede Woning biedt in Rokkeveen 206 seniorenwoningen.

133 seniorenwoningen bevinden zich in het appartementencomplex Camee.

Oosterheem

De wijk Oosterheem is de nieuwste wijk in Zoetermeer en ligt aan de oostkant. Over 5 á 7 jaar zal de wijk zo goed als gereed zijn en bestaan uit circa 8.500 woningen, verdeeld in naar verwachting circa 70% vrije sectorkoopwoningen en circa 30% sociale huurwoningen.

De Goede Woning heeft in het eerste deelplan van Oosterheem 55 appartementen voor senioren ontwikkeld aan de Poortugaalstraat²⁰. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de eisen van het Seniorenlabel²¹, het Politiekeurmerk Veilig Wonen²² en Duurzaam Bouwen²³.

Er is veel aandacht besteed aan de toegankelijkheid, de veiligheid en het gebruiksgemak van de woningen. Mocht een bewoner worden geconfronteerd met lichamelijke ongemakken, dan kan de woning zonder grote verbouwingen aangepast worden.

²⁰ Meer informatie m.b.t. de appartementen aan de Poortugaalstraat in de bijlagen

²¹ Het seniorenlabel is het keurmerk dat ouderenbonden verlenen aan zelfstandige woningen en complexen. Deze woningen moeten voldoen aan een in een eisenpakket vastgelegd kwaliteitsniveau. Met het in werking treden van het WoonKeur is het seniorenlabel (het handboek en het keurmerk daarbij) komen te vervallen.

²² Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® is een keurmerk dat afgegeven wordt voor woningen, complexen en wijken die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen rond sociale veiligheid, leefbaarheid, inbraak- en brandpreventie.

²³ Duurzaam Bouwen: zodanig bouwen en gebruik maken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor het milieu in alle fasen, van planontwikkeling en ontwerp tot en met de sloop, zoveel mogelijk beperkt blijft.

Wijk	2005		2010		2015		2020	
	55+	Totaal	55+	Totaal	55+	Totaal	55+	Totaal
Dorp	1665	4861	1668	4625	1665	4498	1671	4381
Stadshart	1512	3800	1518	3883	1518	3764	1510	3648
Palenstein	1549	6307	1524	6150	1578	5992	1635	5837
Driemanspolder	1811	5867	1841	5706	1851	5555	1847	5405
Meerzicht	4378	15732	4628	15160	4848	14811	4979	14450
Buytenwegh/De Leyens	5427	20646	6125	19347	6470	18903	6510	18461
Seghwaert	3536	17859	4278	16777	4763	16425	4941	16062
Noordhove	1431	9551	2070	9021	2756	8805	3125	8636
Rokkeveen	4258	23647	5198	22371	6408	21953	7276	21520
Oosterheem	1786	14718	3769	25496	4603	24741	5323	23891

Tabel 5 Overzicht van de totale 55-plussers en het totaal aantal inwoners per wijk in Zoetermeer in 2005, 2010, 2015 en 2020 (prognoses).

4.2 Woningaanbod voor ouderen

In Zoetermeer zijn er naast De Goede Woning nog drie andere woningcorporaties die sociale huurwoningen aanbieden. Deze woningcorporaties zijn Vidomes, Vestia en Vitalis.

Vidomes

Deze woningcorporatie bezit en beheert in totaal circa 18000 woningen in Rijswijk, Delft, Leidschendam, Voorburg en Zoetermeer. Van de 18000 woningen die Vidomes in totaal beheert, zijn er ongeveer 1800 woningen in Zoetermeer die zij bestempelen als ouderenwoning.

In 2006 gaat Vidomes 321 seniorenwoningen slopen en daarvoor in de plaats komen levensloopbestendige woningen. Daarnaast wordt er een complex van 160 woningen gebouwd, waar het tevens mogelijk is om zorg te krijgen.

In totaal komt dit op ongeveer 500 nieuwe ouderenwoningen. Wat het totale aanbod van ouderenwoningen brengt op een kleine 1900 woningen in 2006²⁴.

Vestia

Biedt woonservice aan de bewoners van zo'n 75000 woningen in Haaglanden, Rotterdam Rijnmond en in diverse plaatsen in het midden van het land. Vestia bestaat uit 12 woningcorporaties. In Zoetermeer heeft woningcorporatie Vestia ongeveer 580 ouderenwoningen.

Eind 2004 wordt er in de wijk Oosterheem een 'ouderentorentje' opgeleverd met daarin 25 appartementen.

Verdere plannen zijn om in 2006 nieuwe woningen te bouwen voor Hindoestaanse senioren. Het opplussen van bestaand bezit is ook een punt in de planning, maar een definitieve termijnplanning is daarvoor nog niet²⁵.

Vitalis

Een woningcorporatie die meer dan 12.000 woningen verhuurt in heel Nederland. Specialisatie van Vitalis is seniorenhuisvesting. Aan de Duitslandlaan in Zoetermeer heeft woningcorporatie Vitalis een seniorencomplex met 207 woningen. Plannen voor de toekomst zijn niet bekend²⁶.

²⁴ Bron: <http://www.vidomes.nl> – Website Woningcorporatie Vidomes

²⁵ Bron: <http://www.vestia.nl> – Website Woningcorporatie Vestia

²⁶ Bron: <http://www.vitaliswonen.nl> – Website Woningcorporatie Vitalis

Woningcorporatie De Goede Woning beschikt over ruim 5600 woningen in Zoetermeer. Het aanbod seniorenwoningen bedraagt 460 woningen. Een specifieke planning voor het uitbreiden van het aanbod seniorenwoningen is er op dit moment nog niet.

De woningcorporaties Vidomes, Vestia en De Goede Woning richten zich op de kwetsbare groepen in de samenleving. Woningcorporatie Vitalis richt zich ook op deze groepen, maar heeft als specialisatie de ouderen.

Hieronder volgt een overzicht om duidelijk aan te geven hoe de verdeling van het bezit van seniorenwoningen is en daarbij de plannen voor uitbreiding in de toekomst.

	Nu	2005	2010	2015
De Goede Woning	460	460	460	460
Vidomes	1800	1800	(2006) 1900	1900
Vestia	580	605	605	605
Vitalis	207	207	207	207
Totaal	3047	3072	3172	3172

Tabel 6 Weergave van het huidige en het toekomstige aanbod van woningen voor ouderen van de vier woningcorporaties in Zoetermeer.

Kijkend naar de groei van het aantal 55-plussers in Zoetermeer, blijft de groei van het aantal woningen voor ouderen hierbij achter. In de komende 10 á 15 jaar lijkt het vooruitzicht op de groei van het aanbod van woningen voor ouderen zeer zeker te kort te schieten aan de vraag naar woningen voor ouderen.

4.3 Vraag naar woningen voor ouderen

De vraag naar seniorenwoningen zal in de toekomst zeker groter worden. Dit is al af te leiden uit de bevolkingsprognoses van Zoetermeer.

Hoewel er wel duidelijkheid is over de verwachte toename (en grote) van de bevolkingsgroep 55-plussers, kan er geen duidelijk antwoord geven worden op de grote van de vraag naar seniorenwoningen in de toekomst.

Vele onderzoeken hebben getracht antwoord te geven op de grote van de vraag naar seniorenwoningen, maar er is, naar mijn mening, geen eenduidige methode te vinden waarmee er berekend kan worden hoe groot de vraag naar seniorenwoningen zal zijn in Zoetermeer.

De verschillende methoden die gebruikt zijn in andere onderzoeken, zullen hieronder kort aan bod komen.

Rapportage ouderen 2001

In de rapportage ouderen 2001 van het Sociaal en Cultureel Planbureau wordt er gewerkt met kenmerken van de gewenste verhuisstromen.

	Eenpersoons-huishouden				Meerpersoons-huishoudens				Totaal	
Gewenste woning: Ouderenwoning	35-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	≥ 75 jaar	35-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	≥ 75 jaar	35-54 jaar	≥ 55 jaar
1990	0	15	41	44	1	11	36	52	1	29
1994	2	23	63	79	1	20	47	73	1	45
1998	3	34	69	77	3	32	61	69	3	54

Tabel 7 Kenmerken van de gewenste verhuisstromen, 1998 (in procenten)²⁷

²⁷ Bron: Rapportage ouderen 2001, Veranderingen in de leefsituatie. M.M.Y. de Klerk (red.).

Bij de gewenste verhuizingen is er sprake van dat ouderen in 1998 vaker naar een ouderenwoning willen verhuizen dan in de jaren daarvoor. Vooral bij de jongere oudere neemt deze wens toe. Bij de 75-plussers lijkt er een verzadigingspunt bereikt te zijn. Zowel in 1994 als in 1998 wil tussen de 70% en 80% naar een ouderenwoning verhuizen.

Senioren & Wonen

In het boek Senioren & Wonen, met succes inspelen op de woonbehoeften van 50-plussers, laat men een andere benadering zien, namelijk het verhuisgedrag van senioren. Men laat daar een overzicht zien van het percentage 55-plussers dat vanuit een eengezinswoning naar een andere woning verhuizen.

Van een eengezinswoning naar:	
Eengezinswoning	6%
Flat-/etagewoning	11%
Ouderenwoning	26%
Aanleun/service/WOZOCO	14%
Intramuraal	4%
Totaal	61%

Tabel 8 Gewenst woningtype van 55-plussers die vanuit een eengezinswoning verhuizen²⁸

Haalbaarheidsonderzoek Woonzorgzone Rokkeveen

Het onderzoeksbureau Tympaan Instituut geeft in dat onderzoek een overzicht van de behoefte aan seniorenwoningen.

	55-64 jaar	65-74 jaar	75+
Eenpersoonshuishoudens	6%	19%	37%
Tweepersoonshuishoudens	3%	10%	23%

Tabel 9 De behoefte aan seniorenwoningen per leeftijdscategorie in percentage van het aantal huishoudens per leeftijdsgroep in 2030, gecorrigeerd voor het aantal huishoudens met inwonende kinderen²⁹

Maar ook met deze berekening valt niet veel te berekenen voor de te verwachten vraag naar woningen voor ouderen in de toekomst. De behoefte geeft tevens alleen de verwachting weer voor 2030 en in die tussentijd zal er gezien het groeiende aantal van 55-plussers wel eerder stappen moeten worden ondernomen om aan de vraag te kunnen voldoen.

Een precieze inschatting van de vraag naar seniorenwoningen is niet te geven, ook niet naar aanleiding van de bovenstaande berekeningen uit andere onderzoeken.

Wel kan er een aanname gemaakt worden aan de hand van het huidige aanbod van seniorenwoningen en de bevolkingsprognoses van Zoetermeer.

Er vanuit gaande dat de diegene die nu een seniorenwoning bewonen, daar ook behoefte aan hebben en dat die behoefte gelijk verdeeld zal blijven over de senioren de komende jaren, kan er een volgende uitspraak gedaan worden over de toekomstige vraag naar seniorenwoningen.

Het huidige totaal aanbod van seniorenwoningen in Zoetermeer bedraagt op dit moment ongeveer 3047 woningen. Deze woningen zijn in het beheer van de vier woningcorporaties die seniorenwoningen in hun bezit hebben in Zoetermeer.

²⁸ Bron: Senioren & Wonen, met succes inspelen op de woonbehoeften van 50-plussers, Prof.dr. D.L. Knook en Drs. R. Nesselaar.

²⁹ Bron: Haalbaarheidsonderzoek Woonzorgzone Rokkeveen

Het aantal 55-plussers bedroeg op 1 januari 2003 ongeveer 24243 personen in Zoetermeer. Wanneer het aantal 55-plussers en het aantal seniorenwoningen tegenover elkaar gezet worden, kan gezegd worden dat 12,57% van de 55-plussers in een seniorenwoning woont.

	2003	2005	2010	2015	2020
Aantal 55-plussers	24243	27524	32776	36623	38989
Aantal seniorenwoningen	3047	3460	4120	4604	4901
Percentage	12,57%	12,57%	12,57%	12,57%	12,57%

Tabel 10 Overzicht van het aantal 55-plussers en het aanbod van seniorenwoningen in Zoetermeer.

Aan de hand van bovenstaande berekening, zou er gezegd kunnen worden dat er in 2005 ongeveer 3460 woningen nodig zijn om aan de vraag te kunnen voldoen. Dit betekent dus dat er 413 woningen meer moeten zijn dan het huidige aanbod aanbiedt.

	2005	2010	2015
Verwacht aanbod	3072	3172	3172
Verwachte vraag	3460	4120	4604
Verwacht tekort	388	948	1432

Tabel 11 Overzicht van het verwachte aanbod en de verwachte vraag naar woningen voor ouderen in Zoetermeer.

Zoals ook al in een eerdere berekening te zien is, zal het verwachte aantal woningen voor ouderen in 2005 ongeveer 3072 bedragen. Ten opzichte van de berekende vraag, zal er in 2005 een tekort te verwachten zijn van ongeveer 388 woningen voor ouderen.

Samengevat

Zoetermeer zal net als de rest van Nederland te maken krijgen met het fenomeen vergrijzing. De toekomstige bevolkingsontwikkelingen staan dan ook voor een belangrijk deel in het teken van deze vergrijzing. De toename van de groep 55-plussers zal leiden tot economische en maatschappelijke gevolgen. Zo zal de vergrijzing in de toekomst andere eisen stellen aan de volkshuisvesting.

De groep 55-plussers zal in Zoetermeer met ongeveer 60% in 2020 toenemen ten opzichte van het laatst gemeten moment op 1 januari 2003. Deze groei is binnen Zoetermeer niet overal gelijk, in de ene wijk zal de vergrijzing harder toeslaan dan in de andere wijk. De wijk waar de vergrijzing het sterkst waar te nemen zal zijn is de wijk Noordhove. Maar ook de wijken Rokkeveen en Seghwaert krijgen te maken met een sterke vergrijzing binnen de wijk.

Ondanks de huidige bevolkingsprognoses is er op dit moment nog geen duidelijke groei te zien in het aanbod van woningen voor ouderen. De drie van de vier woningcorporaties zijn wel bezig met plannen om het bestaande aanbod van woningen voor ouderen uit te breiden of te verbeteren, maar deze aanbodsgroei zal gezien de huidige berekende vraag niet voldoende zijn.

Er is voor de woningcorporaties dus een belangrijke weg nog verder te bewandelen. De Goede Woning zal er dan ook zeker goed aan doen om nu al verder te onderzoeken hoe zij aan de vraag kunnen gaan voldoen. Dit zal onder andere mogelijk zijn door het aanpassen van bestaande bouw naar woningen voor ouderen en het verder onderzoeken van overige mogelijkheden, waaronder nieuwbouw.

5 Verantwoording bewonersonderzoek

Na het theoretisch onderzoek, is het empirisch onderzoek van start gegaan. Hoe en welke onderzoeksmethode er gebruikt is, wordt hierna aangegeven. Het bewonersonderzoek is gehouden om een duidelijk beeld te krijgen van de wensen van de huidige gebruikers, maar daarnaast ook te inventariseren welke wensen zij hebben met betrekking tot de huidige en toekomstige woning en woonomgeving.

5.1 Empirisch onderzoek

Voordat er verder in gegaan wordt op de invulling van het onderzoek is het belangrijk om duidelijk aan te geven wat een empirisch onderzoek nu eigenlijk inhoudt. Met een empirisch onderzoek stel je door waarneming vast wat zich in de werkelijkheid afspeelt. Door middel van dit onderzoek worden voornamelijk de wensen van de huidige bewoners weergegeven ten aanzien van de huidige en toekomstige woning en woonomgeving. De reden dat er een bewonersonderzoek is gehouden, valt af te leiden uit de kerntaken die De Goede Woning zichzelf gesteld heeft:

- het vergroten van de betrokkenheid en de zeggenschap van bewoners;
- het verhogen van wooncomfort door het aanpassen van woningen;
- vergroten van veiligheid van de woningen en de woonomgeving.

Het is voor iedere organisatie belangrijk om te weten wat de klant wil, zodat een organisatie daarop kan inspelen.

5.2 Onderzoekstype

Het inventariseren van de wensen van de huidige bewoners ten aanzien van de huidige en toekomstige woning en woonomgeving is gebeurd door middel van een kwantitatief onderzoek. Bij kwantitatief onderzoek kun je veel mensen ondervragen. De antwoorden worden statistisch verwerkt en op basis daarvan kun je dan bijvoorbeeld voorspellen aan wat voor soort kenmerken de toekomstige woningen en de omgeving daarvan moet voldoen volgens de ondervraagde doelgroep. Dit onderzoek is op basis van een steekproef uitgevoerd, daar het niet mogelijk is de hele doelgroep binnen de woningen van De Goede Woning te ondervragen. Het is wel belangrijk dat de steekproef een zodanige grootte heeft, dat er betrouwbare uitslagen uit komen. Een kwantitatief onderzoek wordt meestal gehouden in de vorm van enquêtes, in dit geval dus een schriftelijke enquête.

5.3 Onderzoekspopulatie

De onderzoekspopulatie³⁰ wordt gevormd door de huidige bewoners van de woningen aan het Savelsbos, Alfertsbos, Camee, Acaciazoom, Abeelzoom, Berberiszoom, Blauwsparzoom, Cederzoom en Vrouwenhuiswaard³¹.

Het onderzoek richt zich dus op de gebruikersgroep bewoners, echter niet alle huidige bewoners van de complexen zijn ondervraagd. Er is voor gekozen om binnen de gebruikersgroep een afbakening te maken op leeftijd, dan wel woonduur als de leeftijd niet bekend is. De bewoners die binnenkort behoren tot de groep die gaat vergrijzen of op dit moment daar al toe behoren zijn ondervraagd, gezien het feit dat zij de doelgroep zijn van dit onderzoek.

³⁰ Een onderzoekspopulatie is de afbakening van de onderzoekseenheden die je in een onderzoek wilt betrekken. Bron: Basisboek Methoden en Technieken. Baarda en De Goede.

³¹ Complexomschrijvingen zijn terug te vinden in de bijlagen.

De keuze voor de complexen is als volgt gebeurd. Allereerst is er gekeken naar de complexen die een groot aantal bewoners omvatten en waar van bekend was dat de bewoners veelal behoorden tot de doelgroep 55-plussers.

Het complex Camee is een complex welke speciaal voor ouderen is bestemd. Toch is dit complex in het onderzoek meegenomen om te kunnen vergelijken of bewoners van een speciaal ouderencomplex meer tevreden zijn, dan bewoners van een ander complex. Tevens was er nieuwsgierigheid naar de punten van aandacht die bewoners van Camee naar voren zouden brengen.

Daarnaast is er gekozen voor de complexen Alferbos, Savelsbos, Abeel- en Acaciazoom, Berberis-, Blauwspar- en Cederzoom en Vrouwenhuiswaard.

Het Alferbos en Savelsbos zijn flatcomplexen en door de aanwezigheid van een lift worden veel woningen bewoond door ouderen. Abeel- en Acaciazoom omvatten woningen die in 1995 zijn gebouwd en ook daar is er over de tevredenheid van de huidige bewoners niet veel bekend.

Berberis-, Blauwspar- en Cederzoom zijn in 1995 gebouwd en specifiek voor ouderen bedoeld, maar toch belangrijk om na te gaan in hoeverre de ouderen deze woningen waarderen.

Vrouwenhuiswaard is een flatcomplex met lift en daardoor wederom geschikt voor ouderen die slecht ter been zijn. Tevens zijn er enkele woningen in Vrouwenhuiswaard die specifiek voor ouderen bestempeld zijn, dat zijn de onderwoningen.

5.4 Dataverzamelmethode

Er zijn 3 manieren om aan gegevens te komen: gebruik maken van bestaande gegevens, verkrijgen van gegevens via observatie en verkrijgen van gegevens via schriftelijk of mondeling interview³².

Om aan de gegevens te komen die relevant zijn voor het onderzoek is er gebruik gemaakt van het verkrijgen van gegevens via schriftelijk interview. Een schriftelijk interview kost minder geld en afnametijd, waardoor je in kortere tijd veel meer mensen kunt bereiken dan met mondelinge interviews. Een schriftelijke vragenlijst kent wel nadelen, o.a.; het kost veel voorbereiding, is ongeschikt voor ingewikkelde vragen, er is geen controle op het invullen en er is kans op een hoge non-respons³³.

5.5 Vragenlijst

Er is een schriftelijke vragenlijst opgesteld voor de bewoners van een negental complexen, in totaal zijn er 593 vragenlijsten verstuurd. Deze vragenlijst omvat 27 vragen, waarvan 8 open vragen en 19 gesloten vragen. Bij de gesloten vragen zijn de antwoordmogelijkheden weer gegeven. Bij de open vragen zijn geen antwoordmogelijkheden weer gegeven en gaat het dus om de eigen mening van de respondent.

De vragenlijst was opgedeeld in een aantal delen, waaronder algemene vragen, vragen over de huidige woonsituatie en vragen m.b.t. de verhuisgeneigdheid. In de bijlage is de gehele vragenlijst terug te vinden.

De vragenlijsten zijn voor het grootste deel via de huismeesters van de complexen verspreid, een kleiner deel is verspreid via de stadspost. De vragenlijsten die door de huismeesters verspreid zijn, konden door de respondenten ook weer bij de desbetreffende huismeester ingeleverd worden, die deze vragenlijsten dan weer bij mij afleverde. De vragenlijsten die per stadspost verspreid zijn, bevatte een antwoordenvolp om de vragenlijst te retourneren naar De Goede Woning.

³² Bron: Basisboek Methoden en Technieken. Baarda en De Goede.

³³ Bron: Basisboek Methoden en Technieken. Baarda en De Goede.

De reden dat de vragenlijst verspreid is door de huismeesters en de stadspost, heeft puur te maken met een tijdsbesparing. Het zou namelijk aardig wat tijd gaan kosten als er voor gekozen was zelf de vragenlijsten te verspreiden. Dit is tevens de reden dat de vragenlijst op diezelfde manier geretourneerd kon worden.

Bij de vragenlijst zat een begeleidende brief waarin het doel van het onderzoek werd aangegeven. Verder is vermeld dat het gaat om een inventarisatie naar de behoeften aan voorzieningen in en om de woning van de bewoners. Tevens is aangegeven dat er onder de respondenten een drietal Irisbonnen verloot zal worden en dat de resultaten van het onderzoek in het Goede Woning Nieuws van maart 2004 gepubliceerd worden.

De uitkomsten van de vragenlijsten zijn verwerkt met het statistische programma SPSS 12.0³⁴.

Samengevat

Het empirisch onderzoek dat gehouden is, is een kwantitatief onderzoek geweest, waarbij veel mensen ondervraagd zijn. Er is een schriftelijke vragenlijst opgesteld die verspreid is onder verschillende complexen: Savelsbos, Alferbos, Camee, Abeelzoom, Acaciazoom, Blauwsparzoom, Berberiszoom, Cederzoom en Vrouwenhuiswaard. Er is een steekproef gehouden, omdat het niet mogelijk is alle bewoners van de genoemde complexen te ondervragen. Wel is er getracht een zo groot mogelijk deel van de doelgroep 55-plussers mee te nemen in het onderzoek.

In totaal zijn er 593 vragenlijsten verspreid en de resultaten van de terug gekregen vragenlijsten zijn met het statische programma SPSS verwerkt.

³⁴ Tevens ook gebruik gemaakt van de bron: Statistiek met SPSS voor Windows. Baarda en de Goede

6 Resultaten bewonersonderzoek

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de subvragen welke opgesteld staan in hoofdstuk twee. Deze subvragen hebben betrekking op de kenmerken en wensen van de huidige bewoners voor de huidige en toekomstige woning en woonomgeving.

6.1 Resultaten vragenlijsten

Er wordt nu een korte samenvatting van de onderzoeksresultaten weergegeven, de volledige uitwerking is terug te vinden in de bijlagen.

6.1.1 Algemene vragen

Gebleken is dat de ondervraagde bewoners voornamelijk uit eenpersoons en tweepersoons huishoudens bestaan. De gemiddelde leeftijd is 68 jaar. Het grootste deel van de bewoners valt onder de groep 55-plussers, echter in Camee, de Blauwsparzoom en de Cederzoom is meer dan 50% van de ondervraagden ouder dan 75 jaar, vooral Camee springt er dan uit met 75% 75-plussers. Dit is niet zo verwonderlijk, daar Camee speciaal voor ouderen is gebouwd.

De eigen vitaliteit wordt door de ondervraagde bewoners omschreven als goed. Het overgrote deel geeft aan geen moeite te hebben met het traplopen, zitten / opstaan en de woning verlaten / binnen gaan. Daar waar de gemiddelde leeftijd hoger is, neemt het percentage bewoners dat wel moeite heeft met traplopen toe en geeft dan een enkeling ook nog aan dat ze moeite hebben met zitten / opstaan en de woning verlaten / binnen gaan.

Weinig bewoners hebben hulp nodig met de persoonlijke verzorging. De percentages van Camee en Cederzoom liggen met ruim 12% het hoogst wat betreft het nodig hebben van hulp bij de persoonlijke verzorging.

Hulp bij het huishouden wordt in bijna alle complexen in meer en in mindere mate nodig bevonden. Alleen de ondervraagde bewoners van Abeelzoom geven aan dat ze geen hulp nodig hebben bij de persoonlijke verzorging en het huishouden.

Bij Camee en Blauwsparzoom geeft bijna 50% van de ondervraagden aan dat ze hulp nodig hebben bij het huishouden, bij de ondervraagden van Cederzoom is dat ruim 62%.

6.1.2 Huidige woonsituatie

De meeste ondervraagden geven aan al minstens 5 jaar in de huidige woning te wonen, bij het Savelsbos, Alferbos en Vrouwenhuiswaard geven bijna 50% van de bewoners aan al langer dan 10 jaar in de huidige woning te wonen, bij Camee is het percentage bijna 63%.

Een groot deel van de bewoners woont dus al een ruime tijd in de huidige woning, hoe dat verband houdt met de tevredenheid en verhuiscgeneigdheid wordt later besproken.

De tevredenheid onder de ondervraagden is groot, de ondervraagden van Abeelzoom en Berberiszoom zijn allemaal tevreden. Het hoogste percentage van de ondervraagden die wel tevreden zijn, maar toch nog aanpassingen missen, bevinden zich in Acaciazoom en Cederzoom.

De bekendheid met de Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG) is merendeels gelijk verdeeld. Ongeveer de helft van de ondervraagden is bekend met de WVG. Dit is een belangrijk punt om te weten voor De Goede Woning. De WVG stelt de bewoners namelijk

in de gelegenheid de woning daar waar nodig is aan te passen aan de behoeften van de bewoner die te maken heeft met bepaalde gebreken. Door aanpassingen in de woning te laten gebeuren, is het voor een oudere beter mogelijk langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

De meningen zijn verdeeld als het gaat om het betalen van een hogere huur, wanneer er aanpassingen gedaan worden. Meestal geeft bijna de helft van de ondervraagden aan wel bereid te zijn een hogere huur te betalen. Echter ondervraagden van Blauwsparzoom en Cederzoom zijn niet zo bereidwillig, ruim 53% van de ondervraagden van Blauwsparzoom geven aan niet bereid te zijn om een huurverhoging te betalen.

De aanwezige voorzieningen in de woningen zijn niet gelijk verdeeld. De meeste voorzieningen (waaronder verbrede deuren, geen drempels, wandbeugels toilet, wandbeugels badkamer en telefoonaansluiting slaapkamer) komen het meest voor in Camee, Abeelzoom, Acaciazoom, Blauwsparzoom, Berberiszoom en Cederzoom. Welke voorzieningen de bewoners zelf aangebracht hebben, is middels dit onderzoek niet achterhaald.

De gewenste voorzieningen die veel voorkomen zijn het verhoogd toilet, rookmelder, thermostaatkraan in badkamer en keuken, alarmsysteem en telefoon in lift. De voorzieningen als hierboven genoemd staan, hebben bijna allemaal betrekking op de beleving van veiligheid, een punt wat voor de ondervraagden erg belangrijk is.

Er wordt onder de ondervraagden bijna geen gebruik gemaakt van servicevoorzieningen. Alleen van de servicevoorziening "Zorg aan huis" wordt in de meeste complexen wel gebruik gemaakt. De uitschieter is Cederzoom, waar 62,5% van de ondervraagden aangaven gebruik te maken van zorg aan huis. Meer dan 25% van de ondervraagden van Camee en Acaciazoom gaven ook aan gebruik te maken van zorg aan huis.

De toegankelijkheid van het woongebouw en de omgeving worden over het algemeen als voldoende ervaren. Enkele ondervraagden van Abeelzoom en Acaciazoom vinden de toegankelijkheid van het woongebouw niet helemaal voldoende. Bij Abeelzoom wordt dit gewijd aan de gladde tegels bij de entree (voornamelijk met nat weer) en de deuren die zwaar opengaan. Bij Acaciazoom worden de volgende redenen gegeven waarom de toegankelijkheid van het woongebouw niet helemaal voldoende zou zijn; deuren gaan moeilijk open (vooral als er een rolstoel geduwd wordt) en gladde tegels entree en bij de containers (voornamelijk met nat weer).

De toegankelijkheid van de omgeving wordt wederom bij Acaciazoom bij de helft van de ondervraagden als onvoldoende beschouwd. Dit heeft de volgende reden: diftar-installatie³⁵, grof vuil en containers van koopwoningen blokkeren entree en trottoirs.

6.1.3 Verhuisgeneigdheid

Onder de meeste ondervraagden blijkt dat er geen verhuisplannen zijn op de korte termijn van 5 jaar, 50% of meer van de ondervraagden gaven dat aan. Bij de ondervraagden van Abeelzoom en Vrouwenhuiswaard gaven respectievelijk 60% en ruim 46% aan dat ze misschien binnen nu en 5 jaar zouden willen verhuizen. Tevens geeft 20% van de ondervraagden van Abeelzoom aan zeker binnen 5 jaar te willen verhuizen.

Op de vraag of men in Zoetermeer zou willen blijven wonen als men ging verhuizen antwoordt over het algemeen meer dan 40% van de ondervraagden instemmend. De keuzemogelijkheid 'nee' wordt bij Abeelzoom, Acaciazoom, Blauwsparzoom, Berberiszoom en Cederzoom helemaal niet genoemd.

³⁵ Diftar: systeem voor afvalstofheffing. "De vervuiler betaalt".

De redenen waarom men zou verhuizen hebben veelal meer met de beleving van veiligheid te maken, maar ook de gezondheid speelt nu een belangrijke rol. Bij het Savelsbos, het Alferbos, Blauwsparzoom en Vrouwenhuiswaard worden overlast van vandalisme/criminaliteit en de gezondheidstoestand het meest genoemd.

Bij Camee is de gezondheidstoestand de meest genoemde reden, evenals bij Acaciazoom. Ondervraagden van Abeelzoom noemden de overlast van vandalisme/criminaliteit, Berberiszoom de gezondheidstoestand en de te kleine woning als reden. Bij de ondervraagden van Cederzoom is er geen overheersende reden.

De redenen waarom de ondervraagden niet verhuizen lopen niet heel erg uiteen.

Grotendeels antwoorden ze dat ze tevreden zijn met de huidige woning, waardoor de gedachte om te verhuizen niet eens bestaat. Ook geeft men regelmatig aan dat de voorzieningen dichtbij zijn en dat de huidige woning dus een goede ligging heeft.

Daarnaast geeft men ook aan dat verhuizen nadelige gevolgen heeft, men zou ruimte moeten inleveren, terechtkomen op een wachtlijst, de kosten van het verhuizen en het verhuizen op zich zien veel van de ondervraagden ook niet zitten.

Contacten met omwonenden worden ook als belangrijke reden gezien bij de ondervraagden van Camee.

6.1.4 Veiligheid

Veiligheid is een belangrijke beleving, wat ook al op te maken was uit bovenstaande antwoorden. Omdat veiligheid belangrijk is om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen, is dit onderwerp ook te vinden in de vragenlijst.

Op vraag of men zich veilig voelt in en om de woning, antwoordt 100% van de ondervraagden van Abeelzoom en Berberiszoom met ja. Bij de overige complexen voelt het merendeel van de ondervraagden zich ook veilig. Alleen bij Savelsbos en Vrouwenhuiswaard voelt 1/3 zich niet veilig in en om de woning.

De redenen die de ondervraagden van het Savelsbos voornamelijk noemden zijn de hangjongeren die rondom het gebouw aanwezig zijn en de berging/garage/onderdoorgang worden ook gezien als een onveilige plaats, mede door de hangjongeren en de slechte verlichting.

Ondervraagden van Vrouwenhuiswaard geven aan dat ze het onveilige gevoel hebben doordat er drugsgebruikers in en om het pand aanwezig zijn. Tevens zou er veel geluidsoverlast (voornamelijk van burens of rondhangende jongeren) zijn en is de veranderende samenstelling van bewoners ook van invloed op de veiligheidsbeleving.

6.1.5 Toekomst

De toekomstige woning zal minimaal 3 kamers moeten bieden, zegt het overgrote deel van de ondervraagden. Bijna geen enkele ondervraagde geeft aan dat de toekomstige woning 2 kamers moet bieden, een enkele bewoner van Camee heeft hier wel een voorkeur voor. Naast de voorkeur voor een 3-kamer woning, geeft 42% van de ondervraagden van Alferbos aan een voorkeur te hebben voor een 4-kamer woning.

Wat voor soort woning zou men in de toekomst graag willen? Ook die vraag is beantwoord door de ondervraagden en men gaf het volgende antwoord:

Bij de ondervraagden van het Savelsbos, Alferbos, Abeelzoom, Vrouwenhuiswaard gaat de voorkeur uit naar een flat/appartement met lift. Daarnaast geven de ondervraagden van Savelsbos, Alferbos en Vrouwenhuiswaard aan dat een benedenwoning en een bejaarden-/seniorenwoning ook in trek zijn. Ondervraagden van Camee, Acaciazoom en Blauwsparzoom geven veelal de voorkeur aan een bejaarden-/seniorenwoning. Bij ondervraagden van Camee komt het antwoord woonzorgcomplex ook regelmatig voor. Ondervraagden van Cederzoom en Berberiszoom hebben geen uitgesproken voorkeur.

Naast de keuzemogelijkheden (flat/appartement met lift, benedenwoning, bejaarden-/seniorenwoning en woonzorgcomplex) was er ook de mogelijkheid een eigen voorkeur aan te geven, dit leverde voor Savelsbos, Alferbos en Vrouwenhuiswaard ook een aantal keer het antwoord eengezinswoning op. Voor Savelsbos, Camee, Acaciazoom en Blauwsparzoom was een aanleunwoning ook een optie voor toekomstige woning.

Waaraan moet de toekomstige woning voldoen, daarop hebben de ondervraagden ook uitgebreid antwoord gegeven.

Een korte opsomming van de meest gegeven antwoorden, beginnend bij het meest genoemde antwoord: tuin/balkon, ruim (ruimte, ruime kamers, ruime woning), veiligheid (goede sloten, veilig gevoel), gelijkvloers (geen trappen, geen drempels), voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, gezondheidszorg) dichtbij, zelfde als huidige woning, betere omgeving (veilig, netter, schoner, groen in de omgeving), grotere woonkamer, aangepaste woning (woning voor ouderen/gehandicapten geschikt), lift, eigen CV (zelf te regelen temperatuur, geen boiler meer), zonnig (veel licht in de woning, buitenruimte op zonzijde), rustig, moderne faciliteiten (comfort), goede toegankelijkheid, vrij uitzicht en grote badkamer.

Als laatste kwam de bereidheid om mee te werken aan een vervolgonderzoek aan bod. De meerderheid is bereid mee te werken aan een vervolgonderzoek. Dat is ook wel te zien aan het aantal suggesties dat gegeven is. De laatste vraag was een open vraag om erachter te komen of er nog algemene suggesties zijn, die de ondervraagden niet hebben kunnen plaatsen in de vragen die voorafgaand aan bod waren gekomen.

Ondervraagden konden ook nog suggesties geven, de meest voorkomende suggesties worden hierna per complex weer gegeven.

Savelsbos: opknappen van garage, actieve rol naleven huisregels, afval-/papierbak in hal, doorgang afsluiten.

Alferbos: meer controle op samenstelling van bewoners, veel rommel bij entree/hallen/lift (plaatsen afvalbak, betere schoonmaak), verlichting achterpad.

Camee: algemene (recreatie-)ruimte, beter onderhoud binnentuin (opnieuw aanleggen tegels), balkonranden schilderen (i.p.v. hogedrukspuit), zonwering glazen koepel, brievenbussen beter toegankelijk, cvketel vervangen.

Abeelzoom: tips ter voorkoming van overlast.

Acaciazoom: gladde stenen bij entree (met nat weer), beter schoonmaken in en rondom complex.

Vrouwenhuiswaard: betere spreiding samenstelling bewoners, gemis van een lift, afspraken over kranten voor ramen, betere naleving huisregels en controle hierop.

Ondervraagden van Blauwsparzoom, Berberiszoom en Cederzoom hadden geen specifieke suggesties voor De Goede Woning.

6.2 Kanttekeningen bij het bewoners onderzoek

Bij de resultaten van het empirisch onderzoek moeten enkele kanttekeningen worden geplaatst. De nadelen van een schriftelijke vragenlijst kwamen zo nu en dan toch duidelijk naar voren bij de verwerking van de resultaten. Zo was de vragenlijst meerdere keren niet volledig ingevuld. De reden hiervan kan zijn dat men de vraag niet begreep of dat men het nut van het beantwoorden van die vraag niet in zag. Het niet begrijpen van een vraag kan ook voorgekomen zijn bij diegene die wel alle vragen hebben ingevuld. Dit zou enigszins een vertekend beeld kunnen geven. Maar gezien de vele overeenkomsten tussen de antwoorden is het wel mogelijk een conclusie te trekken uit de resultaten.

Samengevat

Gebleken is dat de gemiddelde leeftijd van de ondervraagden 68 jaar is. Een groot deel van de ondervraagden valt onder de groep 55-plussers.

De meeste ondervraagden zijn nog vitaal en geven aan geen hulp nodig te hebben bij de persoonlijke verzorging.

De tevredenheid over de woning is groot. Men voelt zich meestal veilig in en om de woning, maar mocht dit veranderen dan zou dat reden geven om te verhuizen.

De veiligheidsbeleving komt sterk naar voren in de resultaten van het onderzoek.

Belangrijk punt voor De Goede Woning, want een kerntaak is namelijk het vergroten van de veiligheid van de woning en de woonomgeving.

Een aantal ondervraagden heeft aangegeven niet tevreden te zijn over de huidige boiler, helaas zal De Goede Woning hieraan weinig kunnen veranderen. De boilers zijn namelijk eigendom van het energiebedrijf.

Als toekomstige woning zou men graag een flat of appartement met minimaal 3 kamers en lift betrekken. Een tuin of balkon, veiligheid, gelijkvloers en dichtbij voorzieningen zijn daarnaast ook eisen aan de toekomstige woning.

Ten slotte zijn er suggesties gegeven ter verbetering van de huidige woning, deze zijn verwerkt in het hoofdstuk aanbevelingen.

In vergelijking met de resultaten uit het theoretisch onderzoek, kan er gesteld worden dat de vraag in werkelijkheid misschien wel kleiner zal zijn, dan er berekend is. De huidige bewoners hebben geen grote eisen en denken er eigenlijk vrijwel nog niet over na om te verhuizen naar een woning die meer geschikt is voor bewoning op het moment dat men minder vitaal wordt. De WVG zal, ondanks dat deze wet geen hele grote bekendheid heeft onder de ondervraagden, nog vaak aangesneden worden omdat de huidige bewoners pas stappen gaan ondernemen op het moment dat men gebreken ondervindt. Het aanpassen van de woning ligt dan meer voor de hand dan het verhuizen naar een geschikte woning, vooral ook omdat de bewoners aangeven tevreden te zijn met de huidige woning en men gesteld is op de voorzieningen in de omgeving en de sociale contacten die men heeft.

Conclusies

Aan de hand van het theoretisch en empirisch onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden met betrekking tot de al eerder geformuleerde probleemstelling: 'Met welke strategie kan De Goede Woning het beste anticiperen op de vergrijzing in Zoetermeer?'

Conclusies voor de huidige situatie

Om nog meer tegemoet te komen aan de huidige wensen en eisen van de ondervraagde bewoners, kan er gekeken worden naar de suggesties die gegeven zijn. Onder andere meer veiligheid in en om de woning en het strakker controleren op het naleven van de huisregels.

Voor verdere details wordt verwezen naar de aanbevelingen.

De huidige missie van De Goede Woning is er op gericht om de groepen die een kwetsbare positie innemen op de woningmarkt, waaronder de ouderen, optimaal te huisvesten. Dit gebeurt door het aanbieden van huurwoningen tegen een relatief lage prijs, maar daarnaast wil De Goede Woning ook veiligheid en kwaliteit bieden.

Dit zal De Goede Woning ook moeten blijven handhaven en daardoor zal zij een nog sterkere aantrekking hebben op potentiële huurders.

Bij het bouwen of verbouwen van woningen, zal er rekening gehouden moeten worden met de wensen en eisen die de huidige bewoners geuit hebben middels de vragenlijst.

Conclusies voor de toekomstige situatie

De Goede Woning zal zeker stappen moeten gaan ondernemen om aan de mogelijk groeiende vraag naar woningen voor ouderen te kunnen voldoen. Het gaat ouderen dan niet alleen om de aanpassingen die in een woning aanwezig zijn, zoals een verhoogd toilet, maar meer om de veiligheid die de woning biedt en die in de omgeving beleefd wordt. Vooral hangjongeren en slecht verlichte plaatsen zijn de reden dat de huidige oudere bewoners een negatieve veiligheidsbeleving hebben in de huidige woonsituatie.

Over de toename van de vraag is uit het theoretische onderzoek geen eenduidig antwoord naar voren gekomen. Door middel van een aannname kan er wel gesteld worden dat de woningcorporaties niet stil hoeven te zitten de komende jaren.

De groep 55-plussers in Zoetermeer neemt tot het jaar 2020 toe met een percentage van zeker 60% ten opzichte van het laatst gemeten aantal op 1 januari 2003. Deze groei is binnen Zoetermeer niet overal gelijk, in de ene wijk zal de vergrijzing harder toeslaan dan in de andere wijk. De wijk waar de vergrijzing het sterkst naar voren zal komen is de wijk Noordhove. Maar ook de wijken Rokkeveen en Seghwaert krijgen te maken met een sterke vergrijzing binnen de wijk.

Ondanks dat de vraag dus niet duidelijk te voorspellen is voor de komende 20 jaar, mag er toch een zekere vraag verwacht worden. Uit het bewonersonderzoek kwam naar voren dat de ondervraagden nu nog niet nadenken over een periode die in de toekomst kan aanbreken en men minder valide zal zijn. Als de vraag nu binnen de komende 10 jaar niet zal toenemen, zal er waarschijnlijk wel een grote vraag in die jaren daarna zijn. In de periode van 2010 tot zeker na 2020, zal de groep 70-85 jarigen ook zeker toenemen. Deze groep zal vergeleken met de groep 55-plussers meer behoefte hebben aan een woning die geschikt is voor ouderen. De aanvraag van WVG-vergoedingen zal naar mijn verwachting in die periode ook zeker toenemen, tenzij er een groter aanbod zal komen van woningen die geschikt zijn voor minder validen.

Het moge duidelijk zijn aan de hand van de bevolkingsprognoses dat De Goede Woning zeker voorafgaand op de vraag zal moeten inspelen op de vergrijzing. Een voorbeeld hiervan wordt al gegeven in de aanbevelingen.

Daarnaast is het belangrijk dat De Goede Woning de kerntaken nastreeft, uit het bewonersonderzoek zijn een aantal punten naar voren gekomen, waaronder de veiligheid en het niet naleven van de huisregels door andere bewoners, die in de kerntaken beschreven staan.

Aanbevelingen

Aan de hand van de resultaten uit het onderzoek en de conclusies uit het vorige hoofdstuk worden aanbevelingen gedaan. De aanbevelingen die gedaan worden zijn opgesplitst in aanbevelingen op korte termijn en aanbevelingen op lange termijn. Het betreft hier tevens aanbevelingen voor vervolgonderzoek.

De Goede Woning zal een beleid moeten maken waarbij er op korte en lange termijn wordt vastgesteld welke doelen er gehaald dienen te worden. Indien dit niet nagekomen wordt, voldoet men niet aan de doelen en missie die de organisatie zichzelf gesteld heeft. Alleen als deze aanbevelingen omgezet worden in een daadkrachtig beleid, kan De Goede Woning ervoor zorgen dat zij kunnen beantwoorden aan de vraag van de klant.

Aanbevelingen korte termijn

- beantwoorden van de genoemde punten in de bewonersonderzoeken, zoals ook in het kort vermeld staan in de bijlagen "aanbevelingen per complex"
- nagaan welke complexen er in aanmerking komen voor aanpassingen
- model uitwerken welke aanpassingen er gedaan kunnen worden bij mutatie, zodat woningen toegankelijker zijn voor minder validen en ouderen. Bij de totstandkoming van dit model moet vooral aandacht geschonken worden aan: te houden enquêtes; te meten financiële draagkracht; het inventariseren van de leeftijdsopbouw per doelgroep.
- onderzoeken in hoeverre het mogelijk is dat er middels een afspraak met de Gemeente Zoetermeer en de Wvg vooraf al bepaalde subsidies verstrekt worden voor het aanpassen van woningen, zodat tegemoet gekomen wordt aan de vraag naar geschikte woningen

Aanbevelingen lange termijn

- aanpassen van complexen die geschikt bevonden zijn voor aanpassing
- nieuw bouwen van woningen die geschikt zijn voor ouderen, dan wel levensloopbestendig zijn

Toekomstige aanbevelingen

De Goede Woning zal jaarlijks een inventarisatie moeten houden op het te verwachten aanbod van en de te verwachten vraag naar woningen voor ouderen. Dit zodat men goed voorbereid is op veranderingen in de samenstelling van de bevolking en men kan inspelen op de wensen van de klant. Tevens is deze inventarisatie nuttig voor het maken van een meerjarenplan en het opstellen van de begroting.

Hiernaast zal er jaarlijks een enquête en evaluatie gehouden moeten worden betreffende de klanttevredenheid van de huidige bewoners van alle woningen van De Goede Woning, maar daarnaast natuurlijk specifiek van woningen die aangepast zijn. Zo kan De Goede Woning door nauw contact met de klanten, precies achterhalen wat de huidige wensen en eisen van de klanten zijn en daar op in spelen en natuurlijk rekening mee houden bij de bouw of het aanpassen van woningen.

De gegevens uit de enquête kunnen gebruikt worden om het model voor het aanpassen van woningen 'up to date' te houden.

Financiële paragraaf

Deze paragraaf behandelt de financiële consequenties die het (deels) aanpassen van een complex met zich meebrengt, het gaat dan om de besparingen die dit oplevert en de kosten die bepaalde aanpassingen met zich meebrengen.

Daarnaast wordt er weergegeven in hoeverre de bewoners verantwoordelijk zijn om die kosten te betalen en of dit mogelijk is gezien het inkomen van een alleenstaande oudere met een AOW-uitkering.

Verantwoording

Er is niet voor gekozen om een heel complex te laten aanpassen aan de eisen die gesteld worden aan een seniorenwoning. Het aanpassen van een woning heeft in het verleden nogal wat knelpunten gekend. Doordat bijvoorbeeld de drempels uit een woning gehaald werden, moest er door de bewoner opnieuw vloerbedekking gelegd worden.

Dit soort omstandigheden kunnen voorkomen worden door alleen op de vraag te reageren van de bewoners. Dit houdt in dat wanneer een bewoner een bepaalde aanpassing wenst, dit volgens de gebruikelijke route van de Wet voorzieningen gehandicapten gaat. Het is wel belangrijk dat er onderzoek gedaan wordt naar een snellere manier om diegene die een aanpassing nodig hebben, sneller van deze aanpassing te voorzien.

Daarnaast is het aanpassen van een compleet complex niet iets wat veel bewoners op prijs zullen stellen. Het plaatsen van voorzieningen, als handgrepen aan de muur in de badkamer, zijn voor een vitale oudere voornamelijk storend. Pas op het moment dat de oudere fysieke beperkingen krijgt, wil men voorzieningen in de woning.

Allereerst een opsommingen van de aanpassingen die gedaan kunnen worden in het complex Savelsbos om de toegankelijkheid van dit wooncomplex te verbeteren. Hierbij wordt gedacht aan het weghalen van drempels, automatische toegangsdeur en dergelijke.

Er is voor het complex Savelsbos gekozen, omdat dit complex volgens de deskundigen binnen De Goede Woning het meest in aanmerking komt om aangepast te worden. Daarnaast zijn de overige complexen die in het onderzoek zijn behandeld óf al specifiek voor ouderen ingericht/gebouwd óf De Goede Woning is al bezig met het verkopen van bepaalde huurwoningen (dit is het geval met het complex Alferbos).

30% van de ondervraagden gaf aan moeite te hebben met traplopen, 13% van de ondervraagden heeft moeite met het zitten of opstaan en 3% van de ondervraagden heeft moeite met het binnengaan en verlaten van de woning.

Dit zijn geen hele grote percentages, maar omdat het toegankelijker maken van een woning niet alleen de ouderen of minder validen ten goede komt, is dit een goede investering in het wooncomplex.

Daarnaast is het opvallend dat er weinig zijn die zeggen dat ze moeite hebben met bovengenoemde activiteiten, terwijl 34% van de ondervraagden heeft aangegeven dat er wel bepaalde aanpassingen gewenst zijn om de toegankelijkheid van de woning te vergroten. Hierbij werden aanpassingen genoemd als het verbeteren van de toegangsdeur (deze gaat nu te zwaar open, dit is vooral niet handig voor de mindervaliden) en de drempels in de hallen vormen een obstakel.

Het verwijderen van de drempels en het vervangen van de huidige tussendeur door een automatische deur, zou de toegankelijkheid van het wooncomplex al vergroten.

De keuze van de bepaalde aanpassingen is gedaan aan de hand van de handleiding Opplussen, aanpassingen voor bestaande woningen. Deze handleiding is 1998 uitgegeven door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).

Niet alle aanpassingen die in de handleiding als eis voor het oppluslabel beschreven staan, zijn naar mijn mening nodig om een woning goed bewoonbaar te maken voor ouderen. Per gekozen aanpassing volgt er dan ook een korte toelichting en verantwoording voor de keuze van die aanpassing.

Aanpassingen wooncomplex

De aanpassingen die op collectief niveau gedaan zouden kunnen worden in Savelsbos, en dus voor het complex gelden, betreffen de volgende:

Niveaunderschillen collectieve ruimten

Aan beide zijden van de onderdorpels van collectieve deuren en de overige niveaunderschillen in collectieve ruimten bedragen na aanpassing maximaal 20 mm.

- Motivatie: niveaunderschillen zijn vaak de oorzaak van valongelukken. Veel mensen die slecht ter been zijn, kunnen drempels tot 40 mm hoog nog gebruiken. Als de drempel moet worden aangepast, mag het niveauverschil daarna maximaal 20 mm bedragen. Zo kunnen ook rolstoelgebruikers en mensen die slecht ter been zijn de drempel passeren.
- Aanbevolen maatregel:
 - o Verlagen stenen onderdorpel.
 - o Plaatsen aluminium hellingbaan tussen liftruimte en galerij.

Bediening deuren collectieve ruimten

Deuren zijn zelfsluitend met een bedieningsweerstand van maximaal 30 Newton of ze werken automatisch met een beveiliging tegen beknelling. Ze blijven voldoende lang open (sluit- en draaisnelheid maximaal 0,5 meter per seconde).

- Motivatie: ook mensen met weinig kracht in de armen moeten een deur kunnen openen. En wie langzaam loopt, moet een deur gemakkelijk kunnen passeren zonder bekneld te raken of ten val te komen. Daarnaast is elektrische deurdranger ook handiger voor rolstoelgebruikers.
- Aanbevolen maatregel:
 - o Aanbrengen nieuwe elektrische deurdranger.

Niveaunderschillen galerij – woning

Aan beide zijden van de onderdorpels van de voordeuronderdorpels van woningen bedragen na aanpassing maximaal 20 mm.

- Motivatie: niveaunderschillen zijn vaak de oorzaak van valongelukken. Veel mensen die slecht ter been zijn, kunnen drempels tot 40 mm hoog nog gebruiken. Als de drempel moet worden aangepast, mag het niveauverschil daarna maximaal 20 mm bedragen. Zo kunnen ook rolstoelgebruikers en mensen die slecht ter been zijn de drempel passeren.
- Aanbevolen maatregel:
 - o Galerijvloer ophogen.

Aanpassingen in de woning

Tevens zouden er aanpassingen in woningen gedaan kunnen worden, waardoor deze beter bewoonbaar worden door ouderen. Het gaat dan om aanpassingen die naar mijn mening algemeen aangebracht kunnen worden. Specifieke aanpassingen, zoals een verhoogde toilet of wandbeugels, kunnen per bewoner verschillen en zullen via de Wet voorzieningen gehandicapten worden vergoed (mits de bewoner natuurlijk aantoonbare noodzaak heeft om deze voorziening te krijgen). Tevens worden aanpassingen die de Wvg vergoed, aangebracht na overleg met een ergotherapeut die een aanpassing precies aan de wensen en eisen van een bewoner bepaald.

Niveaunderschillen binnendeuren

Geen drempels onder binnendeuren.

- Motivatie: (binnen)dorpels vergroten het risico van vallen aanzienlijk en vormen een obstakel voor gebruikers van loophulpmiddelen en rolstoelen.
- Aanbevolen maatregel:
 - o Verwijderen bestaande dorpel.

Bediening ramen

Ramen kunnen worden bediend op een hoogte tussen 700 mm en 1700 mm. Voor ramen, bovenlichten en klepramen geldt dat minstens één raam, bovenlicht of klepraam per ruimte op deze hoogte kan worden bediend.

- Motivatie: uit het onderzoek 'Ruimte voor opplussen' blijkt dat de genoemde hoogtemarges voor driekwart van de ouderen haalbaar zijn zonder extreme inspanning. Door het aanbrengen van een lage bediening van bovenlichten en klepramen wordt bovendien voorkomen dat bewoners bij het openen ten val komen.
- Aanbevolen maatregel:
 - o Verwijderen oude raambediening en aanbrengen bovenlichtsbedieningshendel.

Lichtpunt entree

Bij de voordeur is een lichtpunt vereist (verlichtingsniveau zowel overdag als 's nachts minimaal 100 lux op 1000 mm boven vloerniveau en niet verblindend).

- Motivatie: goede verlichting vermindert de kans op ongevallen. Daarnaast is de aanwezigheid van een buitenlamp een inbraakwerende voorziening, kan men 's avonds beter zien wie er voor de deur staat en kunnen bewoners zelf het voordeurslot beter zien.
- Aanbevolen maatregel:
 - o Aanbrengen buitenlamp.

Seniorenslot entree

De toegangsdeur van de woning is voorzien van een seniorenslot-combinatie met het slot boven de handgreep, een trechtersvormig sleutelkanaal en een goed omgrijpbare handgreep (aan drie zijden los van de deur en met de bovenkant op 1050 mm boven de vloer).

- Motivatie: het slot boven de handgreep verbetert het zicht op het slot, men heeft aan de greep meer steun bij het openen van de deur en deze greep kan men goed vastpakken. Daarnaast vergemakkelijkt het trechtersvormige sleutelkanaal het insteken van de sleutel.
- Aanbevolen maatregel:
 - o Verwijderen oude slot / handgreepcombinatie, aanbrengen seniorenslot-combinatie, deur repareren.

Niveauverschillen toilet / badkamer / douche

Niveauverschillen tussen natte ruimten en aangrenzende vertrekken bedragen maximaal 40 mm en na aanpassing maximaal 20 mm.

- Motivatie: drempels tot 40 mm zijn voor iedereen veiliger en tevens nog te gebruiken door mensen die slecht ter been zijn. Indien de drempel aangepast moet worden, moet het niveauverschil rond die drempel maximaal 20 mm bedragen, waardoor zowel rolstoelgebruikers als mensen die slecht ter been zijn de drempel kunnen passeren.
- Aanbevolen maatregel:
 - o Bij te hoge drempel: verwijderen drempel en vervangen door lagere drempel..

Vloerafwerking toilet / badkamer / douche

Tegelvloeren zijn vlak en anti-slip.

- Motivatie: voorkomen van uitglijden.
- Aanbevolen maatregel:
 - o Aanbrengen anti-slipmateriaal op tegels na reinigen tegels.

Te nemen maatregelen en bijbehorende investeringen

Maatregelen in complex

De aanbeveling is om één entree aan te passen, zodat deze beter toegankelijk is. De entree is te betreden via een automatische schuifdeur. Na de schuifdeur komt men binnen in een ruimte waar de postbussen hangen. Vanuit die ruimte kan men via een deur, die aangepast zal worden met een elektrische deurdranger, de ruimte betreden waar zich het trappenhuis en de lift bevinden. De dorpel tussen de entreeruimte en de ruimte naar de lift zal ook weggehaald moeten worden.

Vanuit de lift zal er op die etages die aangepast zullen worden, de galerijvloer opgehoogd moeten worden, zodat de hoogte verschillen geen belemmering meer vormen. Om vanuit de ruimte waar de lift is naar de galerij te komen, zal er een hellingbaan komen, zodat de galerij goed toegankelijk is.

- | | |
|---|----------|
| o Verlagen stenen onderdorpel
Investering (per dorpel) | € 200,= |
| o Plaatsing elektrische deurdranger
Investering (per dranger) | € 1050,= |
| o Galerijvloer ophogen met zandcement (dikte 35 mm, breedte 1.40 m)
Investering (per strekkende m) | € 200,= |
| o Plaatsen aluminium hellingbaan tussen liftruimte en galerij
Investering (per hellingbaan) | € 210,= |

De levensduur van de gebruikte materialen zal ongeveer gelijk zijn aan de levensduur van het complex, welke nog ongeveer 25 jaar bedraagt.

Het is een investering van De Goede Woning in het gebouw, welke nog niet door alle bewoners gebruikt zal worden en daarom is deze investering niet terug berekend naar de huurprijzen van de woningen.

Maatregelen woning bij mutatie

Bij mutatie van een woning, kunnen er, zonder de nieuwe bewoners te storen, aanpassingen gedaan worden in de woning. Bij binnenkomst in de woning zal er na de dorpel van de voordeur een houten schuinaflopende plank komen, zodat het hoogteverschil geen belemmeringen meer geeft. Deze houten plank is naar de wens van de bewoners te bekleden met vloerbedekking. Daarnaast zullen alle dorpels tussen de verschillende ruimten worden weggehaald en daar waar nodig zou eventueel een extra toepassing gedaan kunnen worden op de deur, zodat de ruimte tussen de deur en de ruimte niet al te hinderlijk is.

Verder is er per ruimte (de woonkamer, slaapkamers en de keuken) een bovenlicht aanwezig die vanaf de grond te bedienen moet zijn.

Per woning zal een buitenlamp aangebracht worden en een seniorenslot-combinatie.

De dorpel bij de natte ruimten zal rolstoelvriendelijk worden en dus ook beter toegankelijk voor diegene die slecht ter been zijn. Het aanbrengen van anti-slipmateriaal op de tegels, behoort ook tot de aanpassingen.

- | | |
|--|---------|
| o Weghalen houten drempels (binnendeuren), verlengen deur met
houtenstrip of tochtstrip.
Investering (per drempel) | € 30,= |
| o Verwijderen oude raambediening en aanbrengen
bovenlichtsbedieningshendel
Investering (per bedieningshendel) | € 130,= |
| o Aanbrengen buitenlamp
Investering (per buitenlamp) | € 145,= |

OUDE BOMEN VERPLANT JE NIET

- o Verwijderen oude slot/handgreepcombinatie en aanbrengen seniorenslot-combinatie
Investering (seniorenslot) € 180,=
- o Weghalen drempels (natte ruimten) en vervangen door lagere drempel
Investering (per drempel) € 170,=
- o Aanbrengen anti-slipmateriaal op tegels
Investering (per m2) € 35,=

De entree die aangepast zal worden, betreft entree A. Deze entree geeft onder andere toegang tot de woning met de huisnummers 10 t/m 17 (1^e etage), 25 t/m 32 (2^e etage), 40 t/m 47 (3^e etage), 55 t/m 62 (4^e etage), 70 t/m 77 (5^e etage), 85 t/m 92 (6^e etage), 100 t/m 107 (7^e etage), 115 t/m 122 (8^e etage), 130 (9^e etage), 138 (10^e etage) en 146 (11^e etage).

	Huisnummers
A – woning	26, 31, 32, 40 t/m 43, 46 en 47
A3 – woning	25, 27 en 28
Q – woning	29, 30, 44 en 45

A – woning: 4-kamerflat

A3 – woning: 3-kamerflat (kleine keuken)

Q – woning: 3-kamerflat (grote keuken)

A-woning

- aantal binnendorpels: 7
- aantal bovenlichten: 5
- aantal dorpels natte ruimten: 2

A3-woning

- aantal binnendorpels: 7
- aantal bovenlichten: 5
- aantal dorpels natte ruimten: 2

Q-woning

- aantal binnendorpels: 6
- aantal bovenlichten: 4
- aantal dorpels natte ruimten: 2

Het betreft hier geen gelijke woningen.

De voorbeeldberekening van de kosten zal betrekking hebben op de huisnummers 25 t/m 32 (2^e etage) en 40 t/m 47 (3^e etage) met uitzondering van 29, 30 44 en 45, deze woningen hebben namelijk een andere indeling.

OUDE BOMEN VERPLANT JE NIET

De totale kosten van de gebruikte materialen en producten voor het aanpassen van een woning komen hierna aan bod in een overzicht.

Aanpassing	Investering per aanpassing	Aantal aanpassingen per woning	Totale investering per woning per aanpassing
Weghalen houten drempels	€ 30,=	7x	€ 210,=
Verwijderen oude en aanbrengen nieuwe raambediening	€ 130,=	5x	€ 650,=*
Aanbrengen buitenlamp	€ 145,=	1x	€ 145,=
Verwijderen huidig slot en aanbrengen seniorenslot-combinatie	€ 180,=	1x	€ 180,=
Verwijderen drempels (natte ruimten), aanbrengen lagere drempels	€ 170,=	2x	€ 340,=
Aanbrengen anti-slipmateriaal 4m ²	€ 140,=	1x	€ 140,=*

* deze aanpassingen hebben een kortere levensduur dan de overige aanpassingen. De raambediening gaat 15 jaar mee en de antislipmateriaal gaat 10 jaar mee. De overige aanpassingen hebben een levensduur die gelijk is aan de levensduur van het complex: 25 jaar.

De berekeningen voor de huurverhoging zijn terug te vinden in de bijlagen. De totale huurverhoging per maand zou €11,04 bedragen.

De huidige kale huurprijs van een woning A/A3 bedraagt tussen de € 381,= en € 411,= per maand. De maximale kale huurprijs inclusief de huurverhoging wordt dan € 422,04 per maand.

Om te kijken of een alleenstaande ouder met een AOW-uitkering deze huurprijs nog zou kunnen betalen en of diegene dan nog in aanmerking komt voor huursubsidie laat de volgende aannamen zien³⁶.

Een alleenstaande ouder met een AOW-uitkering, ontvangt netto € 828,08 per maand en € 37,= aan vakantietoeslag. Dit komt op een inkomen van € 865,08 per maand.

De maximum huurprijs om huursubsidie aan te kunnen vragen, gezien de omstandigheden van deze persoon, is € 585,24 per maand³⁷.

De huurprijs die een woning, na huurverhoging door de aanpassingen, zou € 422,04 bedragen en is dus nog lager dan de maximaal toegestane huurprijs per maand om huursubsidie aan te kunnen vragen. De huurprijs zou dus aanvaardbaar zijn voor een oudere met een AOW-uitkering.

³⁶ Bron: <http://www.minszw.nl> – Website Ministerie van Sociale Zaken & Werkgelegenheid

³⁷ Bron: <http://www.huursubsidie.nl> – Website Ministerie VROM, Huursubsidie 2003-2004

Baten

Het verbeteren van de toegankelijkheid van het complex en bepaalde woningen bij mutatie, hebben geen direct zichtbare financiële baten. De baten die men behaalt uit het aanpassen van het complex en de woningen, zijn terug te vinden in het aanbieden van meer woningen voor ouderen.

Doordat De Goede Woning op deze manier bezig zou zijn met het verbeteren van het huidige woningaanbod, geven zij een duidelijk signaal af, dat zij rekening houden met de vergrijzing en de vraag naar woningen die dat zal oproepen.

Een nog betere marktpositie en een grotere klanttevredenheid zijn gevolgen die de aanpassingen teweeg zouden kunnen brengen.

Implementatietraject

Daar de opdracht van het onderzoek dat is uitgevoerd meer gericht was op het in kaart brengen van de vraag- en aanbodkant, is er geen duidelijk implementatietraject.

Bij het implementeren van een geformuleerd advies moet de volgende vraag beantwoord kunnen (worden): wat betekent dit advies voor de organisatie?

Als het Savelsbos daadwerkelijk aangepast zal worden, dient er ook een implementatieplan te komen. Bij dit implementatieplan dient men met een aantal punten rekening te houden. De belangrijkste punten op een rijtje:

- Belangrijk bij implementatie is het monitoren, evalueren en feedback geven bij het implementatieproces;
- Middelen moeten worden vrijgemaakt om de implementatie niet in de weg te staan;
- Het is belangrijk om medewerkers, maar daarnaast bovenal de huidige bewoners van het Savelsbos te betrekken bij de implementatie;
- Het gebruik van een goed, gestructureerd plan is erg belangrijk;
- Het management moet ondersteunend werken voor de implementatiemanager.

Implementatieplan³⁸:

- Punten waarop de organisatie moet veranderen om de gekozen oplossing in te voeren
Aanpassen van het complex Savelsbos.
- De inhoud van de verandering
Toegankelijker maken van de entree en daarnaast bij mutatie van woningen, ook deze toegankelijker maken voor ouderen en minder validen.
- De betrokkenen bij de verandering
De huidige bewoners zijn de betrokkenen bij de verandering, maar daarnaast ook de Gemeente Zoetermeer.
- De persoon / functionaris die verantwoordelijk is voor de daadwerkelijke verandering
Diegene die de leiding heeft over de gehele implementatie zou bijvoorbeeld de Adviseur Strategisch Beleid en Bedrijfsprocessen kunnen zijn, maar een aanstelling van een Facility Manager zou ook heel goed kunnen.
- De start- en einddatum van het verandertraject
Deze data hangen af van het moment dat de benodigde gegevens zijn verkregen, maar allereerst dat het advies wordt geaccepteerd door de directie van De Goede Woning.

Een implementatieplan wordt opgebouwd met het volgende schema. Voor iedere activiteit wordt een verantwoordelijke aangewezen en er wordt tevens aangegeven wanneer de start en het einde van de activiteit is.

Aspect/Activiteit	Verantwoordelijke	Startdatum	Einddatum

Tabel 12 Voorbeeld van een implementatieplan-schema

³⁸ Bron: Advieskunde voor praktijkstages, Kempen en Keizer.

Daarnaast is het meest belangrijke punt het creëren van draagvlak. Draagvlak creëren en vooral onderhouden blijkt een succesfactor in de implementatie. Denk allereerst aan personen uit de doelgroep: bewoners dus, liefst degenen die namens anderen kunnen spreken, voorzitter/leden van platforms, belangengroepen en dergelijke, maar ook aan degenen die het beleid gaan uitvoeren zoals medewerkers afdeling Wonen, Adviseur Strategisch Beleid en Bedrijfsprocessen en medewerkers van Technisch Beheer. Streef daarbij naar korte beslissings- en informatielijnen.

Tussentijds zal er ook moeten blijken of het beleid ook werkt, succes heeft. Belangrijk is het hele proces te volgen op zijn effecten en regelmatig te publiceren over bereikte voorzieningen en praktijkvoorbeelden. Organiseer het implementatietraject zodanig dat er elke 2 à 3 maanden iets klaar is en maak daar dan reclame voor. Publiceer ook over de geïnvesteerde gelden. Blijf in het nieuws. Vier de successen en gebruik eventuele klachten van bewoners als breekijzer om verder te komen.

Geraadpleegde literatuur

Boeken

- Baarda, D.B., en Goede, M.P.M. de, 1999. *Basisboek Methoden en Technieken*. 2^e herz. druk.
Houten: Stenfert Kroese
- Baarda, D.B., Goede, M.P.M. de en Dijkum, C.J. van, 1999. *Statistiek met SPSS voor Windows*.
Groningen: Wolters-Noordhoff
- Bouter, R.F., 2003. *Handleiding voor de afstudeeropdracht 2003-2004*.
Den Haag, Haagse Hogeschool
- Brinke-van Hengstum, A.G.M. ten, 1999. *Een leven lang wonen. Huisvesting en zorg*.
Amsterdam: Boom
- Donk, B. van, Vos, H., Singelenberg, J. en Nolte, E., 1998. *Handleiding Opplussen. Aanpassingen voor bestaande woningen*. 2^e druk.
Rotterdam: Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting
- Huffmeijer, F.G.M. en Damen, A.A.J., 1995. *Levensduur van bouwproducten*.
Rotterdam: Stichting BouwResearch
- Kempen, P.M. en Keizer, J.A., 2000. *Advieskunde voor praktijkstages*. 2^e druk.
Groningen: Wolters-Noordhoff
- Klerk, M.M.Y. de, 2001. *Rapportage ouderen 2001, veranderingen in leefsituatie*.
Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau
- Knook, D.L. en Nesselaar, R., 2001. *Senioren & wonen, met succes inspelen op de woonbehoeften van 50-plussers*.
Rotterdam: Senmar Consultancy
- Timmermans, J.M., 1997. *Rapportage ouderen 1996*.
Rijswijk/Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau
- Timmermans, J.M., 1997. *Vraagverkenning wonen en zorg voor ouderen*.
Rijswijk: Sociaal en Cultureel Planbureau
- Toorn, J., 1999. *Basishandleiding Word 97, nooit meer om tekst verleggen met Word 97!*
Utrecht: Bijleveld
- Vanden Boer, L., 1999. *Over wonen-met-zorg van ouderen, serviceflat en rusthuis: (g)een paar apart?*
Leuven Apeldoorn: Garant
- Vries, H. de, Nieuwkoop, C., Schapendonk, L.F.P.J.A. en Brink, H. 2000. *Aanpassingen voor ouderen en gehandicapten. Deel 2: Kosten gebouwen, ruimten en terreinen*. 10^e editie.
Doetinchem: Elsevier Bedrijfsinformatie BV
- Vries, H. de, Nieuwkoop, C., Schapendonk, L.F.P.J.A. en Brink, H. 2000. *Aanpassingen voor ouderen en gehandicapten. Deel 3: Kosten bouwdelen en producten*. 10^e editie.
Doetinchem: Elsevier Bedrijfsinformatie BV

Rapporten en publicaties

- Beter thuis in wonen. Kernpublicatie WoningBehoeft Onderzoek 2002
- Domotica in bestaande seniorenwoningen: evaluatie project Lidwinahof; People, Planet, Profit - Jan Schouw, Maarten Corpeleijn, Edith Poiesz (CEA) – NIDO augustus 2003
- Haalbaarheidsonderzoek Woonzorgzone Rokkeveen te Zoetermeer
- Informatiegids 'Wonen en ouder worden in Zoetermeer'.
- Inventarisatie seniorenhuisvesting, Gemeente Zoetermeer, november 2001
- "Moet overheid ouderen koesteren?", door Pearl A. Dijkstra, Demos, april 1998.
- Ondernemingsplan 2003-2006 De Goede Woning
- Ouderen in tel. Oud zijn of oud worden. Beeld en beleid rond ouderen 1990-1994. Tweede Kamer, vergaderjaar 1990/1991, 21814, nrs. 1-2.
- Stedelijke ontwikkeling Zoetermeer 2002, ABF-Research
- "Wij zijn De Goede Woning", onderdeel van de informatiemap van De Goede Woning

Internet

- <http://www.aedesnet.nl> - Website Aedes - Uitkomst enquête ProjectImpuls
- <http://www.cbs.nl> - Website Centraal Bureau voor de Statistiek
- <http://www.huursubsidie.nl> - Website Ministerie VROM, Huursubsidie 2003-2004
- <http://www.iwz.nl> - Website Innovatieprogramma Wonen en Zorg
- <http://www.medicinfo.nl> - Website Medic Info – Het virtuele huis voor ouderen.
- <http://www.nidi.nl> - Website Netherlands Interdisciplinary Demographic Institute
- <http://www.nizw.nl> - Website Innovatiepartner in Zorg en Welzijn
- <http://www.scp.nl> - Website Sociaal en Cultureel Planbureau
- <http://www.sev.nl> - Website Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting
- <http://www.swbsow.nl> - Website Sociaal-Wetenschappelijk Bureau West-Friesland
- <http://www.szw.nl> - Website Ministerie Sociale Zaken en Werkgelegenheid
- <http://www.veiligheid.nl> - Website Consument en Veiligheid
- <http://www.vestia.nl> - Website Woningcorporatie Vestia
- <http://www.vidomes.nl> - Website Vidomes Woningcorporatie
- <http://www.vitaliswonen.nl> - Website Woningcorporatie Vitalis
- <http://www.zoetermeer.nl> - Website Gemeente Zoetermeer
- <http://www.zorgring.com> – Website ZorgRing Zoetermeer

BIJLAGEN

OUDE BOMEN VERPLANT JE NIET

EEN ONDERZOEK NAAR DE CONSEQUENTIES VAN DE VERGRIJZING IN
ZOETERMEER VOOR WONINGCORPORATIE DE GOEDE WONING

Karin van de Plasse
Januari 2004

Inhoud

Bijlage 1	De vragenlijst
Bijlage 2	Resultaten bewonersonderzoek
Bijlage 3	Uitgebreide informatie appartementen Poortugaalstraat
Bijlage 4	Uitgebreide informatie complexen bewonersonderzoek
Bijlage 5	Uitgebreide informatie Meerzicht en Rokkeveen
Bijlage 6	Aanbevelingen per complex
Bijlage 7	Berekeningen huurverhoging
Bijlage 8	Afkortingen en begrippen

Bijlage 1 De vragenlijst

Algemene vragen

1. Wat is uw postcode en huisnummer?
Postcode: 00000 00
Huisnummer: 000
2. Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden?
 - ____
3. In welk jaar bent u geboren?
 - ____
 - En uw eventuele partner? ____
4. Kunt u aangeven of u (en/of uw partner) de volgende activiteiten in het algemeen zonder moeite, met moeite of alleen met anderen kunt doen?
 - a. trap op- en aflopen
 - 0 Zonder moeite
 - 0 Met moeite
 - 0 Alleen met hulp van anderen
 - b. gaan zitten en opstaan
 - 0 Zonder moeite
 - 0 Met moeite
 - 0 Alleen met hulp van anderen
 - c. de woning verlaten en binnengaan
 - 0 Zonder moeite
 - 0 Met moeite
 - 0 Alleen met hulp van anderen
5. Heeft u (en/of uw partner) hulp nodig bij persoonlijke verzorging (aankleden, wassen en dergelijke)?
 - 0 Ja
 - 0 Nee
6. Heeft u (en/of uw partner) hulp nodig bij het huishouden (stofzuigen, strijken en dergelijke)?
 - 0 Ja
 - 0 Nee

Huidige woonsituatie

7. Hoe lang woont u al in de huidige woning?
- ☐ Kortere dan 5 jaar
 - ☐ Tussen de 5 en 10 jaar
 - ☐ Langer dan 10 jaar
8. Bent u tevreden met uw huidige woning?
- ☐ Nee
 - ☐ Ja
 - ☐ Ja, maar ik mis bepaalde aanpassingen (deze kunt u aangeven bij vraag 12)
9. Bent u bekend met de regeling in het kader van de Wet Voorziening Gehandicapten (WVG) op basis waarvan u aanpassingen in uw woning kunt aanvragen?
- Meer informatie over de WVG is op te vragen bij de Gemeente Zoetermeer: (079) 330 6500
- ☐ Ja
 - ☐ Nee
10. Aanpassingen in de woning brengen kosten met zich mee. Woningcorporaties berekenen deze kosten veelal door in de huur.
- Bent u bereid akkoord te gaan met een huurverhoging als er gehoor zou worden gegeven aan uw vraag naar aanpassingen in de woning?
- ☐ Ja
 - ☐ Nee
11. Welke voorzieningen zijn er in uw huidige woning aanwezig?
- ☐ rookmelder
 - ☐ alarmsysteem
 - ☐ verbrede deuren
 - ☐ drempelloze woning
 - ☐ wandbeugels in toilet
 - ☐ verhoogd toilet
 - ☐ antisliptegels in badkamer
 - ☐ wandbeugels in badkamer
 - ☐ douchestoel
 - ☐ thermostaatkraan in badkamer
 - ☐ op hoogte verstelbaar aanrecht
 - ☐ elektrische kookplaat
 - ☐ thermostaatkraan in keuken
 - ☐ telefoonaansluiting in slaapkamer
 - ☐ elektrische zonwering
 - ☐ seniorenslot

12. Welke aanpassingen vindt u nodig in uw huidige woning (aanpassingen die nog niet aanwezig zijn)?

.....
.....

13. Kunt u in het kort aangeven waarom u bovenstaande nodig vindt?

.....
.....

14. In de Gemeente Zoetermeer zijn er diverse service verlenende instellingen, o.a. De ZorgRing die zorg aan huis aanbiedt.

Maakt u gebruik van servicevoorzieningen?

☐ Ja (geef hieronder aan welke)

- ☐ Klussen-/onderhoudsdienst
- ☐ Boodschappendienst
- ☐ Specifiek ouderenvervoer
- ☐ Recreatieruimte (deelname aan bijv. bridge, bingo e.d.)
- ☐ Maaltijdbezorgdienst
- ☐ Zorg aan huis

☐ Nee (ga naar vraag 16)

15. Bent u tevreden met de servicevoorzieningen waarvan u gebruik maakt?

☐ Ja

☐ Nee, want

.....
.....

16. Vindt u het woongebouw voldoende toegankelijk voor mensen die slechter ter been zijn?

☐ Ja

☐ Nee, want

.....
.....

17. Vindt u de omgeving rondom uw woning voldoende toegankelijk voor mensen die slechter ter been zijn?

☐ Ja

☐ Nee, want

.....
.....

Verhuisgeneigdheid

18. Bent u van plan binnen vijf jaar te verhuizen?

- ☐ Ja
- ☐ Misschien
- ☐ Nee

19. Als u gaat verhuizen, blijft u dan in Zoetermeer wonen?

- ☐ Ja
- ☐ Misschien
- ☐ Nee

20. Er zijn verschillende redenen denkbaar waarom mensen verhuizen.

Wat zouden voor u de belangrijkste redenen zijn om te verhuizen (max. 3)?

- ☐ Gezondheidstoestand
- ☐ Woning is te groot
- ☐ Dichterbij vrienden/familie willen wonen
- ☐ Eenzaamheid/weinig sociale contacten
- ☐ Woning is te klein
- ☐ Overlast door vandalisme/criminaliteit
- ☐ Wil een tuin
- ☐ Ik kan geen (mantel)zorg krijgen in mijn huidige woning
- ☐ Toegankelijkheid van het complex
- ☐ Woning is onvoldoende aangepast
- ☐ Woning is niet veilig genoeg
- ☐ Te weinig voorzieningen in de omgeving
- ☐ Ik voel mij niet veilig in mijn huidige buurt
- ☐ Anders, namelijk

.....

.....

21. Wat is voor u de belangrijkste reden om niet te verhuizen?

.....

.....

22. Voelt u zich veilig in en om de woning?

- ☐ Ja
- ☐ Nee, want

.....

.....

23. Als u zou verhuizen, hoeveel kamers moet uw toekomstige woning dan hebben?

- ☐ 1 kamer
- ☐ 2 kamers
- ☐ 3 kamers
- ☐ 4 kamers of meer

24. Naar wat voor soort woning zou u willen verhuizen?

- ☐ Flat, appartement met lift
- ☐ Benedenwoning
- ☐ Bejaardenwoning/seniorenwoning (55+) laagbouw
- ☐ Woonzorgcomplex
- ☐ Overig, namelijk

.....

25. Waaraan zou een toekomstige woning in ieder geval moeten voldoen?

.....

.....

.....

26. Bent u bereid mee te werken aan een vervolgonderzoek, waarbij dieper ingegaan wordt op bovenstaande zaken middels een persoonlijk interview?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

Heeft u nog suggesties?

.....

.....

.....

.....

U kunt de vragenlijst inleveren bij de huismeester van uw complex.

Bedankt voor uw medewerking!

Bijlage 2 Resultaten bewonersonderzoek

Hieronder volgt de volledige uitwerking van de resultaten van het empirisch onderzoek wat al eerder kort samengevat is in hoofdstuk van de scriptie.

Weergave van de resultaten

Met de vragenlijst zijn de wensen van de huidige bewoners geïnventariseerd m.b.t. de huidige woning en de eventuele toekomstige woning. De vragenlijst bestond uit 3 onderdelen, het eerste deel bevat algemene vragen, het tweede deel bevat vragen over de huidige woonsituatie en het derde en laatste deel bevat vragen over de verhuiscandidate en toekomstige woning.

De vragenlijst bestaat uit open en gesloten vragen, dus de verwerking is hier al verschillend. Tevens zijn de antwoordmogelijkheden bij de gesloten vragen ook niet steeds hetzelfde.

Gezien het feit dat er per complex niet evenveel respondenten waren, kunnen de percentages soms een vertekend beeld geven, geprobeerd is dit zoveel mogelijk te voorkomen. Allereerst zal er een overzicht volgen van het aantal verstuurd vragenlijsten en het aantal respondenten per complex.

Complex	Aantal verstuurd	Aantal retour	Percentage retour
Savelsbos	160	77	48%
Alferbos	127	54	43%
Camee	132	97	73%
Abeelzoom	14	5	36%
Acaciazoom	15	14	93%
Blauwspaarzoom	22	15	68%
Berberiszoom	11	9	82%
Cederzoom	11	8	73%
Vrouwenhuiswaard	101	54	53%
Totaal	593	333	56%

Tabel 1 Respons per complex

Respons op de vragenlijst

In Tabel 1 wordt een overzicht gegeven per complex van het aantal verstuurd vragenlijsten, het aantal retour ontvangen vragenlijsten en daarnaast een percentage van de retour ontvangen vragenlijsten. Uit Tabel 1 is af te lezen dat er een goede respons is geweest op de vragenlijst, wat tevens belangrijk is om in zijn geheel iets te kunnen zeggen over de uitkomsten van de vragenlijsten voor een complex.

Complex	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers.	Missing
Savelsbos	64,9%	29,9%	1,3%	1,3%	-	2,6%	-
Alferbos	25,9%	51,9%	9,3%	9,3%	1,9%	-	1,9%
Camee	49,5%	50,5%	-	-	-	-	-
Abeelzoom	20%	60%	20%	-	-	-	-
Acaciazoom	42,9%	57,1%	-	-	-	-	-
Blauwspaarzoom	40%	60%	-	-	-	-	-
Berberiszoom	55,6%	44,4%	-	-	-	-	-
Cederzoom	25%	75%	-	-	-	-	-
Vrouwenhuiswaard	81,5%	16,7%	1,9%	-	-	-	-

Tabel 2 Gezinsgrote per complex

Samenstelling huishoudens

Uit Tabel 2 blijkt dat er de ondervraagden voornamelijk uit eenpersoons en tweepersoons huishoudens bestaan. In het Savelsbos, Berberiszoom en Vrouwenhuiswaard wonen meer eenpersoonshuishoudens dan in de overige complexen.

Complex	Gem. Lft	Oudste	Jongste	% 55+	%75+
Savelsbos	61	92	24	69%	14%
Alferbos	58,5	84	25	65%	13%
Camee	76	88	61	100%	75%
Abeelzoom	61	69	48	75%	0%
Acaciazoom	72	86	57	100%	41%
Blauwsparzoom	75	83	62	100%	54%
Berberiszoom	70,5	78	56	100%	31%
Cederzoom	74	83	55	100%	50%
Vrouwenshuiswaard	62	93	47	71%	24%

Tabel 3 Leeftijdsverdeling per complex

Leeftijdsverdeling

Tabel 3 geeft een overzicht van de leeftijdsverdeling onder de ondervraagden. Het grootste deel van de ondervraagden is 55+, een wat kleiner deel is zelfs 75+. Het grootste deel van de 75+ers bevindt zich in Camee. De gemiddelde leeftijd van de ondervraagden is 67,8 jaar.

Traplopen	Sav.	Alf.	Cam.	Abe.	Aca.	Bl.	Be.	Ce.	Vro.	Tot.
Zonder moeite	45	33	41	2	7	8	6	2	32	176
Met moeite	30	14	45	3	5	7	2	4	19	129
Alleen met hulp van anderen	0	6	9	0	1	0	0	0	2	18
Totaal respondenten	75	53	95	5	13	15	8	6	53	323

Zitten/opstaan	Sav.	Alf.	Cam.	Abe.	Aca.	Bl.	Be.	Ce.	Vro.	Tot.
Zonder moeite	63	42	66	5	9	11	8	4	45	253
Met moeite	13	10	26	0	5	4	1	3	7	69
Alleen met hulp van anderen	0	1	2	0	0	0	0	0	0	3
Totaal respondenten	76	53	94	5	14	15	9	7	52	325

Woning verlaten/ binnengaan	Sav.	Alf.	Cam.	Abe.	Aca.	Bl.	Be.	Ce.	Vro.	Tot.
Zonder moeite	72	45	85	5	13	14	8	6	52	300
Met moeite	3	6	9	0	0	1	1	0	1	21
Alleen met hulp van anderen	0	2	2	0	1	0	0	1	0	6
Totaal respondenten	75	53	96	5	14	15	9	7	53	327

Tabel 4 Vitaliteit ondervraagden per complex

Vitaliteit

Aan de ondervraagden is gevraagd of zij konden aangeven of ze moeite hebben met het traplopen, zitten en opstaan en de woning verlaten en binnengaan. Dit om een indruk te krijgen van de vitaliteit van de ondervraagden en zodat er evt. af te leiden is of bewoners daardoor meer behoefte hebben aan specifieke voorzieningen. Zoals uit Tabel 4 af te leiden is, is dat de meeste bewoners geen moeite hebben op te gaan zitten en opstaan en om de woningen te verlaten en binnen te gaan. Het traplopen gaat echter bij bijna 40% van de ondervraagden met moeite.

Hulpbehoevend

Tevens ter inventarisatie, is er aan de ondervraagden gevraagd om aan te geven of zij hulp nodig hebben bij de persoonlijke verzorging (aankleden, wassen en dergelijke) en/of het huishouden (stofzuigen, strijken en dergelijke). In Tabel 5 wordt weergegeven hoeveel respondenten hebben aangegeven hulp nodig te hebben, daarachter staat het percentage vermeld van het aantal hulpbehoevenden ten opzichte van het aantal respondenten per complex.

	Persoonlijke verzorging	Huishouden
Savelsbos	1 (1,3%)	10 (13,0%)
Alferbos	3 (5,6%)	12 (5,6%)
Camee	12 (12,4%)	47 (48,5%)
Abeelzoom	-	-
Acaciazoom	1 (7,1%)	4 (28,6%)
Blauwsparzoom	-	7 (46,7%)
Berberiszoom	-	2 (22,2%)
Cederzoom	1 (12,5%)	5 (62,5%)
Vrouwenhuiswaard	1 (1,9%)	10 (18,5%)

Tabel 5 Behoeftte aan hulp bij persoonlijke verzorging/huishouden

Woonduur

Tabel 6, hieronder weergegeven, geeft het percentage van het aantal ondervraagden dat een bepaalde tijd in de woning woont, de zogenaamde woonduur.

	Korter dan 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Langer dan 10 jaar
Savelsbos	21 (27,3%)	19 (24,7%)	37 (48,1%)
Alferbos	10 (18,5%)	19 (35,2%)	24 (44,4%)
Camee	22 (22,7%)	13 (13,4%)	61 (62,9%)
Abeelzoom	4 (80,0%)	1 (20,0%)	-
Acaciazoom	7 (50,0%)	7 (50,0%)	-
Blauwsparzoom	2 (13,3%)	13 (86,7%)	-
Berberiszoom	1 (11,1%)	8 (88,9%)	-
Cederzoom	1 (12,5%)	6 (75,0%)	-
Vrouwenhuiswaard	11 (20,4%)	16 (29,6%)	27 (50,0%)

Tabel 6 Woonduur huidige woning

Veel van de ondervraagden wonen minstens al 5 jaar in de huidige woning, alleen de ondervraagden van Abeelzoom en Acaciazoom wonen er nog niet zo lang.

Tevredenheid huidige woning

Zijn de ondervraagden tevreden met de huidige woning? Zijn ze tevreden, maar missen ze toch bepaalde aanpassingen in de woning? Op deze vragen geeft de volgende tabel antwoord.

	Nee	Ja	Ja, mis aanpassingen
Savelsbos	7 (9,1%)	59 (76,6%)	10 (13,0%)
Alferbos	3 (5,6%)	40 (74,1%)	10 (18,5%)
Camee	-	89 (91,8%)	7 (7,2%)
Abeelzoom	-	5 (100%)	-
Acaciazoom	-	9 (64,3%)	5 (35,7%)
Blauwsparzoom	1 (6,7%)	11 (73,3%)	2 (13,3%)
Berberiszoom	-	9 (100%)	-
Cederzoom	1 (12,5%)	3 (37,5%)	3 (37,5%)
Vrouwenhuiswaard	7 (13,0%)	38 (70,4%)	9 (16,7%)

Tabel 7 Tevredenheid over huidige woning

Huidige aanpassingen in woning

Om beter inzicht te krijgen in de geschiktheid van de woningen voor ouderen, is er gevraagd welke aanpassingen op dit moment al in de woning aanwezig zijn.

	S.bos	A.bos	Camee	Ab.zm	Ac.zm	Bl.zm	B.zm	C.zm	V.wrd
Rookmelder	5,2%	18,5%	36,1%	20,0%	21,4%	6,7%	33,3%	50,0%	5,6%
Alarmsyst.	3,9%	1,9%	10,3%	-	-	6,7%	-	-	-
Verbrede deuren	1,3%	-	81,4%	100,0%	50,0%	80,0%	55,6%	75,0%	-
Drempelloze woning	2,6%	1,9%	82,5%	80,0%	85,7%	100,0%	66,7%	87,5%	24,1%
Wandbeugels toilet	7,8%	11,1%	91,8%	100,0%	92,9%	100,0%	88,9%	87,5%	13,0%
Verhoogd toilet	10,4%	13,0%	90,7%	-	14,3%	6,7%	22,2%	25,0%	11,1%
Antisliptegels badkamer	1,3%	5,6%	84,5%	20,0%	14,3%	80,0%	44,4%	62,5%	3,7%
Wandbeugels badkamer	6,5%	11,1%	82,5%	60,0%	78,6%	100,0%	77,8%	62,5%	7,4%
Douchestoel	6,5%	11,1%	22,7%	-	-	6,7%	11,1%	12,5%	9,3%
Thermostaatkr. badkamer	18,2%	24,1%	50,5%	40,0%	7,1%	40,0%	55,6%	50,0%	3,7%
Verstelbaar aanrecht	-	-	1,0%	-	-	-	-	-	-
Electrische kookplaat	-	-	2,1%	-	7,1%	-	11,1%	-	-
Thermostaatkr. keuken	-	-	2,1%	60,0%	-	-	11,1%	-	3,7%
Telefoonaansl. Slaapkamer	15,6%	13,0%	38,1%	60,0%	42,9%	66,7%	55,6%	75,0%	7,4%
Electrische zonwering	1,3%	3,7%	13,4%	-	-	13,3%	-	12,5%	-
Seniorenslot	-	-	17,5%	-	28,6%	-	11,1%	-	-

Tabel 8 Aanwezige voorzieningen huidige woning

Gewenste aanpassingen

Zoals af te lezen is uit de tabel, zijn de meeste ondervraagden tevreden met de huidige woning, een enkeling geeft aan niet tevreden te zijn of wel tevreden te zijn maar bepaalde aanpassingen te missen in de huidige woning. Welke aanpassingen men graag in de woning zou willen hebben, wordt in de volgende tabel per complex weer gegeven. In de eerste kolom staat de gewenste aanpassing, met daaronder de reden en de tweede kolom geeft het aantal keer dat die gewenste aanpassing en reden genoemd is weer.

Savelsbos

Boiler vervangen	3	
- huidige boiler is 31 jaar, verkalkt en vreet stroom (niet energiezuinig)		1
- vervangen door gasgeiser, is handiger en economischer		1
Rookmelder	3	
- standaardissue voor woningen		1
- voor als er brand uitbreekt		1
- veiligheid		1
Thermostaatkraan badkamer	3	
- veiligheid		1
- omdat er veel water verloren gaat voordat juiste temp. bereikt is		1
Thermostaatkraan keuken	3	
- ouderdom		1
- veiligheid		1
Verhoogd toilet	3	
- ouderdom		1
- zitten en opstaan met moeite		1

Alarmsysteem	2	
- veiligheid		2
Bovenlichten in keuken (opzetstangen)	2	
- ik moet nu op een opstapje staan om ze te openen/sluiten (niet prettig)		2
Douchecabine	2	
- nu is ligbad (om te douchen) nog geen probleem, over aantal jaren wel		2
Telefoonaansluiting slaapkamer	2	
Thermostaat	2	
- betere regeling temperatuur		1
Wandbeugels badkamer	2	
- hadden aangebracht moeten worden bij installatie ligbad		1
- moeilijk uit bad te komen, ben wel erg blij met ligbad		1
Afvoer bad is traag	1	
- zusters klagen steen en been over natte voeten		1
Antisliptegels badkamer	1	
- ik woon alleen, meeste ongelukken gebeuren in badkamer		1
Betere isolatie onder keukenraam	1	
- in herfst en winter steenkoud, je voelt de wind		1
Goede toiletbril	1	
- de toiletbril schiet weg		1
Isolatie verwarmingspijp slaapkamer	1	
- verwarming gaat automatisch aan, is enorm warm in slaapkamer		1
Nieuwe kasten voor kleding	1	
- kasten zijn nu te klein		1
Seniorenslot	1	
- veiligheid		1
Stillere afzuiging	1	
- verhoogd wooncomfort		1
Temperatuur v verwarming hoger	1	
Tochtwering	1	
- verhoogd wooncomfort		1
Veiligheidsslot voordeur	1	
- i.v.m. kans op inbraak		1
Verbetering verwarming	1	
- boilers zijn niet meer van deze tijd		1
Verhoging bij drempel	1	
- ik heb scootmobiel, kan niet over drempel en terug		1
Verwijdering ligbad	1	
- ik vind de instap om te douchen te riskant		1
Wandbeugel balkon	1	
- heb moeite balkon op te komen		1
Warmte isolatie	1	
- verhoogd wooncomfort		1
Wasmachine-aansluiting in keuken i.p.v.badkamer	1	
- lawaai bij de burens (slaapkamer v.d. burens is naast eigen badkamer)		1

Tabel 9 Gewenste aanpassingen Savelsbos

Alferbos

Radiator in badkamer	4	
- ondanks isolatie is buitenmuur (op 't Noorden 's winters ijskoud)		3
- douche is nu te koud, is voor mij heel slecht, heb		1

reuma + hart		
Wandbeugels toilet	3	1
- ik heb versleten knieën		1
- parkinson		1
Alarmsysteem	2	1
- er is in 4 weken tijd ingebroken in de flat		1
Binnendeuren vernieuwen	2	1
- zijn heel verrot		1
- zijn te verouderd		1
Stangen voor bovenlichten	2	2
- i.v.m. inbraak		2
Rookmelder	2	
Thermostaatkraan badkamer	2	1
- hebt meteen goede temp. van water en bespaart water		1
- ik kan erg moeilijk warm water krijgen, is ook milieuvriendelijk		1
Tochtwering	2	1
- het tocht en is niet warm te krijgen		1
Verhoogd toilet	2	1
- m'n zoon is 2m06 en ik 1m86		1
- parkinson		1
Deurstrippen	1	1
- vanwege inbraak		1
Douchestoel	1	1
- ik heb long-emfyseem (kortademigheid)		1
Fietsenbox beter beveiligen	1	1
- vanwege inbraak		1
Keukenblok verhogen	1	
Ligbad	1	1
- luxe		1
Sloten op alle kamerdeuren	1	1
- privacy van iedere bewoner		1
Telefoonaansluiting slaapkamer	1	1
- ben slechthorend en als ik in de nacht iemand wil bellen in geval van nood		1
Thermostaatkraan keuken	1	1
- artrose in beide handen		1
Veilige doucheruimte	1	
Verbetering verwarming	1	1
- er wordt ruim gestookt en verwarming wordt niet warm		1
Verbreiden voordeur	1	1
- zodat nieuwe meubels naar binnen gebracht kunnen worden		1
Verlichting naast voordeur	1	1
- kan je zien wie er voor de deur staat		1
Video-intercom	1	
Wandcontactdozen vernieuwen	1	1
- zijn te verouderd		1
Zonweringen	1	1
- zon schijnt in huiskamer, zit altijd met lamellen dicht		1

Tabel 10 Gewenste aanpassingen Alferbos

Camee

Alarmsysteem	11	4
- i.v.m. leeftijd		3
- in geval van nood (vallen, aandoening)		2
- ik woon alleen		1
- we leven in seniorenflat en is dat zeker urgent		1

- er is wel een aansluiting, maar wordt niet benut	1
Douchestoel	3
- t.b.v. mijn vrouw	1
- op aanvraag thuiszorg	1
- evenwichtsstoornis	1
Telefoonaansluiting slaapkamer	3
- i.v.m. ziekte, daardoor langer in bed	2
- er is maar één aansluiting in de huiskamer	1
Rookmelder	2
- veiligheid	1
TV-aansluiting slaapkamer	2
- i.v.m. ziekte, daardoor langer in bed	2
Video-intercom	2
- om te zien wie er beneden belt	1
Betere afzuiging in keuken	1
Buiten randen (balkon) met betonverf behandelen ipv hoge drukspuit	1
- heb zelf balkon ook met betonverf gedaan, zit al 11 jaar	1
Dievenklauwen voordeur	1
- huidige oplossing niet naar onze zin	1
Filters luchtroosters	1
- zijn roetzwart	1
Goed hoorbare deurbel	1
- ben slechthorend	1
Lagere brievenbussen	1
- voor kleine mensen zijn brievenbussen te hoog	1
Nieuwe kraan fontein (douche)	1
- de kraan gaat erg zwaar	1
Nieuwe wc	1
- huidige wc is niet meer schoon te krijgen	1
Recreatieruimte	1
- dat missen wij	1
Ruimte scootmobiel	1
- staat nu in doucheruimte	1
Thermostaatkraan badkamer	1
- i.v.m. constante temperatuur	1
Thermostaatkraan keuken	1
- kraan in keuken is moeilijk te regelen	1
Verhoogd toilet	1
- wegens ouderdom	1
Wandbeugels douche	1
- 2 ^e wandbeugel, want man heeft geen evenwicht	1

Tabel 11 Gewenste aanpassingen Camee

Abeelzoom

Thermostaatkraan badkamer	1
- handig qua temperatuur	1
Thermostaatkraan keuken	1
- handig qua temperatuur	1

Tabel 12 Gewenste aanpassingen Abeelzoom

Acaciazoom

Telefoon in lift	5
- veiligheid	2
- bij liftalarm reageren medebewoners niet	1
- noodzakelijk bij seniorenflat	1
Cameratoezicht	4

- veiligheid	2
Video-intercom	3
- verhoogd veiligheidsgevoel	2
- noodzakelijk bij seniorenflat	1
Gladde tegels bij ingang	2
Telefoonaansluiting slaapkamer	2
- gemak, comfort	1
- voor alleenstaande is dat veilig bij calamiteiten	1
Verhoogd toilet	2
- moeite met opstaan	1
- als in de toekomst opstaan/zitten moeilijk wordt	1
Antisliptegels in badkamer	1
- gemak, comfort	1
Thermostaatkraan badkamer	1
- gemak, comfort	1

Tabel 13 Gewenste aanpassingen Acaciazoom

Blauwsparzoom

Verhoogd toilet	3
- rugklachten	2
- als je ouder wordt is dat prettiger	1
Brancardtoegankelijk maken	2
- als je ziek bent moet je naar buiten en dan pas op brancard	1
- brancard kan niet door de deur, dus moet je lopen	1
Voor- en achterdeurhelling voor rollator	1
Buitenkraan tuin	1
- gemakkelijker voor verzorging tuin	1
Thermostaatkraan badkamer	1
- ter voorkoming van te hete douche	1
Tweede beugel in toilet	1
- voor mensen die slecht ter been zijn	1
Tweede beugel in badkamer	1
- voor mensen die slecht ter been zijn	1

Tabel 14 Gewenste aanpassingen Blauwsparzoom

Berberiszoom

Rookmelder	1
- in geval van brand	1
Buitenkraan tuin	1
- te zwaar om met emmer door hele huis te lopen als oudere	1

Tabel 15 Gewenste aanpassingen Berberiszoom

Cederzoom

Brancardtoegankelijk maken	3
- voordeur op verkeerde plaats in verhouding met tussendeur	1
- nu moet het via achteruitgang, is niet passend	1
- brancard (maar ook lijkenkist en meubels) kunnen niet om de hoek	1
Te openen raam in keuken	1
- voor betere ventilatie	1
Recreatieruimte	1
- leeftijd	1
Hogere stopcontacten	1

- moeite met bukken	1
Aanpassing van de kranen	1
- i.v.m. artrose in de handen	1

Tabel 16 Gewenste aanpassingen Cederzoom

Vrouwenhuiswaard

Rookmelder	4	
- veiligheid		2
- er is slechts één deur naar buiten (en ook geen ramen)		1
Verhoogd toilet	4	
- vrouw heeft nieuwe heup en reuma		1
- toilet is nu veel te laag		1
- knieën zijn niet meer zo best		1
- heb sinds 4½ jaar M.E., maar ga hard achteruit		1
Andere geiser	2	
- geiser met meer volume		1
- voor een betere straal		1
Douchestoel	2	
- ben 74 jaar, alleen en weet niet hoe lang ik alles aankan		1
- heb sinds 4½ jaar M.E., maar ga hard achteruit		1
Goed voordeurslot (politiekeurmerk)	2	
- i.v.m. inbraak		1
- veiligheid		1
Lift	2	
- voor de boodschappen		1
Nieuwe vloer in badkamer	2	
- vloer is niet goed schoon te krijgen		2
Telefoonaansluiting slaapkamer	2	
- ben 74 jaar, alleen en weet niet hoe lang ik alles aankan		1
- heb sinds 4½ jaar M.E., maar ga hard achteruit		1
Thermostaatkraan	2	
- betere klimaatbeheersing in div. kamers		1
- heb sinds 4½ jaar M.E., maar ga hard achteruit		1
Verbetering verwarming	2	
- de dubbele verwarmingsplaten in woonkamer, krijgen de kamer in winter niet warm		1
- woning is koud, i.v.m. ziekten (reuma + hernia)		1
Verstelbaar aanrecht	2	
- hoger aanrecht geeft minder rugklachten		1
- heb sinds 4½ jaar M.E., maar ga hard achteruit		1
Wandbeugels toilet	2	
- toilet is nu veel te laag		1
- knieën zijn niet meer zo best		1
Zonweringen	2	
- het is zomers niet te harden in de flat (zeker niet aan de Zuid-West kant)		1
Afzuiginstallatie bij kookplaat	1	
- ventilatiesysteem is onvoldoende		1
Alarmsysteem	1	
- heb sinds 4½ jaar M.E., maar ga hard achteruit		1
Antisliptegels badkamer	1	
- ben 74 jaar, alleen en weet niet hoe lang ik alles aankan		1
Bel beneden	1	

- komen bezoekers niet voor niets als je niet thuis bent	1
Verhoogd straatje bij de deur	1
- dorpel is te hoog, heb artrose in mijn knieën en pijn in mijn rug	1
Eigen CV	1
Electrische kookplaat	1
- heb sinds 4½ jaar M.E., maar ga hard achteruit	1
Electrische zonwering	1
Grotere berging	1
- fiets kan er nu niet gewoon in	1
Minder geluidsoverlast	1
- huizen zijn te gehorig	1
Seniorenslot	1
- ben 74 jaar, alleen en weet niet hoe lang ik alles aankan	1
Thermostaatkraan badkamer	1
- ben 74 jaar, alleen en weet niet hoe lang ik alles aankan	1
Traplift	1

Tabel 17 Gewenste aanpassingen Vrouwenhuiswaard

Bekendheid WVG

De Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg) wordt verantwoordelijk geacht voor de verstrekking van woon- en vervoersvoorzieningen en rolstoelen aan gehandicapten. Het uitgangspunt daarbij is dat gehandicapten zo lang en zo goed mogelijk kunnen functioneren in de eigen woon- en leefomgeving. De Wet voorzieningen gehandicapten is dan ook bedoeld voor mensen, die als gevolg van een handicap extra kosten moeten maken om zich te vervoeren, om hun woning aan te passen of om bepaalde voorzieningen, zoals rolstoelen, aan te schaffen. De gemeente voert de Wvg uit. Dit betekent dat iedereen die een beroep op deze wet wil doen zich moet wenden tot de gemeente waar hij of zij woont. Het beleid kan per gemeente verschillen.¹

In hoeverre de ondervraagden op de hoogte zijn van het bestaan van deze wet wordt in de onderstaande Tabel weergegeven.

	Ja	Nee
Savelsbos	41,6%	53,2%
Alferbos	42,6%	53,7%
Camee	49,5%	46,4%
Abeelzoom	80,0%	20,0%
Acaciazoom	50,0%	50,0%
Blauwsparzoom	53,3%	40,0%
Berberiszoom	44,4%	44,4%
Cederzoom	62,5%	25,0%
Vrouwenhuiswaard	38,9%	51,9%

Tabel 18 Bekendheid WVG

Bereidheid huurverhoging te betalen voor aanpassingen

Het aanpassen van woning gaat gepaard met kosten. Deze kosten worden in veel gevallen verhaald op de huurder. Daarom is ook aan de bewoners gevraagd of zij bereid zouden zijn huurverhoging te betalen als er gehoor wordt gegeven naar de vraag naar aanpassingen.

¹ Bron: <http://www.zoetermeer.nl> – Stadsnieuws d.d. 21 november 2003 – Wet voorzieningen gehandicapten

	Ja	Nee
Savelsbos	49,4%	33,8%
Alferbos	42,6%	38,9%
Camee	48,5%	25,8%
Abeelzoom	40,0%	40,0%
Acaciazoom	57,1%	35,7%
Blauwsparzoom	26,7%	53,3%
Berberiszoom	66,7%	22,2%
Cederzoom	25,0%	37,5%
Vrouwenhuiswaard	42,6%	35,2%

Tabel 19 Bereidheid huurverhoging te betalen

Gebruik servicevoorzieningen

Met het ouder worden, komen de gebreken. Het is dus logisch dat men dan gebruik gaat maken van servicevoorzieningen. In Tabel 20 is af te lezen hoe groot het (percentage) afnemers is.

	Klussen-/ Onderhouds- dienst	Bood- schappen- dienst	Spec. Ouderen- vervoer	Recreatie- ruimte	Maaltijden- Bezorg- dienst	Zorg aan huis
Savelsbos	1 (1,3%)	-	1 (1,3%)	1 (1,3%)	-	3 (3,9%)
Alferbos	-	-	-	-	1/1,9%	6/11,1 %
Camee	5 (5,2%)	-	6 (6,2%)	6 (6,2%)	4 (4,1%)	26 (26,8%)
Abeelzoom	-	-	-	-	-	-
Acaciazoom	-	-	-	-	2 (14,3%)	4 (28,6%)
Blauwsparzoom	-	-	1 (6,7%)	-	1 (6,7%)	1 (6,7%)
Berberiszoom	1 (11,1%)	-	-	1 (11,1%)	-	-
Cederzoom	-	-	-	-	-	5 (62,5%)
Vrouwenhuiswaard	2 (3,7%)	-	3 (5,6%)	1 (1,9%)	-	4 (7,4%)

Tabel 20 Gebruik servicevoorzieningen

Savelsbos	Ja : 11
	Nee : 1
	Reden:
	- wil graag naar mijn moeder in Amsterdam één keer per maand
Alferbos	Ja : 8
Camee	Ja : 33
	Nee : 2
	Reden:
	- aan het vervoer hapert nog wel eens wat
	- geen contact met bewoners onderling, recreatieruimte extern
Abeelzoom	-
Acaciazoom	Ja : 6
Blauwsparzoom	Ja : 2
Berberiszoom	Ja : 2
Cederzoom	Ja : 5
Vrouwenhuiswaard	Ja : 6
	Nee : 1
	- taxi komt soms niet op afgesproken tijd / vaak te laat

Tabel 21 Tevredenheid over servicevoorzieningen

In de bovenstaande Tabel wordt de tevredenheid weergegeven over de servicevoorzieningen. Het totale aantal reacties op de vraag per complex komt niet altijd overeen met het aantal reacties wat is af te lezen in Tabel 20. Dit zou te maken kunnen hebben met de reden dat sommige respondenten de vraag niet goed begrepen hebben of dat ze de servicevoorziening waar zij gebruik van maken niet terug konden vinden in de lijst met servicevoorzieningen die genoemd werden in de vragenlijst. Over het algemeen is men dus zeer tevreden, een enkeling is niet zo tevreden, maar 100% tevredenheid is ook bijna een onmogelijke opgave.

Toegankelijkheid woongebouw en omgeving woongebouw

Om woningen geschikt te houden voor ouderen, is het belangrijk dat die woningen goed toegankelijk zijn. Het houdt dan niet op met de toegankelijkheid binnen het woongebouw, maar ook de omgeving van het woongebouw moet goed toegankelijk zijn. In Tabel 22 een overzicht van de reacties op de vragen over de toegankelijkheid.

Savelsbos	
Woongebouw	Ja : 48
	Nee : 25
	- 11^e etage slechts per trap bereikbaar - afstand lift tot woning is groot - afstand parkeerplaats en ingang woongebouw vrij groot - de oploop naar de toegangsdeur aan de achterzijde is hellend - deuren met drangers onhandig voor minder validen - deuren zijn te klein, rolstoel kan moeilijk naar binnen (als er brand uitbreekt, dan is er een probleem) - dranger bij buitendeur is te sterk - drempel bij voor- en balkondeur - drempels in hallen en galerij - drempels in trappenhuis naar galerij toe - drempels naar woning zijn te hoog en deuren te smal - ingang in de passage niet gelijkvloers - niet met elektrische rolstoel - onderdoorgang, liggen tegels ongelijk - oplopende hellende weg naar haldeur vanuit winkelcentrum - opstand bij deur woning en entree - portiekdeur gaat zwaar open - rolstoel kan hoge drempel bij voordeur niet over - scootmobiel / brede rolstoel kan lift niet in - teveel drempels

	- toegangsdeur gaat zwaar open - toegangsdeuren in de hal te zwaar - toegangsdeuren te zwaar (vooral voor scootmobielers) - achterdeur en garage stuk lastiger
Omgeving	Ja : 59
	Nee : 8 - afdekplaten diftarsysteem - afstand woning tot lift is groot - invalideparkeerplaats erg smal, aan de buitenkant staan paaltjes waardoor portieren niet ver open kunnen - slecht onderhoud straat - te vaak fietsen in de weg - voor de ingang geplaatste afvalcontainers belemmeren doorgang / grindplaten bij nat weer glad
Alferbos	
Woongebouw	Ja : 36
	Nee : 15 - (toegangs)deur naar lift heeft dranger / hoge afstap naar galerij vanaf liftgebouw - afstappen galerij soms te hoog - als lift kapot is, zit je vast en kun je niets doen - de toegangsdeur is te zwaar - deuren gaan wel eens zwaar open - deuren gaan zwaar open / niveau lift niet gelijk met vloer / drempel naar galerij - drempel huis en drempel naar hal veel te hoog - drempel tussen trappenhuis en galerij is te hoog - enorm veel deuren, ook in huis, vaak verkeerde kant open, onhandig - galerijdeur en uitgang (tuin) hoge drempels / galerijdeur te zwaar - galerijdeur heeft verhoogde drempel - grote stap bij entree woning - hoogteverschil halvloer bij de lift naar de galerijvloer - overgang van hal naar galerij is te hoog - rolstoelers hebben moeite met breedte en openen van deuren - rolstoelers kunnen op onze verdieping niet van de lift de galerij op
Omgeving	Ja : 48
	Nee : 3 - geen bank in de omgeving - ongelijk liggende tegels - voor op- en afritten voor rolstoelers staan vaak auto's geparkeerd
Camee	
Woongebouw	Ja : 92
Omgeving	Ja : 76
	Nee : 15 - bestrating is slecht - bestrating rondom flat is slecht te berijden met scootmobiel / rolstoel - bestrating rondom is dermate slecht dat ik al diverse malen verzwikt ben - bestrating, dit is gevaarlijk voor mensen die moeilijk lopen - de bestrating is slecht - de bestrating van trottoirs laat te wensen over - richting winkelcentrum hier en daar slechte bestrating - rondom flat sluiten tegels niet goed aan - stoeptegels rondom flat laat veel te wensen over - trottoirs om complex verzakt en stenen liggen uit elkaar - trottoir is verzakt rondom flat - trottoirs erg ongelijk voor scootmobiel / rollator - trottoirs rondom flat - voetgangersgebieden liggen er erbarmelijk bij

Abeelzoom	
Woongebouw	Ja : 3
	Nee : 2 - bij vochtig weer zijn tegels voor entree spiegelglad - deuren gaan zwaar open, evt. elektrische deuren
Omgeving	Ja : 4
Acaciazoom	
Woongebouw	Ja : 7
	Nee : 7 - als je rolstoel duwt kan deur moeilijk zonder hulp geopend worden - ben rolstoelafhankelijk, kan niet zelfstandig gebouw in en uit - entree heeft bij voordeur gladde tegels, vooral bij nat weer - gedeelte waar ik woon is niet met lift te bereiken, ook niet voor gehandicapte bezoekers - gladde tegels en de containers bij de ingang - tegels spiegelglad bij natweer - tegels voor de ingang van de hal glad bij natweer
Omgeving	Ja : 7
	Nee : 7 - diftar-installatie blokkeert trottoir / stoeprand gevaarlijk / afvalbakken koopwoningen in de weg - diftar + grof vuil staan pal voor de ingang - diftarapparaat heeft metalenondergrond en is met nat weer gevaarlijk - gladde tegels bij ingang - na plaatsing diftarcontainers zijn trottoirranden slecht geplaatst - op stoep voor flat staan 2x per week vuilbakken eengezinswoningen - op stoep voor flat staan afvalbakken en grof vuil
Blauwsparzoom	
Woongebouw	Ja : 9
	Nee : 4 - drempel bij voordeur - hoge drempel bij voordeur - woning slecht toegankelijk bij voordeur (ambulance)
Omgeving	Ja : 13
Berberiszoom	
Woongebouw	Ja : 8
Omgeving	Ja : 9
Cederzoom	
Woongebouw	Ja : 4
	Nee : 3 - rolstoelgebruikers niet makkelijk, hoge drempel / ambulancediensten ook niet - verhoging bij de ingang
Omgeving	Ja : 7
	Nee : 1 - rondom stoep vaak moeilijk met scootmobiel, auto's en containers op de stoep
Vrouwenhuiswaard	
Woongebouw	Ja : 35
	Nee : 18 - als lift kapot is, moet ik trappen lopen (deuren daarvan zwaar en onhandig) - dorpel bij deur - drempels douche/toilet, smalle draaiingen voor sommige ruimtes - er is geen lift - geen lift - geen lift aanwezig - geen lift, het lopen kan moeilijk zijn

	- geen lift / opknapbeurt buiten - geen trapeuningen / geen lift - invaliden kunnen niet op visite - lift is veel te vaak kapot (woon op oneven etage) - missen lift - moeite met op- en aflopen trap - moet nog lift komen, moeilijk toegankelijk voor invaliden - ontbreekt een lift - trappenhuis / deuren gevaarlijk, gaan tegen gangbare richting in, lastig als je invalide bent
Omgeving	Ja : 35
	Nee : 14 - er is maar één toegangsdeur - fietsen die geplaatst staan - galerij bovenste (3^e verdieping) erg smerig, als het regent glad - geen trapeuningen / geen lift - invaliden kunnen met moeite (soms helemaal niet) op bezoek komen - kunnen niet naar boven - loop zelf nu met krukken en merk diverse opstakels - moeilijke deuren brandtrap, slaan snel dicht en zijn zwaar - slechte conditie stoepen, geen aflopende stoepranden, fietsenrekken / lantaarns op trottoir voor ingang - slechte stoep, ongelijk - sprinterstation is moeilijk bereikbaar - straat voor ingang flatgebouw is gevaarlijk - trottoir rondom flat is onregelmatig en er wordt gefietst

Tabel 22 Toegankelijkheid woongebouw en omgeving woongebouw per complex

Verhuisgeneigdheid

Met de vragenlijst is ook geprobeerd de verhuisgeneigdheid in kaart te brengen. Tevens is er nagegaan wat de redenen zouden zijn, waarom men zou verhuizen.

In onderstaande tabel allereerst een overzicht van het aantal ondervraagden die binnen nu en vijf jaar van plan zijn te verhuizen en of men in Zoetermeer blijft wonen als men gaat verhuizen.

	Ja	Misschien	Nee
Savelsbos	10/13,0%	26/33,8%	41/53,2%
Alferbos	5/9,3%	15/27,8%	33/61,1%
Camee	2/2,1%	17/17,5%	75/77,3%
Abeelzoom	1/20,0%	3/60,0%	1/20,0%
Acaciazoom	2/14,3%	2/14,3%	10/71,4%
Blauwsparzoom	1/6,7%	5/33,3%	9/60,0%
Berberiszoom	-	3/33,3%	6/66,7%
Cederzoom	1/12,5%	1/12,5%	4/50,0%
Vrouwenhuiswaard	5/9,3%	25/46,3%	24/44,4%

Tabel 23 Verhuisplannen binnen vijf jaar

Gezien de resultaten in Tabel 23 blijkt dat weinig mensen van plan zijn binnen vijf jaar te gaan verhuizen. Natuurlijk weet een ieder dat verhuizen niet zomaar gaat en dat het aanbod niet groot is, maar wat de daadwerkelijke redenen zijn om wel of niet te verhuizen worden later weergegeven.

	Ja	Misschien	Nee
Savelsbos	35/45,5%	25/32,5%	7/9,1%
Alferbos	25/46,3%	16/29,6%	2/3,7%
Camee	48/49,5%	19/19,6%	2/2,1%
Abeelzoom	3/60,0%	2/40,0%	-
Acaciazoom	11/78,6%	1/7,1%	-
Blauwsparzoom	10/66,7%	4/26,7%	-
Berberiszoom	6/66,7%	1/11,1%	-
Cederzoom	3/37,5%	2/25,0%	-
Vrouwenhuiswaard	27/50,0%	13/24,1%	4/7,4%

Tabel 24 In Zoetermeer blijven

De ondervraagden willen grootendeels in Zoetermeer blijven wonen als men gaat verhuizen. Ook een groot gedeelte geeft aan nog niet zeker te weten waar ze naartoe zouden willen verhuizen.

Reden	Aantal keer genoemd
Overlast vandalisme/Criminaliteit	29x
Gezondheidstoestand	24x
Anders, nl. - als er teveel allochtonen (van slechte afkomst) komen wonen, veel herrie, zwerfvuil - betere leefomgeving - burenoverlast - ga over zeven jaar naar Oostenrijk verhuizen, anders zou veranderende bewonerssamenstelling reden zijn - geluidshinder van de panelen boven mijn slaapkamer - geluidsoverlast - groter balkon / terras met meer zon - indien bewonerssamenstelling sterk veranderd, gekleurde mensen (geen rekening met omgeving) - lift duurt lang om boven te komen, in nood niet handig - overlast hangjongeren, steeds meer jonge gezinnen met schreeuwende kinderen - overlast in parkeergarage - relatie, verandering van werkplek - relatiebreuk - sociale structuur bewoners gaat achteruit - verloedering van de buurt en vervuiling door overwegend hangjongeren - wil van huur naar koop - zou partner tegen kunnen komen - zwerfvuil rondom flat en in weekends in flatgebouw	18x
Wil een tuin	16x
Dichterbij vrienden/familie wonen	11x
Niet veilig in de buurt	11x
Woning is te klein	6x
Eenzaamheid/Weinig sociale contacten	4x
Woning is te groot	4x
Woning is onvoldoende aangepast	3x
Woning is niet veilig genoeg	2x
Te weinig voorzieningen in de omgeving	1x

Tabel 25 De mogelijke verhuisredenen van ondervraagden van Savelsbos

Reden	Aantal keer genoemd
Gezondheidstoestand	20x
Overlast vandalisme/Criminaliteit	19x
Anders, nl. - 's avonds niet prettig in park, te weinig verlichting - anders willen wonen dan in flat, teveel mensen te dicht op elkaar, groter balkon - boiler in de keuken - complex en omgeving gaan achteruit - emigratie - geluidsoverlast bovenbuurman - misschien na 20 jaar een eengezinswoning - nieuw leven, nieuwe kansen - overlast bovenburen - veel geluidsoverlast van bovenburen door slecht beton - veel zwerfvuil, ongerief op trappen en in hallen, veel lawaai door anderen	11x
Wil een tuin	6x
Woning is te groot	5x
Woning is niet veilig genoeg	4x
Niet veilig in de buurt	4x
Dichterbij vrienden/familie wonen	3x
Te weinig voorzieningen in de omgeving	2x
Woning is onvoldoende aangepast	2x
Eenzaamheid/Weinig sociale contacten	1x
Woning is te klein	1x
Kan geen (mantel)zorg krijgen in huidige woning	1x
Toegankelijkheid complex	1x

Tabel 26 De mogelijke verhuisredenen van ondervraagden van Alferbos

Reden	Aantal keer genoemd
Gezondheidstoestand	49x
Dichterbij vrienden/familie wonen	9x
Anders, nl. - aangewezen op hulp in tehuis - alleen verhuizen wanneer gezondheid niet meer toe laat zelfstandig te wonen - als mijn gezondheid het niet meer toe laat en ik naar bejaardenhuis moet - geen recreatie in complex - i.v.m. nodige huurverhoging wordt woning te duur - recreatieruimte om contact op te doen - van woongenot kunnen wij nog steeds niet spreken, getreiterd door nr. 436 - waar men misschien sneller in aanmerking kan komen voor serviceflat	8x
Eenzaamheid/Weinig sociale contacten	5x
Kan geen (mantel)zorg krijgen in huidige woning	3x
Overlast vandalisme/Criminaliteit	3x
Woning is te klein	3x
Wil een tuin	2x
Woning is niet veilig genoeg	2x
Niet veilig in de buurt	1x
Te weinig voorzieningen in de omgeving	1x
Woning is onvoldoende aangepast	1x
Woning is te groot	1x

Tabel 27 De mogelijke verhuisredenen van ondervraagden van Camee

Reden	Aantal keer genoemd
Overlast vandalisme/Criminaliteit	3x
Gezondheidstoestand	1x
Dichterbij vrienden/familie wonen	1x
Woning is te klein	1x
Wil een tuin	1x
Anders, nl. - persoonlijk gesprek, vanwege reden	1x

Tabel 28 De mogelijke verhuisredenen van ondervraagden van Abeelzoom

Reden	Aantal keer genoemd
Gezondheidstoestand	9x
Overlast vandalisme/Criminaliteit	2x
Toegankelijkheid complex	2x
Wil een tuin	2x
Anders, nl. - ga in 2005 met pensioen en zoek goedkopere woning	1x
Kan geen (mantel)zorg krijgen in huidige woning	1x
Woning is onvoldoende aangepast	1x

Tabel 29 De mogelijke verhuisredenen van ondervraagden van Acaciazoom

Reden	Aantal keer genoemd
Gezondheidstoestand	9x
Eenzaamheid/Weinig sociale contacten	3x
Overlast vandalisme/Criminaliteit	3x
Anders, nl. - wil naar Oosterheem - royalere kamers	2x
Dichterbij vrienden/familie wonen	2x
Niet veilig in de buurt	2x
Te weinig voorzieningen in de omgeving	2x
Woning is te klein	1x
Kan geen (mantel)zorg krijgen in huidige woning	1x
Toegankelijkheid complex	1x

Tabel 30 De mogelijke verhuisredenen van ondervraagden van Blauwsparzoom

Reden	Aantal keer genoemd
Gezondheidstoestand	4x
Woning is te klein	3x
Anders, nl. - afstand te groot om te fietsen naar mijn werk	1x
Dichterbij vrienden/familie wonen	1x
Eenzaamheid/Weinig sociale contacten	1x
Overlast vandalisme/Criminaliteit	1x

Tabel 31 De mogelijke verhuisredenen van ondervraagden van Berberiszoom

Reden	Aantal keer genoemd
Anders, nl.	2x
- in de wijk te weinig winkels	
- opgesloten gevoel (woonerf, uitzicht op muren, hoge heggen)	
Eenzaamheid/Weinig sociale contacten	2x
Woning is te klein	2x
Kan geen (mantel)zorg krijgen in huidige woning	1x
Te weinig voorzieningen in de omgeving	1x
Woning is onvoldoende aangepast	1x

Tabel 32 De mogelijke verhuisredenen van ondervraagden van Cederzoom

Reden	Aantal keer genoemd
Gezondheidstoestand	18x
Anders, nl.	15x
- als we hulpbehoevend worden	
- buurt gaat achteruit	
- geen afgesloten portiek, geen lift	
- geen lift, geen noodtrap	
- geluidsoverlast burens	
- geluidsoverlast waar De Goede Woning niets aan doet, fietsen op de galerij	
- gezamenlijk wonen project voor ouderen	
- kopen van een huis	
- minder drukke buurt	
- niveau nieuwe bewoners sterk achteruit, veel lawaai, nette mensen verhuizen, nieuwe bewoners waardeloos	
- onroerendgoed belasting te hoog	
- samenstelling familie veranderd	
- steeds meer jongeren en allochtonen, veroorzaken geluidsoverlast	
- wil ik nader toelichten	
- woning met zolder	
Overlast vandalisme/Criminaliteit	15x
Wil een tuin	9x
Woning is te klein	7x
Niet veilig in de buurt	5x
Dichterbij vrienden/familie wonen	3x
Eenzaamheid/Weinig sociale contacten	3x
Toegankelijkheid complex	3x
Woning is niet veilig genoeg	3x
Kan geen (mantel)zorg krijgen in huidige woning	2x
Woning is onvoldoende aangepast	2x
Te weinig voorzieningen in de omgeving	1x

Tabel 33 De mogelijke verhuisredenen van ondervraagden van Vrouwenhuiswaard

Uit de resultaten van Tabel 25 t/m Tabel 33 blijkt dat voornamelijk de gezondheidstoestand en de overlast van vandalisme / criminaliteit genoemd zijn als redenen waarom men zou verhuizen. Natuurlijk ook belangrijk zijn de redenen waarom men niet zou willen verhuizen, deze worden in een top 5 weergegeven per complex (zie Tabel 34 t/m Tabel 42).

	Reden	Aantal keer genoemd
1.	Ben tevreden met huidige woning	40x
2.	Voorzieningen dichtbij / Centrale ligging	13x
3.	Verhuizen nadelig (wachtlIJst, ruimte inleveren, geldgebrek, kosten)	6x
4.	Dichtbij familie / vrienden	4x
5.	Ben net verhuisd	3x

Tabel 34 Redenen om niet te verhuizen (Savelsbos)

	Reden	Aantal keer genoemd
1.	Ben tevreden met huidige woning	23x
2.	Verhuizen nadelig (wachtlIJst, geen alternatief, verhuizen op zich) Uitzicht goed Voorzieningen dichtbij / Goede ligging	3x
3.	Rust, veiligheid Alles gelijkvloers Huismeester en schoonmaker zijn goed	2x

Tabel 35 Redenen om niet te verhuizen (Alferbos)

	Reden	Aantal keer genoemd
1.	Ben tevreden met huidige woning	61x
2.	Verhuizen op zich Veilig	5x
3.	Voorzieningen dichtbij Contacten met bewoners	4x

Tabel 36 Redenen om niet te verhuizen (Camee)

	Reden	Aantal keer genoemd
1.	Ben tevreden met huidige woning	3x
2.	Gelijkvloers	1x

Tabel 37 Redenen om niet te verhuizen (Abeelzoom)

	Reden	Aantal keer genoemd
1.	Ben tevreden met huidige woning	7x
2.	Rustige, prettige buurt	2x
3.	Dichtbij winkels Pas verhuisd	1x

Tabel 38 Redenen om niet te verhuizen (Acaciazoom)

	Reden	Aantal keer genoemd
1.	Ben tevreden met huidige woning	8x
2.	Leeftijd/ouderdom	2x
3.	Voorzieningen dichtbij / Mooie omgeving	2x

Tabel 39 Redenen om niet te verhuizen (Blauwsparzoom)

	Reden	Aantal keer genoemd
1.	Ben tevreden met huidige woning	6x
2.	Rustige, prettige buurt	4x
3.	Gelijkvloers Voorzieningen dichtbij	2x

Tabel 40 Redenen om niet te verhuizen (Berberiszoom)

	Reden	Aantal keer genoemd
1.	Ben tevreden met huidige woning	3x
2.	Gelijkvloers Kosten Contacten omwonenden	1x

Tabel 41 Redenen om niet te verhuizen (Cederzoom)

	Reden	Aantal keer genoemd
1.	Ben tevreden met huidige woning	20x
2.	Voorzieningen dichtbij	11x
3.	Verhuizen nadelig (verhuizen op zich, financieel, wachtlijst) Huur is niet te hoog	2x

Tabel 42 Redenen om niet te verhuizen (Vrouwenhuiswaard)

Veiligheidsbeleving

Veiligheid is voor ouderen erg belangrijk, uit voorgaande antwoorden is al gebleken dat het gevoel van onveiligheid al reden kan zijn om te verhuizen. Aan de bewoners is er dan ook gevraagd of zij zich veilig voelen in en om de woning. Beantwoordden zij deze vraag negatief, dan is er tevens de mogelijkheid geweest om aan te geven wat de reden is van het gevoel van onveiligheid.

	Veilig gevoel in en om de woning?
Savelsbos	Ja : 43 Nee : 29 - berging / garage / onderdoorgang zijn donker en er zijn hangjongeren - hangjongeren - vandalisme - te donker - ingebroken / beroofd geweest - publieke toegankelijkheid
Alferbos	Ja : 43 Nee : 9 - criminaliteit / vandalisme / inbraken - hangjongeren - 's avonds onprettig
Camee	Ja : 92 Nee : 3 - mensen komen gemakkelijk gebouw in - spulletjes kwijt uit huis en kelder
Abeelzoom	Ja : 5
Acaciazoom	Ja : 13 Nee : 1 - telefoon in de lift en cameratoezicht om te zien wie er belt
Blauwsparzoom	Ja : 10 Nee : 4 - overlast van de burens - inbraakgevoelig slaapkamerraampje
Berberiszoom	Ja : 9
Cederzoom	Ja : 6
Vrouwenhuiswaard	Ja : 35 Nee : 18 - drugsgebruikers in en om pand - geluidsoverlast - veranderde samenstelling bewoners - 's avonds wordt er aangebeld - open portiek

Tabel 43 Veiligheidsbeleving

De toekomstige woning

Om een beeld te krijgen wat voor woning men in de toekomst graag zou willen, is er ook aandacht besteed aan de toekomstige woning. Er is o.a. gevraagd wat voor soort woning dit moet zijn, met hoeveel kamers en overige eisen waaraan de woning in ieder geval moet voldoen.

	Respondenten	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 of meer kamers
Savelsbos	77	-	2	44	21
Alferbos	54	-	-	21	23
Camee	97	-	7	42	4
Abeelzoom	5	-	-	3	2
Acaciazoom	14	-	1	10	-
Blauwsparzoom	15	-	2	10	2
Berberiszoom	9	-	-	4	2
Cederzoom	8	-	-	6	1
Vrouwenhuiswaard	54	-	2	29	12
Totaal	333	-	14	169	67

Tabel 44 Aantal gewenste kamers in toekomstige woning

Uit Tabel 44 komt duidelijk naar voren dat de voorkeur uitgaat naar een 3-kamer woning.

	Flat/App. met lift	Beneden-woning	Bejaarden-/seniorenwoning	Woonzorg-complex	Overig EW
Savelsbos	25x	18x	19x	6x	6x
Alferbos	15x	13x	12x	6x	2x
Camee	12x	3x	20x	21x	-
Abeelzoom	3x	1x	2x	-	-
Acaciazoom	3x	1x	5x	3x	-
Blauwsparzoom	1x	3x	6x	3x	-
Berberiszoom	2x	2x	-	1x	-
Cederzoom	2x	3x	3x	1x	-
Vrouwenhuiswaard	15x	13x	14x	2x	2x
Totaal	78	57	81	43	10

Tabel 45 Gewenste toekomstige woning

De voorkeur voor het soort woning laat zichzelf niet zo sterk zien. Wat opvallend is, is het grote aantal respondenten dat aangeeft een voorkeur te hebben voor een bejaarden/seniorenwoning. Terwijl er toch vaak gedacht wordt dat ouderen daar helemaal niet naar toe zouden willen. Dit laatste is wel terug te zien in het aantal respondenten dat aangeeft een voorkeur te hebben voor een flat/appartement met lift.

Tevens geeft een enkele bewoner van het Savelsbos, Camee, Acaciazoom en Blauwsparzoom aan dat een aanleunwoning de toekomstige woning zou kunnen zijn.

Opvallend is dat de keuze voornamelijk op een bejaarden/seniorenwoning valt, daarnaast is er een grote groep die aangeeft een voorkeur te hebben voor een flat/appartement met lift.

Nadat men had aangegeven wat voor soort woning de voorkeur heeft, kon men ook nog specifieke eisen aan de woning kenbaar maken. In de onderstaande tabel een overzicht van de genoemde eisen m.b.t. de (eventueel) toekomstige woning.

Complex:	A	B	C	D	E	F	G	H	I	Totaal
Recreatie			1			1				2
Toegankelijkheid		3	2				1	2		8
Zorg			3		1				1	5
Aangepast		4	5		3				1	13
Tuin/balkon	14	8		1	1	2			6	32
Ruim	8	8	2		1	1	1	2	4	27
Gelijkvloers	8	4	1	1		3			3	20
Badkamer met bad	5	1								6
Garage	1									1
Grote woonkmr	5	3							6	14
Grote keuken	1	2							1	4
Grote badkamer	1								6	7
Zon zijde	2	3	2		1				1	9
Als huidige	4	4	4	1				1	1	15
Betere omg	6	3	2						3	14
OV/Voorzieningen dichtbij	7	3	1			1			7	19
Koopwoning	1									1
Bovenste verdieping	1	2								3
Ruime berging	1		1						1	3
Eigen CV	3	2	2						4	11
Lift	4		1		1	1		1	4	12
Uitzicht	2	2	1					1	1	7
Rustig	5		2						1	8
Betaalbaar										
Grote ramen	1							1		2
Schoonmaak/huismeester	1									1
Goed veilig	8	3	6	2	1			1	4	25
Tel. slaapkmr	1									1
Modern/comfort	2	1	2	1	1	1				8
Minder geluidsoverlast									2	2
Totaal respondenten	92	56	38	6	10	10	2	9	57	280

Tabel 46 Eisen toekomstige woning

A: Savelsbos
 B: Alferbos
 C: Camee
 D: Abeelzoom
 E: Acaciazoom
 F: Blauwsparzoom
 G: Berberiszoom
 H: Cederzoom
 I: Vrouwenhuiswaard

Opvallend is nu dat 32 van alle ondervraagden aangeeft als eis aan de toekomstige woning een tuin dan wel balkon te willen hebben. Verder blijkt hier ook weer dat een groot deel een veilige woning/omgeving eist, die tevens ruim en gelijkvloers is. De woning moet in een goede of zelfs betere omgeving staan en in de buurt van het openbaar vervoer en overige voorzieningen als winkels zijn gelegen.

Meewerken vervolgonderzoek

Om eventueel nog een vervolgonderzoek te doen, zodat er dieper om de punten uit de vragenlijst ingegaan kan worden, is er ook geïnventariseerd hoe de bewoners tegenover een vervolgonderzoek staan.

In onderstaande tabel de resultaten.

	Ja	Nee
Savelsbos	48	22
Alferbos	33	17
Camee	66	17
Abeelzoom	5	-
Acaciazoom	10	3
Blauwsparzoom	11	3
Berberiszoom	4	3
Cederzoom	6	1
Vrouwenhuiswaard	30	18

Tabel 47 Bereidheid meewerking vervolgonderzoek

Suggesties

Aan het einde van de vragenlijst was er de mogelijkheid om nog suggesties te geven aan De Goede Woning. In de onderstaande tabellen worden per complex de suggesties en het aantal keer dat ze genoemd zijn weergegeven.

Suggestie	Aantal
opknappen garage	16
actieve rol naleven huisregels	4
afvalbak in hal	4
doorgang afsluiten	2
afsluiten fietsenwinkel	1
investeren in onderhoud complex	1
bouwen seniorenwoningen	1
camera rondom flat	1
camera in lift	1
alarm in garage	1
klusjesdienst	1
geen huurverhoging	1
lift duurt te lang	1
zwerfvuil rondom flat	1
boiler in keuken weg	1
veiliger slot op voordeur	1
veiligheidsstangen voordeur	1
verbetering ventilatie-systeem	1
scootmobielruimte	1
weg met diftar	1

Tabel 48 Suggesties Savelsbos

Suggestie	Aantal
samenstelling bewoners gaat achteruit/meer controle hierop	2
veel rommel bij entree/hallen/lift	2
verlichting achterpad	2
betere inbraakbeveiliging	1
meer luxe	1
op hoogte blijven onderzoek	1
lift vaak stuk	1
koude klachten eindelijk eens afhandelen	1
meer sociale controle	1
snellere afhandeling aanvraag aanpassingen	1
video-intercom	1
moeilijk zoeken voor starters	1
veiligheid verbeteren	1
banken in omgeving	1

Tabel 49 Suggesties Alferbos

Suggestie	Aantal
algemene ruimte/recreatie	10
beter onderhoud binnentuin (tegels opnieuw aanleggen)	6
balkonranden schilderen (ipv hoge drukspuit)	3
zonwering glazen koepel	2
brievenbus beter toegankelijk	2
cvketel vervangen	2
te huren logeerkamer (oude containerruimte)	1
andere wc	1
opstap douchecabine is te hoog	1
reparatieruimte maken van containerruimte	1
boxverlichting	1
groencontainer in containerruimte	1
2 laatjes ipv deurtje in keukenkastje	1
invalidewoningen laten bewonen door invaliden!	1
meer aandacht plantsoen Juweellaan	1
nieuw keukenblok in toekomst	1
scootmobiel niet op galerij	1
slag uit de waterkranen	1
beter onderhoud trottoirs na maaien gras	1
tafeltjes en stoeltjes op galerij overbodig	1
vuile vloeren	1
betere afvoer kooklucht medebewoners	1

Tabel 50 Suggesties Camee

Maar één ondervraagde van het complex Abeelzoom gaf een suggestie. Deze wordt in zijn volledige vorm hierna beschreven:

“Ter voorkoming van overlast:

- in de niet afgesloten entree door jongeren die regelmatig in deze ruimte blowen, papier verbranden, graffiti en urineren. Daar tegen dient de toegangsdeur afsluitbaar te zijn en het belpaneel en de postvakken verplaatst te worden.

- door samenscholende jongeren (t.z.t. met brommers) die tegen de pui voetballen en tennissen, zouden de tegels van het trottoir gedeeltelijk vervangen moeten worden door beplanting.

Er wordt veelal meer rond de ingang van de Abeel verzameld en gespeeld dan op het grote speelterrein, wat in tegenspraak is met het huidige 55+ karakter van de Abeel appartementen.”

Suggestie	Aantal
gladde stenen buiten	3
beter schoonmaken	2
beton rot op galerij	1
niet alleen mededelingen bij hoofdingang	1
stoep bij diftar is altijd vies	1
camera in hal (video-foon)	1
wanneer nuttige bestemming oude containerruimte	1
parkeergelegenheid wordt geclaimd door kantorenpark	1

Tabel 51 Suggesties Acaciazoom

Suggestie	Aantal
bijeenkomstruimte	1
hoorbaarheid buitendeurbel verbeteren	1
brancard-toegankelijk maken woning	1

Tabel 52 Suggesties Blauwsparzoom

Suggestie	Aantal
kraantje in de tuin	1
meer beveiliging	1

Tabel 53 Suggesties Berberiszoom

Suggestie	Aantal
brancard-toegankelijk maken	1
duidelijkere criteria voor doorstroming naar andere woningen	1

Tabel 54 Suggesties Cederzoom

Suggestie	Aantal
betere spreiding samenstelling bewoners	3
lift	3
afspraken over kranten voor ramen	2
betere naleving huisregels en controle/klachtenafhandeling	2
laminaat met isolatie werkt niet als je met schoenen loopt	1
badkamer is te klein	1
lage postbussen geven problemen (bukken)	1
waterafvoer voordeur verbeteren	1
camera in hal	1
camera in lift	1
papier/afvalbakken in hal	1
geen 55+ samenstelling in flat	1
beide liften op alle etages laten stoppen	1
huur naar inkomen	1
lekkage buizen bovenwoningen in mijn tuin	1
opknopbeurt buiten	1
faciliteiten voor jongeren op grasveld	1
meer luxe (bijv aansl. en ruimte voor vaatwasmachine)	1
badkamer renoveren	1
keuken meer luxe	1
zonwering	1
glazenwasser	1
trappenhuis is urinoir geworden	1

Tabel 55 Suggesties Vrouwenhuiswaard

Bijlage 3 Uitgebreide informatie appartementen Poortugaalstraat

In de nieuwste wijk Oosterheem in Zoetermeer heeft De Goede Woning 55 appartementen voor senioren. De appartementen hebben 3 kamers. Er is een huismeester aanwezig en de woningen zijn aangesloten op een alarmsysteem.

Dit alarmsysteem is een domotica-toepassing die vrijwel geheel gericht is op het creëren van sociale veiligheid. De voorziening wordt standaard in alle woningen aangebracht. De Goede Woning is eigenaar van de apparatuur en draagt in die hoedanigheid zorg voor het installeren en beheren van de betreffende apparatuur. Het is echter niet verplicht gebruik te maken van de diensten van de zorgcentrale. Wanneer dit wel wordt gewenst kan een zorgabonnement worden afgesloten met de ZorgRing, die de proceseigenaar van de sociale alarmering is en de mantelzorg in Zoetermeer coördineert.

Werking van het alarmsysteem:

Bij onwel worden of gevoel van onveiligheid kan de abonnee met een handmelder die aan een koord om de hals wordt gedragen de zorgcentrale alarmeren, waarna een spraakverbinding tussen de woning en de zorgcentrale tot stand wordt gebracht. Vanuit de badkamer kan de zorgcentrale ook gealarmeerd worden via een trekkoord. De zorgcentrale schakelt naar aanleiding van de alarmmelding de mantelzorg in.

De zorgcentrale is in staat om bij alarmering een aantal voorzieningen in de woning aan te sturen:

- er wordt een rechtstreekse spraakverbinding met de zorgcentrale tot stand gebracht via het modem dat in de woonkamer in de buurt van de telefoonaansluiting tegen de muur is gemonteerd;
- vanuit de zorgcentrale kunnen lampen ontstoken worden in woon-, slaapkamer en gang;
- vanuit de zorgcentrale kan de voordeur van de woning ontgrendeld worden, wanneer de zorgverlener telefonisch gemeld heeft, dat hij/zij voor de deur staat te wachten.

Het modem dat de spraakverbinding tot stand brengt verwerkt ook signalen van een draadloze rookmelder, waarna de zorgcentrale de brandweer in kan schakelen. Bovendien is er een servicetoets voor spraakverbinding met een servicedesk. De installatie kan in de toekomst uitgebreid worden.

Onafhankelijk van het zorgabonnement krijgen alle bewoners beschikking over een videofoon.

Voordat de toegangsdeur tot het appartementengebouw met de afstandsbediening geopend wordt, is er op het beeldscherm van de videofoon te zien wie er beneden aanbelt. Het beeldscherm van de videofoon is in de gang van het appartement gemonteerd.



Figuur 1 Appartementcomplex aan de Poortugaalstraat

Bijlage 4 Uitgebreide informatie complexen bewonersonderzoek

De complexen die betrokken zijn in het onderzoek zijn Alferbos, Savelsbos, Vrouwenhuiswaard, Camee, Abeelzoom, Acaciazoom, Berberiszoom, Blauwsparzoom en Cederzoom.

Alferbos

Een 4-kamerflat met lift (241x), er zijn een huismeester en een schoonmaker in het complex aanwezig. De flat is voorzien van blokverwarming (met meting) en een berging. De flat is gebouwd in 1972 en in 1996 gerenoveerd. De oppervlakte van de woonkamer is 34 m² van een totale woningoppervlakte van 90 m².



Figuur 2 Aferbos

Savelsbos

Een flat met 3, 4, 5 of 6 kamers met garagebox. De flat heeft een huismeester en een schoonmaker. Het complex is voorzien van blokverwarming (met meting) en een berging. De flat is gebouwd in 1972 en gerenoveerd in 1992. De oppervlakte van de woonkamer bij een 3- en 4-kamerflat is 26m² van een totale woningoppervlakte van 84m². De oppervlakte van de woonkamer bij een 5-kamerflat is 41m² van een totale woningoppervlakte van 132m², bij een 6-kamerflat is de oppervlakte van de woonkamer 26m² bij een totale woningoppervlakte van 132m².



Figuur 3 Savelsbos

Vrouwenhuiswaard

Binnen Vrouwenhuiswaard zijn er verschillende soorten woningen.

Een 3-kamerflat met lift (48x), een huismeester en een schoonmaker zijn in het complex aanwezig. De flat is voorzien van blokverwarming (met meting) en een berging. Het bouwjaar van de flat is 1987. De oppervlakte van de woonkamer is 18 m² van een totale woningoppervlakte van 62 m².



Figuur 4 Vrouwenhuiswaard (flat)

Een 3-kamer bovenwoning (48x) voorzien van een individuele CV en een berging. Bouwjaar 1987. De oppervlakte van de woonkamer is 22 m² van een totale woningoppervlakte van 67 m².

Een 3-kamer onderwoning (11x) voorzien van een individuele CV en een berging. Bouwjaar 1987. De oppervlakte van de woonkamer is 22 m² van een totale woningoppervlakte van 67 m², de oppervlakte van de tuin is ongeveer 29 m².



Figuur 5 Vrouwenhuiswaard (onder- en bovenwoning)

Camee

Dit complex bevat 133 huurwoningen, waarvan 128 3-kamerwoningen en vijf aangepaste, rolstoel toegankelijke woningen voor mindervalide ouderen.

De hoofdingangdeuren zijn uitgevoerd in automatische schuifdeuren met aan de wanden een leuning. De woningen zijn verdeeld over vijf verdiepingen, te weten een begane grond met daarboven vier etages. Er is een geheel afgesloten binnengebied (beplanting, bestrating, zitbankjes en verlichting), alleen toegankelijk voor bewoners en bezoekers. Er is een glazen liftschacht en liftkooi. Door het ontwerp zo transparant mogelijk te houden is een grote mate van sociale controle aanwezig. De daglichttoetreding is mogelijk door de transparante overkapping.

Tweemaal per week wordt het huisvuil bij de voordeur opgehaald door de huismeester. De woningen zijn drempelvrij en bevatten ondermeer: een vaste bergkast in de keuken, antisliptegels in de badkamer, een handgreep in het toilet, een verhoogde toiletpot, een onbedrade tweede CAI-aansluiting in de hoofdslaapkamer en verhoogde vertrektemperaturen. De woningen zijn gelegen nabij een winkelcentrum en het openbaar vervoer.

De extra informatie per appartement:

Een 3-kamer appartement t.b.v. minder validen met een rolstoel (5x). Camee beschikt over een lift en een binnentuin. De woning is voorzien van een individuele CV en een berging. Het bouwjaar is 1992. De oppervlakte van de woonkamer is 42 m² van een totale woningoppervlakte van 102 m².

Een 3-kamer appartement (128x) met lift en binnentuin, voorzien van een individuele CV en een berging. Bouwjaar 1992. De oppervlakte van de woonkamer is 26 m² van een totale woningoppervlakte van 70 m².



Figuur 6 Camee

Abeelzoom/Acaciazoom

Binnen Abeelzoom en Acaciazoom zijn er diverse soorten woningen:

Een 3-kamer appartement (18x) voorzien van een individuele CV en een berging. Bouwjaar 1995. De oppervlakte van de woonkamer is 30 m² van een totale woningoppervlakte van 86 m².



Figuur 7 Abeelzoom



Figuur 8 Acaciazoom

Een luxe 3-kamer appartement (16x) voorzien van een individuele CV en een berging. Bouwjaar 1995. De oppervlakte van de woonkamer is 35 m² van een totale woningoppervlakte van 89 m², de oppervlakte van de tuin is tussen de 0 en 32 m².

Een luxe 4-kamer appartement (4x) voorzien van een individuele CV en een berging. Bouwjaar 1995. De oppervlakte van de woonkamer is 57 m² van een totale woningoppervlakte van 143 m².

Berberiszoom / Blauwsparzoom / Cederzoom

Een 3-kamer eengezinswoning (132x) voorzien van een individuele CV en een berging. Bouwjaar 1995. De oppervlakte van de woonkamer is 24 m² van een totale woningoppervlakte van 65 m², de oppervlakte van de tuin is tussen de 37 en 40 m².



Figuur 9 Berberiszoom/Blauwsparzoom/Cederzoom

Bijlage 5 Uitgebreide informatie Meerzicht en Rokkeveen

Meerzicht²

- Woonomgeving / recreatie

Meerzicht is gelegen in Zoetermeer-West. Er zijn diverse parken en vijvers. De wijk beschikt over zowel hoogbouw- als laagbouw-woningen. Verder zijn aanwezig: een sporthal, een manege, een bowlingcentrum, een sportschool, een schermschool, een sportveldencomplex en tennisbanen.

- Voorzieningen

In deze wijk zijn diverse huisartsen, specialisten en tandartsen aanwezig. Ook een apotheek ontbreekt niet. Voor alle leeftijden is er een geschikte school te vinden. Zo zijn er diverse basisscholen (PC, RK, Openbaar) en er is ook een kinderopvang. Het Doveninstituut "Effatha" is aan de rand van de wijk gevestigd. Enkele kerken (PC, RK) houden hun eredienst in het wijkcentrum "Meerzicht".

- Winkels

In het overdekte winkelcentrum "Meerzicht" is een grote verscheidenheid aan winkels. Er zijn enkele banken en ook is er een postkantoor gevestigd.

- Openbaar Vervoer

Vervoeren is mogelijk per bus, trein en uiteraard ook met de auto, fiets en de bus. Voor senioren rijdt op afroep ook regelmatig een bus naar diverse bestemmingen binnen Zoetermeer. Bussen naar regiosteden (< 500m). Sprinter naar Den Haag (< 1000m).

Rokkeveen³

- Woonomgeving / recreatie

In deze wijk ten zuiden van de rijksweg A12 zijn veel recreatieve voorzieningen en parken aanwezig. Het merendeel van de bebouwing is laag, hier en daar afgewisseld met woontorentjes. De parkeervoorzieningen zijn goed te noemen. Een overdekt zwembad is aanwezig alsmede een sportpark met sporthallen voor buiten- en binnensporten. Aan de rand van de wijk ligt het Balijbos en de kinderboerderij.

- Voorzieningen

Er zijn diverse basisscholen (PC, RK en Openbaar) in de wijk aanwezig. Voor het voortgezet onderwijs moet men naar een van de andere wijken in Zoetermeer. In de wijk zijn naast huisartsen, tandartsen ook specialisten gevestigd. Enkele kerken zijn verder verspreid in de wijk te vinden.

- Winkels

Rokkeveen heeft twee overdekte winkelcentra, het kleine centrum "De Vlieger" en het grote winkelcentrum "Rokkeveen". Vooral in dit laatste genoemde winkelcentrum is een breed assortiment aan winkelbedrijven te vinden. Een postkantoor en banken zijn ook in de wijk gevestigd.

- Openbaar Vervoer

Vervoeren is mogelijk per bus, trein en uiteraard ook met de auto en fiets. De bus voor senioren rijdt op afroep ook regelmatig naar diverse bestemmingen binnen Zoetermeer. Bussen naar regiosteden. Enkele treinstations zijn gesitueerd langs de A12.

Meerzicht

Winkels

Afstand tot winkelcentrum Meerzicht

Savelsbos: 7 min lopen, Alferbos: 15 min lopen, Vrouwenhuiswaard: 4 min lopen.

Openbaar Vervoer

Afstand tot NS-stations

Alferbos:	Meerzicht:	0,7 km (9 min)
	Voorweg:	1,1 km (14 min)
	Dorp:	1,3 km (17 min)
Savelsbos:	Meerzicht:	0,5 km (6 min)
	Voorweg:	1,2 km (15 min)
	Buytenwegh:	1,5 km (19 min)
Vrouwenhuiswaard:	Meerzicht:	0,5 km (7 min)
	Voorweg:	1,4 km (18 min)
	Buytenwegh:	1,7 km (22 min)

² Bron: <http://www.vidomes.nl> – Website Vidomes Woningcorporatie

³ Bron: <http://www.vidomes.nl> – Website Vidomes Woningcorporatie

Bank (pinautomaat)

In winkelcentrum Meerzicht bevindt zich een Postkantoor, waar tevens de mogelijkheid is om geld te pinnen.

Rokkeveen

Winkels

Afstand tot winkelcentrum Rokkeveen

Camee:	12 min lopen
Acaciazoom:	10 min lopen
Abeelzoom:	9 min lopen
Blauwsparzoom:	9 min lopen
Berberiszoom:	9 min lopen
Cederzoom:	11 min lopen

Openbaar Vervoer

Afstand tot NS-stations

Camee:	Zoetermeer Oost:	1,4 km (19 min)
	Driemanspolder:	1,6 km (22 min)
	Delftsewal:	2,1 km (28 min)
Acaciazoom/ Abeelzoom:	Driemanspolder:	1,3 km (18 min)
	Zoetermeer Oost:	1,7 km (20 min)
	Delftsewal:	2,3 km (29 min)
Blauwsparzoom:	Driemanspolder:	1,4 km (19 min)
	Zoetermeer Oost:	1,8 km (21 min)
	Delftsewal:	2,3 km (30 min)
Berberiszoom:	Driemanspolder:	1,3 km (18 min)
	Zoetermeer Oost:	1,7 km (20 min)
	Delftsewal:	2,3 km (29 min)
Cederzoom:	Driemanspolder:	1,4 km (19 min)
	Zoetermeer Oost:	1,8 km (22 min)
	Delftsewal:	2,4 km (30 min)

Bank (pinautomaat)

In winkelcentrum Rokkeveen bevinden zich een ABN AMRO Bank, een Fortis bank en een Postkantoor, waar er mogelijkheden zijn om geld te pinnen.

Bijlage 6 Aanbevelingen per complex

Savelsbos:

- verlagen / weghalen drempels in hallen, galerij en woningen
- toegangsdeur vervangen door deur die gemakkelijk te openen is voor minder validen
- plaatsen afvalbak (papierbak) ter voorkoming van rommel in entree
- goede verlichting rondom het gebouw (berging, garage, onderdoorgang), zodat wordt bijgedragen aan een positieve veiligheidsbeleving
- duidelijke communicatie richting bewoners met betrekking tot het opknappen van de garage

Alferbos:

- verlagen / weghalen drempels in hallen, galerij en woningen
- toegangsdeur vervangen door deur die gemakkelijk te openen is voor minder validen
- plaatsen afvalbak (papierbak) ter voorkoming van rommel in entree
- radiator in badkamer zodat de badkamer ook behaaglijk wordt in de winter
- verlichting bij het achterpad, zodat wordt bijgedragen aan een positieve veiligheidsbeleving
- oplossing zoeken voor het probleem met hangjongeren en de daarbij komende criminaliteit en vandalisme

Camee:

- verbeteren bestrating rondom complex
- afgesloten ingang beter beveiligen, nu komen er naar mening van de bewoners nog teveel ongenodigde gasten binnen
- algemene ruimte / recreatieruimte voor de bewoners
- opknapbeurt van de binnentuin

Abeelzoom:

- afsluitbaar maken van de toegangsdeur
- trottoir rondom gebouw gedeeltelijk vervangen door beplanting, zodat jongeren niet meer tegen pui kunnen voetballen en tennissen
- tegels bij entree en containers vervangen voor anti-sliptegels, zodat de veiligheid gewaarborgd wordt bij nat weer

Acaciazoom:

- tegels bij entree en containers vervangen voor anti-sliptegels, zodat de veiligheid gewaarborgd wordt bij nat weer
- controleren van de schoonmaak

Blauwsparzoom / Berberiszoom / Cederzoom:

- verlagen of verwijderen hoge drempel bij voordeur ter verbetering van de toegankelijkheid

Vrouwenshuiswaard:

- plaatsen (trap)lift in gebouw waar op dit moment geen lift is
- verbeteren trottoirs rondom gebouw
- afsluitbaar maken van de portiek

Bijlage 7 Berekeningen huurverhoging

Verklaring begrippen

Rendementspercentage: rendement wat je wil ontvangen voor de investering

ABR (Algemene Bedrijfs Reserve): bij een bepaalde risicogroep (onder andere jongeren) wordt er een extra bedrag berekend, zodat kosten bij mutatieschade daarin berekend zijn

Huurderving: er wordt uitgegaan van 0,5% aan huurderving, wat betekent dat er vanuit gegaan wordt dat er 0,5% van de huur niet ontvangen zal worden. Dit percentage is laag, omdat ouderen over het algemeen heel strict zijn met het betalen van de huur. Bij een doelgroep als jongeren, zou dit percentage bijvoorbeeld 2% bedragen.

Huurverhoging: landelijk verwachting voor de verhoging van de huur

Looptijd: het complex zou nog ongeveer 25 jaar meegaan, vandaar dat de looptijd ook op 25 jaar is gezet

Bijlage 8 Afkortingen en begrippen

Aangepaste woning:

woning die geschikt is voor de huisvesting van senioren en minder validen

Babyboomgeneratie:

generatie die geboren is in de periode 1946-1965

Domotica:

een samentrekking van het Latijnse woord domus (huis) en informatica en staat letterlijk voor woonhuisautomatisering.

Duurzaam Bouwen:

zodanig bouwen en gebruik maken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor het milieu in alle fasen, van planontwikkeling en ontwerp tot en met de sloop, zoveel mogelijk beperkt blijft.

Onderzoekspopulatie:

de afbakening van de onderzoekseenheden die je in een onderzoek wilt betrekken.

Politiekeurmerk Veilig Wonen:

keurmerk dat afgegeven wordt voor woningen, complexen en wijken die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen rond sociale veiligheid, leefbaarheid, inbraak- en brandpreventie.

Seniorenlabel:

keurmerk dat ouderenbonden verlenen aan zelfstandige woningen en complexen. Deze woningen moeten voldoen aan een in een eisenpakket vastgelegd kwaliteitsniveau. Met het in werking treden van het WoonKeur is het seniorenlabel (het handboek en het keurmerk daarbij) komen te vervallen.

Wet Voorzieningen Gehandicapten:

regelt de verstrekking door gemeenten van rolstoelen, woon- en vervoersvoorzieningen aan mensen met een handicap en ouderen.

WVG:

Wet Voorzieningen Gehandicapten