

Senioren op de Zoetermeerse woningmarkt

Adviesrapport over het woonbeleid (55+) van
Vestia Zoetermeer



DE HAAGSE
HOGESCHOOL

Senioren op de Zoetermeerse woningmarkt

Adviesrapport over het woonbeleid (55+) van Vestia
Zoetermeer

Auteur	N.W.B. Croonen Studentnr: 08036047 T 06-30155539 E Nina_croonen@hotmail.com
Bedrijfsmentor	M. Versteeg E Marianne.dujndam@Vestia.nl T 06 54 23 85 74
Organisatie	Vestia Zoetermeer Bijdorplan 12 2713 RR Zoetermeer T 079 316 18 18 F 079 316 18 28 E zoetermeer@vestia.nl
Instelling	Haagse Hogeschool J. Westerdijkplein 75 2521 EN Den Haag T 070 - 445 8888
Docentbegeleider	R.F. Bouter Kamer: ST1.23 T 070 44 58 14 5 E R.F.Bouter@hhs.nl
Medebeoordelaar	C. Brandes Rijksgebouwendienst E info@findique.nl
Periode	Februari 2011 – mei 2011
Plaats, datum	Zoetermeer, 24 mei 2011
Type rapport	Definitief afstudeerrapport

Auteursreferaat

Deze afstudeerscriptie heeft betrekking op een **volkshuisvestingsonderzoek** bij woningbouwcorporatie **Vestia Zoetermeer**. Het doel van dit onderzoek is om **senioren** uit Zoetermeer van een woning te kunnen voorzien die aansluit bij de **wensen en eisen** van deze doelgroep. In dit rapport is, door middel van desk- en fieldresearch, een advies gegeven over het huidige 55-plus woonbezit om ervoor te zorgen dat Vestia haar **strategisch voorraadbeleid** kan afstemmen op de **toekomst**. Om tot een goed advies te komen is rekening gehouden met lokale en landelijke beleidsplannen, trends en ontwikkelingen in de woonbranche en de woonwensen van senioren.

Samenvatting

“Vergrijzing in Nederland slaat toe”¹

Dit artikel vat meteen de koe bij de spreekwoordelijke hoorns. De vergrijzing in Nederland neemt de laatste jaren enorm toe. Deze verandering heeft consequenties voor de woonsituatie van senioren in Nederland. Daarnaast zijn de wensen en eisen van senioren de afgelopen jaren sterk veranderd. Dit heeft geleid tot een onderzoek voor Vestia Zoetermeer, waarbij de volgende probleemstelling is opgesteld. “Op welke manier kan het woonbeleid van Vestia Zoetermeer het beste aansluiten bij de woonwensen van senioren (55+), ontwikkelingen in de markt en de richtlijnen vanuit de gemeente Zoetermeer.” Om deze probleemstelling te beantwoorden is er desk- en fieldresearch uitgevoerd. Naar aanleiding van het onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan:

Aanbevelingen op korte termijn:

- Monitoren van tweekamerwoningen in Buytenwegh, Palenstein en Seghwaert op populariteit, leegstand en vraag vanuit de markt om de twee jaar.
- In de jaren voorafgaand aan 2020 zal het seniorenbezit van Vestia wat betreft slaagkans voor 55-plus opnieuw bekeken moeten worden. Op deze manier kan goed ingespeeld worden op vraag en aanbod. Daarnaast kan deze inventarisatie bijdragen aan een goed meerjarenplan, strategisch beleid en nuttig zijn voor het opstellen van de begroting.
- Een nadere analyse van het huidige woningbezit van Vestia (aanbod) en de behoefte en trends.

Aanbevelingen op lange termijn:

- Onderzoeken of de tweekamerwoningen herbestemd moeten krijgen of juist behouden moeten worden voor de 55-plussers.
- Nieuwbouwprojecten van levensloopbestendige woningen bouwen voor 75-plussers.
- Aan te bevelen is om dit vraagstuk niet alleen vanuit Vestia te bekijken, maar ook in samenhang met de andere corporaties en spelers op de vastgoedmarkt te bekijken.

¹ <http://nieuwsuit.com/2011/vergrijzing-in-nederland-slaat-toe-in-2011/>

Voorwoord

Deze scriptie vormt het resultaat van mijn afstudeerproject en is uitgevoerd ter afsluiting van de studie Facility Management aan de Haagse Hogeschool, te Den Haag. Het onderzoek naar de huisvesting van senioren is verricht in opdracht van Vestia Zoetermeer.

Na een vierjarige mbo-opleiding (Facilitair Leidinggevende) te hebben gevolgd heb ik de weloverwogen keuze gemaakt om aan de academie voor Facility Management verder te studeren. Ik wilde graag mijn kennis en kansen op de arbeidsmarkt vergroten. Met de ervaringen die ik op het mbo had opgedaan ging ik het driejarige 'flitstraject' in. Tijdens deze drie jaar en na het volgen van diverse vakken, wist ik dat mijn interesses in de woningbranche het grootst waren.

Na het afronden van mijn vakken heb ik een open sollicitatie gedaan bij woningbouwcorporatie Vestia voor mijn afstudeeronderzoek. Na geringe tijd werd ik uitgenodigd om op gesprek te komen bij de vestiging in Zoetermeer. Hier maakte ik kennis met mijn afstudeeropdracht, die te maken had met het strategisch voorraadbeleid op gebied van ouderenhuisvesting.

Via deze weg wil ik iedereen bedanken, die op welke wijze dan ook, een bijdrage heeft geleverd aan de totstandkoming van deze scriptie. Allereerst wil ik graag alle collega's van Vestia bedanken, die mij hulp en informatie boden om het onderzoek te kunnen uitvoeren. Met name Marianne Versteeg, voor haar fijne samenwerking, waardevolle adviezen en goede feedback. Daarnaast wil ik de heer Ruud Bouter bedanken voor zijn input en begeleiding vanuit de Haagse Hogeschool.

En "last but not least" wil ik hierbij mijn familie en vrienden, in het bijzonder mijn ouders en vriend bedanken voor hun steun gedurende mijn studietijd.

Zoetermeer, mei 2011

Nina Croonen

Inhoudsopgave

Inleiding.....	1
1. Organisatie.....	3
1.2 Strategisch Voorraad Beheer Zoetermeer	3
2. Onderzoeksopzet	5
2.1 Onderzoeksmethode	5
2.2 Afbakening.....	7
3. Huidige situatie	8
3.1 Demografische gegevens	8
3.2 Woonbeleid	9
3.2.1 Lokaal	9
3.2.2 Landelijk.....	11
3.3 Woonbezit	12
3.3.1 Nieuwbouwprojecten.....	15
3.3.2 Slaagkansen voor senioren.....	16
3.3.3 Reacties	17
3.3.4 Populariteit complexen	18
4. Trends & Ontwikkelingen	19
4.1 Trends	19
4.1.1 Maatschappelijke trends	19
4.1.2 Ruimtelijke trends	20
4.1.3 Duurzaamheid.....	20
4.1.4 Aandacht voor zorg	21
4.2 Ontwikkelingen.....	21
4.2.1 Ontwikkelingen in consumentengedrag.....	21
4.2.2 Langer thuiswonen.....	21
4.2.3 Levensloop bestendig wonen	22
5. Woonwensen senioren.....	23
5.1 Verhuisgedrag van senioren.....	23
5.2 Het ideale appartement.....	25
5.2.1 Gewenste prijssegmenten	26
6. Analyse woonbezit	27
6.1 Vraag en aanbod.....	27

6.2	Populariteit van de complexen.....	28
6.3	Optie herbestemmen tweekamerwoningen	30
7.	Conclusies & Aanbevelingen	32
7.1	Conclusie	32
7.2	Aanbevelingen	34
8.	Kosten en baten	38
	Literatuurlijst	40
	Bijlagen	42
1.	Begrippenlijst	43
2.	Organogram Vestia	44
3.	Verschillende groepen senioren.....	45
4.	Wat zijn seniorenwoningen?.....	46
5.	Overzicht Zoetermeerse wijken	49
6.	De Palatijn	51
7.	Centrum Campus.....	54
8.	Slaagkansberekening 2009-2010.....	57
9.	Huisvestingsverordening.....	58
9.	Interview De Goede Woning – Lex Brown	61
10.	Populariteit complexen.....	63
11.	Scorelijst complexen	65
12.	Complexen tweekamerwoningen.....	67
13.	Kosten ombouwen levensloopbestendige woningen.....	68
14.	75-pluscomplex.....	69

Inleiding

Aanleiding en verantwoording

In 1962 werd Zoetermeer aangewezen als groeikern van Den Haag. In korte tijd is het dorp Zoetermeer in inwoneraantal uitgegroeid tot de derde stad van de Nederlandse provincie Zuid-Holland. In de gemeente Zoetermeer wonen 121.920 inwoners² verspreid over 52.886 woningen op een grondgebied van 37.06 km².

De Zoetermeerse woningbouwcorporaties, waaronder Vestia hebben een aantal jaren geleden een inhaalslag gemaakt met het aantal seniorenwoningen. Delen van galerijflats werden toegewezen aan senioren, zodat er een toenemend aantal senioren in Zoetermeer van een woning worden voorzien. De slaagkansen van doorstromers vanaf 55 jaar zijn aanzienlijk hoger dan die van de andere doelgroepen. Dit duidt erop dat doorstromers vanaf 55 jaar tot op heden beter uit de voeten kunnen op de sociale huurwoningenmarkt dan doorstromers tot 55 jaar. Naast deze lokale ontwikkelingen speelt de vergrijzing in Nederland ook een grote rol in dit rapport, er zal meer ingespeeld moeten worden op de toekomst.

Probleemstelling

Het doel van dit onderzoek is om er achter te komen of Vestia senioren van een woning kan voorzien die aansluit bij de wensen en eisen van deze doelgroep.

Daarnaast is het van belang om te onderzoeken of de wensen en eisen van senioren aansluiten op het huidige woonbeleid van Vestia. De uiteindelijke doelstelling van Vestia is het schrijven van een strategisch voorraadbeleid, gericht op de diverse doelgroepen, waarvan senioren (55+) er een van is. Deze doelstellingen leiden tot de volgende probleemstelling:

“Op welke manier kan het woonbeleid van Vestia Zoetermeer het beste aansluiten bij de woonwensen van senioren (55+), ontwikkelingen in de markt en de richtlijnen vanuit de gemeente Zoetermeer.”

² De cijfermatige gegevens over inwoners van Zoetermeer zijn afkomstig van de afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente Zoetermeer. Deze cijfers zijn gebaseerd op een meting in februari 2011.

Dit rapport is opgebouwd aan de hand van de hierboven opgestelde deelvragen. Allereerst wordt de huidige situatie in hoofdstuk 3 beschreven (deelvraag 1 en 2). Na de beschrijving van het beleid en het woonbezit worden in hoofdstuk 4 recente trends en ontwikkelingen omschreven op het gebied van huisvesting (deelvraag 3). Om ervoor te zorgen dat Vestia Zoetermeer met haar beleid, mogelijk in de toekomst, kan gaan inspelen op de behoeften van senioren is het van belang om de woonwensen van deze doelgroep in kaart te brengen (deelvraag 4). Hoofdstuk 6 maakt een vergelijking tussen het huidige seniorenbezit van Vestia en de woonwensen van ouderen (deelvraag 5 en 6). In hoofdstuk 7 is een conclusie uit het onderzoek getrokken en worden aanbevelingen gedaan. Vervolgens zal in hoofdstuk 8 de kosten en baten van de aanbevelingen worden toegelicht.

1. Organisatie

Vestia is een ondernemende organisatie die met sociale betrokkenheid en op creatieve wijze invulling geeft aan goed wonen voor iedereen en voor kwetsbare groepen in het bijzonder.³

Zij biedt woonservice aan de bewoners van circa 80.000 woningen in Haaglanden, Rotterdam en in diverse plaatsen in de rest van het land. De woningen zijn verdeeld over de lokale corporaties, die werken in hun eigen wijken en buurten. Zij hebben rechtstreeks contact met het lokale bestuur, plaatselijke organisaties en vooral met de bewoners. Vernieuwing van wijken en samenwerking met de zorgsector zijn twee voorbeelden op welke manier Vestia haar maatschappelijke taak vervult.

Lokale corporaties

Naast de lokale corporaties, zoals Vestia Zoetermeer, heeft Vestia de beschikking over vier gespecialiseerde bedrijven op het gebied van projectontwikkeling (Ceres projecten en Estrade Projecten), makelaardij en VvE beheer (Vestia Vastgoeddiensten) en het onderhouden van onze woningen (Vestia Onderhoudsdiensten). Er werken in totaal 1000 mensen bij Vestia, waarvan ongeveer zestig medewerkers bij Vestia Zoetermeer werken. Zie organogram van Vestia in bijlage 2 op pagina 44 .

Vestia heeft een aantal kernboodschappen;

- 1 **Keuze in wonen:** het streven is om iedereen te voorzien van een goed woonmilieu. Om de keuze in wonen te optimaliseren investeert Vestia de komende jaren fors in de (rand)stedelijke gebieden waar zij actief is.
- 2 **Eerlijke kansen:** Vestia maakt zich sterk voor alle groepen mensen die niet of nauwelijks slagen bij het zoeken van een woning, zodat zij een betere kans krijgen op de woningmarkt.
- 3 **Thuis in de wijk:** Een goed woonmilieu is belangrijk: de huurders van Vestia moeten zich niet alleen prettig voelen in hun woning, maar ook in hun wijk.

1.2 Strategisch Voorraad Beheer Zoetermeer

De afdeling waarvoor deze scriptie is geschreven is Strategisch Voorraad Beheer van Vestia Zoetermeer. Deze afdeling bestaat uit een manager en zeven medewerkers met een divers takenpakket. Zo houden medewerkers zich - naast planmatig onderhoud - bezig met de

³ www.vestia.nl

energielabels, het huurbeleid, advies over verzoeken van bewoners of instellingen om de leefbaarheid te verbeteren, vervangen van keukens en sanitair, vervangen van daken en de meerjarenonderhoudsbegrotingen.

Anderzijds zit er samenhang in de verschillende activiteiten. De werkzaamheden hebben altijd te maken met structurele ingrepen in de voorraad die uiteindelijk een goede opbrengst van het bezit garanderen. Of het nu gaat om het vaststellen van de huren, of het schilderen van een complex.

Enkele doelstellingen van de afdeling zijn:

1. het maken van plannen voor het wonen in de Zoetermeerse wijken;
2. het bijhouden van het strategisch voorraadbeleid;
3. het implementeren van nieuwe producten voor doelgroepen;
4. het begeleiden van (nieuwbouw)projecten;
5. het aankopen en verkopen van woningen;
6. het planmatig onderhouden van woningen;
7. het uitvoeren van specifieke kwaliteitsverbeteringen;
8. het ontwikkelen en uitvoeren van duurzaamheidsbeleid; en
9. het bijhouden van woninggegevens.⁴

Deze doelstellingen dragen bij aan de kernboodschappen die Vestia heeft geformuleerd.



⁴ Vestia Zoetermeer, afdeling Strategisch Voorraad Beheer.

2. Onderzoeksopzet

In dit hoofdstuk zal de onderzoeksmethode per deelvraag worden beantwoord in paragraaf 2.1. In paragraaf 2.2 wordt de afbakening van deze scriptie weergegeven.

2.1 Onderzoeksmethode

Tijdens het schrijven van deze scriptie zijn diverse methodes gebruikt om onderzoek uit te voeren. Deskresearch, fieldresearch en secundaire analyses zijn uitgevoerd om antwoord te kunnen geven op de probleemstelling.

Aan de hand van onderstaande probleemstelling zijn een aantal deelvragen opgesteld.

“Op welke manier kan het woonbeleid van Vestia Zoetermeer het beste aansluiten bij de woonwensen van senioren (55+), ontwikkelingen in de markt en de richtlijnen vanuit de gemeente Zoetermeer.”

1. Wat is de huidige situatie ten aanzien van de doelgroep senioren?
2. Wat is het huidige woonbeleid van Vestia en de gemeente Zoetermeer?
3. Wat zijn de trends en ontwikkelingen in de huidige woningmarkt?
4. Wat is de huidige woonsituatie van senioren (55+) in de gemeente Zoetermeer?
 - a. Waarom blijven senioren langer zelfstandig wonen?
 - b. Welke factoren hebben invloed op het al dan niet verhuizen?
 - c. Welke faciliteiten zijn van belang voor senioren in de gemeente Zoetermeer?
 - d. Hoe ziet de woningvraag van de in de gemeente Zoetermeer woonachtige senioren er uit?
5. Welke opties heeft Vestia Zoetermeer om het huidige woningaanbod goed aan te laten sluiten op de wensen van senioren?
6. Welke wooncomplexen en wijken hebben meer aandacht nodig?

Naast deze subprobleemstellingen is er een doelstelling beschreven voor senioren op de Zoetermeerse woningmarkt:

“Hoe kan Vestia er voor zorgen dat senioren in een passende woning wonen?”

Per deelvraag is beantwoord welke onderzoeksmethode is gebruikt.

Deelvraag 1; ‘Wat is de huidige situatie ten aanzien van de doelgroep senioren?’. Is voornamelijk beantwoord met behulp van deskresearch. Hierbij zijn demografische gegevens in kaart gebracht, wordt het huidige bezit van Vestia Zoetermeer omschreven en is de slaagkans voor senioren uitgelicht. Deze cijfermatige gegevens zijn opgevraagd bij Vestia

Zoetermeer en de gemeente Zoetermeer, afdeling Onderzoek&Statistiek. Daarnaast is er een benchmark gedaan naar de concurrenten van Vestia: Vidomes en De Goede Woning, om inzicht te krijgen hoe zij op dit moment de ouderenwoningen labelen/indelen. Hiervoor zijn interviews gehouden en cijfermatige gegevens opgevraagd bij beide corporaties.

Deelvraag 2; *‘Wat is het huidige woonbeleid van Vestia en de gemeente Zoetermeer?’*. Om deze deelvraag te kunnen beantwoorden zijn data verzameld die aangeven welke regels gehanteerd worden in het huidige woonbeleid van Vestia en de gemeente Zoetermeer. Door middel van deskresearch is uitgezocht welke belangrijke beleidskaders er bestaan, zowel lokaal als landelijk.

Deelvraag 3; *‘Wat zijn de trends en ontwikkelingen in de huidige woningmarkt?’*. Bij deze deelvraag is onderzocht welke trends en ontwikkelingen in de woningmarkt invloed hebben op het huidige aanbod van Vestia wat betreft 55-plussers. Het internet, met name websites gericht op de woningbouwbranche zijn als bron gebruikt om de belangrijkste trends en ontwikkelingen in kaart te brengen.

Deelvraag 4; *‘Wat is de huidige woonsituatie van senioren (55+) in de gemeente Zoetermeer?’*. Door middel van secundaire analyses te doen op bestaande onderzoeken, op het gebied van wensen en eisen van senioren, is deze deelvraag beantwoord. Bij een secundaire analyse wordt gebruik gemaakt van al bestaande datasets, dus onderzoeksgegevens die al door andere onderzoekers zijn verzameld. Gezien de wensen en eisen van senioren al onderzocht waren door de Zoetermeerse corporaties is er bewust gekozen om geen interviews te houden onder 55-plussers.

Deelvraag 5; *‘Welke opties heeft Vestia Zoetermeer om het huidige woningaanbod goed aan te laten sluiten op de wensen van senioren?’* en:

Deelvraag 6; *‘Welke wooncomplexen en wijken hebben meer aandacht nodig?’* zijn beide onderzocht door middel van fieldresearch. Hierbij is onderzocht welke tools er gebruikt kunnen worden om de betreffende woningen aan te laten sluiten op de wensen van senioren, of hoe de woningen omgeschakeld kunnen worden naar een ander soort verhuurlabel. Daarnaast is per complex onderzocht of de woningen voldoen aan de huidige wensen en eisen van senioren en wat de populariteits- en acceptatiegraad is van deze 55-plus woningen. Hierbij gaat het om ongeveer 1150 senioren woningen.

2.2 Afbakening

In dit onderzoek wordt er gekeken naar het huidige 55-plus bezit van Vestia Zoetermeer en of deze aansluit op de woonwensen van 55-plussers in Zoetermeer. Vanwege de toenemende diversiteit aan leefstijlen en woonwensen onder senioren is het veel meer dan voorheen nodig om voor iedere te onderscheiden groep afzonderlijk beleid te ontwikkelen. Dit rapport richt zich dan ook niet op één bepaalde groep, maar op alle in Zoetermeer aanwezige groepen senioren⁵. Het rapport maakt daarbij op hoofdlijnen onderscheid in:

- Senioren vanaf 55 tot 75 jaar;
- Senioren vanaf 75 jaar en ouder;
- Senioren met een laag inkomen en met een midden of hoog inkomen.

Er zal in woonbezit dat gelabeld is voor 55-plus worden beoordeeld of Vestia aan de gestelde wensen en eisen kan voldoen. Daarnaast zullen de complexen worden beoordeeld op populariteit (aantal reacties op woningen), acceptatiegraad (aantal geaccepteerde woningen) en mutatiegraad (doorstroming van bewoners). Op basis van deze resultaten zal er een advies worden gegeven per complex.

⁵ Zie bijlage 3 op pagina 45 voor uitleg van de verschillende groepen senioren.

3. Huidige situatie

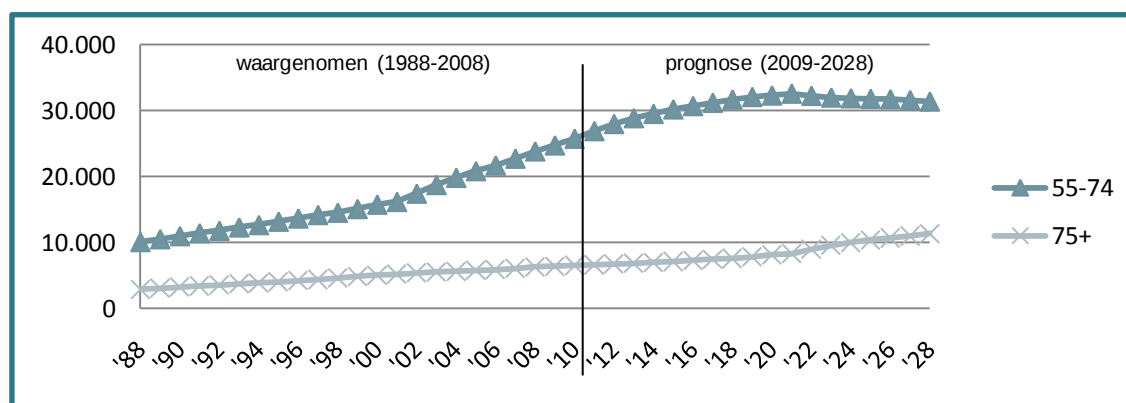
In dit hoofdstuk zal de huidige situatie beschreven worden. De huidige situatie is onderverdeeld in een paragraaf 3.1 over de demografische gegevens, paragraaf 3.2 gaat over het woonbeleid op lokaal en landelijk niveau en als laatste paragraaf 3.3 waarin het woonbezit van Vestia wordt verduidelijkt.

3.1 Demografische gegevens

Een belangrijk uitgangspunt bij strategische besluitvorming met betrekking tot het vastgoed is de marktontwikkeling. Voor de seniorenwoningen wordt op basis van de demografische gegevens de te verwachten vraag naar wonen in kaart gebracht. De match tussen vraag en aanbod geeft een beeld van de te verwachten groei of afbouw in capaciteit. De cijfermatige gegevens zijn afkomstig van de gemeente Zoetermeer, afdeling Onderzoek & Statistiek.

Zoetermeer is in ruim veertig jaar uitgegroeid tot een volwassen stad met een inwoneraantal van 121.920. Naar verwachting zal de bevolking nog toenemen tot een maximum van bijna 126.000 in 2013 om daarna terug te lopen tot net onder de 120.000 in 2029. Volgens de gemeente zal het aantal 55-plussers tot 2020 in Zoetermeer met ongeveer 30 procent toenemen (van ongeveer 31.000 tot ruim 40.000).

Vergrijzing is een aspect van een verandering in de bevolkingssamenstelling, die een gevolg is van diverse factoren. Een combinatie van een langere levensverwachting en een afnemende bevolkingsgroei zijn voorbeelden van deze oorzaken. De verwachting is dat deze stijging van de levensduur ook in de toekomst doorzet⁶. Kwantitatief gezien is, zoals blijkt uit figuur 1, de toename tot 2020 met name groot onder de 55- tot 74-jarigen: van bijna 25.000 naar een aantal van ruim 32.000. De groep daarboven (75-plus) groeit in dezelfde periode qua aantallen minder: van ruim 6.000 naar ongeveer 8.000⁷.



Figuur 1 Ontwikkeling bevolking in de leeftijdsklassen 55-74 en 75-plus

⁶ www.wikipedia.org/wiki/Vergrijzing

⁷ Bron: Gemeente Zoetermeer, afdeling Onderzoek & Statistiek (2008)

Na 2020 gaat het aantal 55- tot 74-jarigen langzaam aan stabiliseren en vanaf 2022 volgt zelfs een kleine afname. De groep 75-plus groeit daarentegen juist nog gestaag en sterker door: met ruim 3.000 in de periode 2020 tot 2028.

Het aantal huishoudens neemt tussen 2010 en 2020 volgens het SCP met ruim 7% toe. Aanleiding voor deze toename is aan de ene kant het aantal alleenstaande ouderen, maar ook het later gaan samenwonen van jongeren speelt een rol.

3.2 Woonbeleid

Om deelvraag 1 te kunnen beantwoorden is het van belang om het woonbeleid in kaart te brengen. Het *Collegeprogramma 2010-2014*, de *Stadsvisie 2030* en de *Woonvisie Zoetermeer* van de gemeente Zoetermeer vormen belangrijke lokale beleidskaders waardoor deze paragraaf tot stand is gekomen.

3.2.1 Lokaal

Voorop staat dat Zoetermeer fors moet bezuinigen naar een bedrag dat oploopt naar structureel € 17,5 miljoen in 2017. Daarnaast vraagt de gemeente Zoetermeer om creatieve oplossingen om op een betaalbare manier invulling te gaan geven aan kwalitatief goed en betaalbare woningbouw in Zoetermeer. Deze doelen zullen als volgt bewerkstelligd worden:

- Realisatie projecten;
- Levensloopbestendige woningen voor ouderen;
- Transformeren leegstaande kantoren naar onder andere jongerenwoningen;
- Betaalbaarheid huurwoningen.

De gemeente Zoetermeer geeft naast andere doelgroepen als jongeren ook prioriteit aan senioren op de woningmarkt. In 2009 heeft de gemeente een plan van aanpak geschreven ten behoeve van senioren. Het plan van aanpak gaat in op de vraag welke tekortkomingen de woningmarkt in Zoetermeer voor senioren kent, als ook op de vraag welke senioren hierdoor (nu of in de toekomst) niet goed in hun woonbehoeften kunnen voorzien.

Enkele doelstellingen zijn in het plan van aanpak opgenomen, namelijk:

- 1 Vergroten van het aanbod binnen het verzorgd wonen⁸ en het beschermd wonen⁹, alsook uitbreiden van het aantal rolstoelwoningen voor senioren;

⁸ Hiertoe behoren (meestal) zelfstandige seniorenwoningen in de directe nabijheid van een zorgsteunpunt, waar senioren gebruik kunnen maken van verpleging en verzorging.

⁹ Dit zijn woon- en verblijfsvormen met 24 uur nabije zorg en verpleging. In het algemeen gaat het om onzelfstandig wonen. Alle verpleeghuisplaatsen behoren tot het beschermd wonen.

- 2 De doorstroming stimuleren van senioren die vanuit een eengezinswoning naar een gelijkvloers appartement willen verhuizen;
- 3 Bij nieuwbouwprojecten die zich richten op senioren beter in gaan spelen op de kwalitatieve woonwensen van de senioren.

Naast de doelstellingen uit het plan van aanpak heeft het college in haar collegeprogramma opgenomen dat zij samen met de woningcorporaties of marktpartijen zorg zal dragen voor het realiseren van 135 extra seniorenwoningen (bovenop de al lopende projecten).

Daarnaast is in het collegeprogramma als doel vastgesteld om in totaal zeven – goed over de gemeente verspreid liggende – ‘woonservicezones’ te realiseren. Dit zijn zones waar senioren (en kwetsbare groepen) langer zelfstandig kunnen blijven wonen door middel van goed toegankelijke woningen en woonomgevingen, als ook de aanwezigheid van een breed aanbod van specifieke zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Ook de *Stadsvisie 2030* en de *Woonvisie Zoetermeer* benoemen senioren uitdrukkelijk als belangrijke doelgroep. Beide visies erkennen het belang van een woonbeleid dat goed is afgestemd op het toenemende aantal senioren in Zoetermeer en hun specifieke woonbehoeften. De woonvisie signaleert dat er in Zoetermeer weliswaar veel (gelijkvloerse) woningen voor senioren beschikbaar zijn of komen, maar het is volgens de visie twijfelachtig of deze woningen kwalitatief gezien voldoen en of ze voldoende levensloopbestendig¹⁰ zijn.

Regionale afspraken

Regio Haaglanden (bestaande uit negen gemeenten) en de Sociale Verhuurders Haaglanden (bestaande uit zeventien corporaties) hebben volkshuisvestelijke afspraken gemaakt voor de periode 2010 t/m 2014. Hierbij zijn een aantal belangrijke hoofddoelstellingen gemaakt¹¹:

- Een ongedeelde regio en een diversiteit aan woonmilieus;
- Adequate huisvesting van BBSH-doelgroep¹² en huisvesting van lage middeninkomens;
- Ondanks de economische crisis, de bouwproductie op peil houden: bodemgarantie van 900 sociale (ver)nieuwbouwwoningen per jaar;
- Verbeteren leefbaarheid en behouden;
- Op gang houden en verder versterken van doorstroming, waardoor starters meer ruimte krijgen op de woningmarkt.

¹⁰ Een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zie ook bijlage 1 op pagina 43.

¹¹ Beleidskaders SVB, 2010.

¹² Besluit beheer sociale-huursector (zie ook bijlage 1 voor de begrippenlijst op pagina 43).

In de regionale Huisvestingsverordening Haaglanden worden de handvatten en regels opgesteld voor de woonruimteverdeling, zoals deze in de regionale afspraken op hoofdlijnen zijn omschreven. De gehele huisvestingsverordening is terug te vinden in bijlage 9 vanaf pagina 58.

Naast de huisvestingsverordening hanteert Vestia de regel dat wanneer men een eengezinswoning verlaat, zij voorrang krijgen op het woningaanbod. Deze regel is in gang gezet om onder andere de doorstroming in de woningmarkt te stimuleren.

Vestia Zoetermeer

Over de BBSH-doelgroep zijn zowel op regionaal als op lokaal niveau afspraken gemaakt om deze doelgroep zo goed mogelijk te kunnen bedienen. Hiervan gaat de belangrijkste afspraak over de huisvesting van de (BBSH-) doelgroep. De corporaties moeten 70% van de bestaande woningen tot aan de huurprijsgrens¹³ die beschikbaar komen verdelen aan de BBSH-doelgroep en 90% van nieuwbouwwoningen met een huur tot de aftoppingsgrens¹⁴.

3.2.2 Landelijk

Eind 2007 hebben de minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport het actieplan *Beter (t)huis in de buurt; Samenwerken aan wonen, welzijn en zorg 2007-2011* vastgesteld. Zij willen met dit actieplan het thema wonen, welzijn en zorg prominent op de lokale en regionale agenda plaatsen.

De minister en de staatssecretaris constateren in het actieplan dat het aantal 65-plussers in Nederland tot 2040 van 2,4 miljoen tot ongeveer 4,3 miljoen zal toenemen. Eveneens signaleren zij dat senioren in Nederland steeds langer zelfstandig willen blijven wonen, het liefst in de eigen vertrouwde omgeving, waar zij een belangrijk deel van hun sociale contacten hebben. Woningen zullen hiertoe voldoende levensloopbestendig moeten zijn en de woonomgeving voldoende afgestemd op de behoeften van senioren. Tot slot constateren de minister en de staatssecretaris in het actieplan dat de diversiteit aan woonwensen onder senioren in Nederland (sinds enkele jaren) aanzienlijk toeneemt.

Na deze (bovengenoemde) constateringen zijn er volgens de gemeente drie belangrijke opgaven voor de toekomst: (1) het vergroten van het voor senioren geschikte aanbod van

¹³ Prijspeil huurprijsgrens vanaf 1 januari 2011. Huurprijsgrens is € 652,52 per maand.

¹⁴ De aftoppingsgrens wordt bepaald door de omvang van het huishouden.

woningen, (2) het vergroten van de variatie aan woonvormen en de keuzevrijheid van senioren en (3) het zoveel als mogelijk is realiseren van generatiebestendige wijken. Volgens de minister en de staatssecretaris ligt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van deze opgaven bij een aantal lokale partijen: de gemeenten, woningcorporaties en zorg- en dienstverlenende instellingen.

Naast de bovengenoemde doelstellingen is er nieuwe wet en regelgeving omtrent het verhuren van sociale huurwoningen. Per 1 januari 2011 is de *“Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting”* in werking getreden. Deze regeling is de uitvoering van een besluit dat door de Europese Commissie op 15 december 2009 is genomen. De regeling verplicht de woningcorporaties 90% van hun sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een gezamenlijk fiscaal jaarinkomen tot € 33.614. Corporaties moeten door de smalle doelgroepdefinitie van huishoudens met een inkomen tot € 33.614 keuzes maken voor het toewijzen van woningen met een huurprijs tot € 652,52. Deze keuzes zijn vooral van invloed voor woningzoekenden met een hoger inkomen. Corporaties die niet aan deze regeling voldoen, komen dan niet meer in aanmerking voor goedkopere leningen en lagere grondkosten¹⁵.

3.3 Woonbezit

De totale sociale woningvoorraad in Zoetermeer is ruim 19.000 woningen groot. Het woonbezit van Vestia bestaat uit 6312 woningen¹⁶. Op www.woonnet-haaglanden.nl en in de woonkrant *‘Beter wonen in Haaglanden’* kunnen (toekomstige-) bewoners specifiek zoeken naar zelfstandige woningen. Voor 55-plussers betreft het enerzijds ‘seniorenwoningen/55+woningen’ en anderzijds ‘aanleunwoningen’. Beide type woningen betreffen gelijkvloerse woningen die speciaal gebouwd of geschikt zijn voor senioren. Deze woningen liggen meestal in een specifiek seniorencomplex en niet perse in de directe omgeving van een verzorgings- of verpleeghuis. Aanleunwoningen bevinden zich daarentegen altijd in een complex dat fysiek verbonden is met een verzorgings- of verpleeghuis, waarvan de faciliteiten kunnen worden gebruikt.

¹⁵ www.welzijn-ouderen.nl (31-03-2011)

¹⁶ Deze cijfers zijn gebaseerd op een meting in februari 2011.

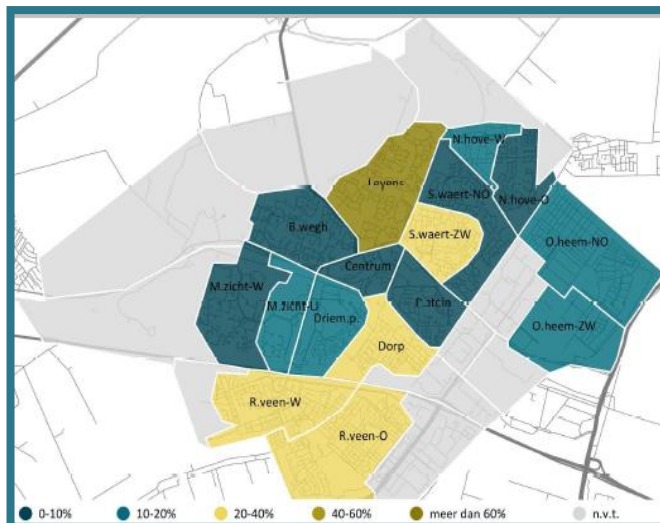
Aanbod seniorenwoningen in Zoetermeer



Figuur 2 Verdeling van woningaanbod 55-plus in Zoetermeer naar corporaties. Bron: brochure 55+ in Zoetermeer, februari 2011.

Momenteel heeft Vestia Zoetermeer ongeveer 1150 woningen die gelabeld¹⁷ zijn voor 55-plussers. Dit houdt in dat ongeveer een vijfde van het bezit voor senioren bestemd is. In vergelijking met andere coöperaties in Zoetermeer ligt dit aantal op 37% van het gehele seniorenaanbod in Zoetermeer. Vidomes heeft namelijk ruim 1900 seniorenwoningen in haar bezit en De Goede Woning heeft er 409.

Uit onderzoek van adviesbureau Explica (2010) is naar voren gekomen dat in de periode 2009 en de eerste helft van 2010 in Zoetermeer totaal 2.259 woningen op de sociale woningmarkt zijn verhuurd.

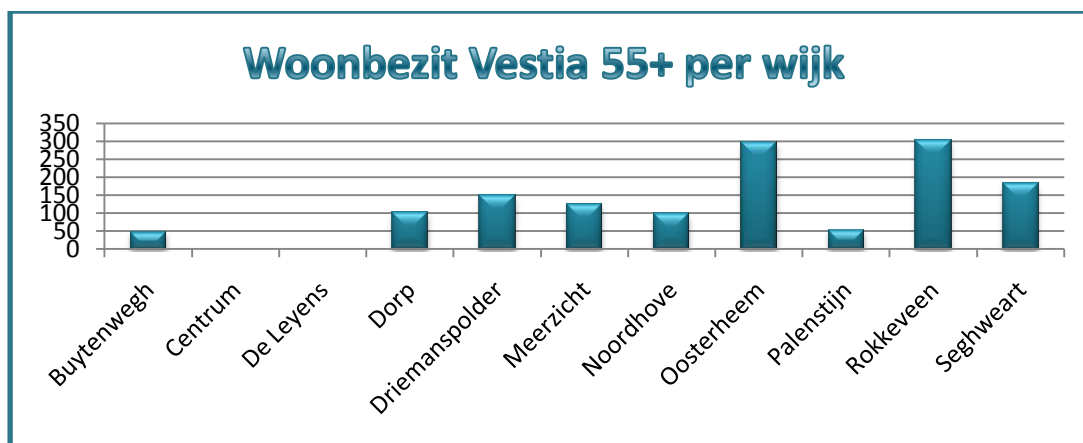


Figuur 3 Aandeel seniorenwoningen verhuringen 2009-2010. Bron: Explica, 2010

Volgens adviesbureau Explica is het aandeel seniorenwoningen in de verhuringen vooral hoog in de wijk De Leyens. In deze wijk is tweederde (67%) van de verhuringen een seniorenwoning. In Dorp, Seghwaert en Rokkeveen is het percentage ook behoorlijk, iets boven de 25%.

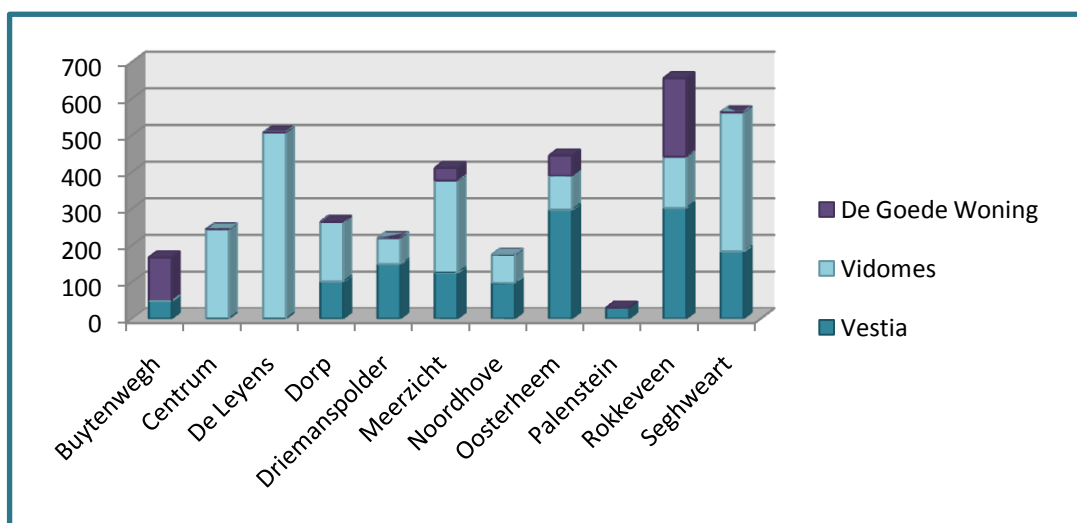
In figuur 4 op de volgende pagina wordt verduidelijkt in welke wijken het seniorenbezit van Vestia Zoetermeer zich bevinden.

¹⁷ Zie bijlage 4 Wat zijn seniorenwoningen vanaf pagina 46.



Figuur 4 Verdeling 55+ woonbezit Vestia Zoetermeer. Bron: Brochure 55+ Vestia Zoetermeer.

De wijken waar Vestia geen seniorencomplexen heeft staan (Centrum en De Leyens) worden door de woningbouwcorporatie Vidomes bediend, die haar woningaanbod vooral richt op senioren. Ondanks dat de verhuringen onder senioren in de wijk De Leyens hoog zijn, heeft Vestia hier geen seniorenwoningen gelabeld. De andere corporaties, Vidomes en De Goede Woning, vertegenwoordigen in dezelfde wijken ook hun deel van het woningbezit. Het totale aanbod voor senioren in Zoetermeer is in figuur 5 weergegeven¹⁸.



Figuur 5 Vergelijking woningbouwcorporaties 55+ woningen in de Zoetermeerse wijken. Bron: brochure 55+ in Zoetermeer, februari 2011.

Wat opvalt aan figuur 5 is dat in de jaren zestig wijk Palenstein weinig woonaanbod is voor senioren. Uit een interview met de heer Brown van De Goede Woning is naar voren gekomen dat de wijk Palenstein over het algemeen een wat slechter imago heeft dan de andere Zoetermeerse wijken. Naast het imagoprobleem waar de wijk mee kampt is de gemiddelde leeftijd in de wijk lager (36 jaar) vergeleken met andere wijken in Zoetermeer en

¹⁸ Deze gegevens zijn op basis van de brochure 'Huurwoningen voor 55-plussers in Zoetermeer'.

bestaat de wijk veelal uit hoogbouw¹⁹. Vestia heeft in eerdere projecten haar bezit in Palenstein gerenoveerd en de andere corporaties hebben ook plannen om een aantal complexen in het 'nieuw' te steken.

Naast de wijk Palenstein is er weinig seniorenbezit in de wijken Buytenwegh en Noordhove. De kenmerken van alle wijken zijn terug te vinden in bijlage 5 op pagina 49.

3.3.1 Nieuwbouwprojecten

Naast het huidige aanbod wordt er volop gewerkt aan nieuwbouwprojecten vanuit de verschillende corporaties in samenwerking met de gemeente. Vestia Zoetermeer is bezig met twee projecten voor senioren, de *Palatijn*²⁰ (Dorp) en *Centrum Campus* (Oosterheem)²¹. Hiervoor zullen in totaal 163 appartementen worden gerealiseerd voor senioren. Naar verwachting zullen deze complexen ongeveer in het eerste kwartaal van 2012 klaar zijn.



Figuur 7 Centrum Campus



Figuur 6 De Palatijn

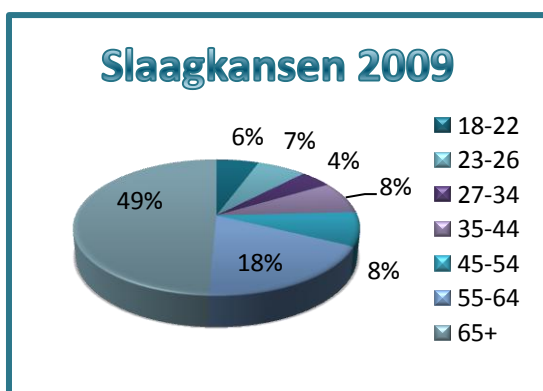
¹⁹ Bron: GBA Zoetermeer "Bevolkingsprognose Zoetermeer 2010– 2030"

²⁰ Zie bijlage 6 de Palatijn op pagina 51.

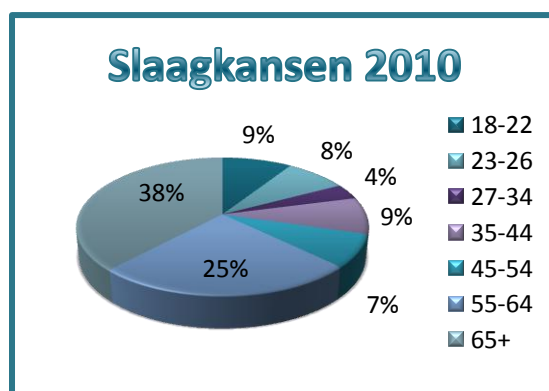
²¹ Zie bijlage 7 Centrum Campus vanaf pagina 54.

3.3.2 Slaagkansen voor senioren

De Zoetermeerse woningcorporaties houden periodiek bij hoe de kansen van verschillende doelgroepen op een sociale huurwoning in Zoetermeer zich ontwikkelen. Hiertoe maken zij gebruik van zogenaamde ‘slaagkansberekeningen’, waarbij ze het aantal verhuringen in een bepaalde periode delen door het aantal reacties van woningzoekenden op aangeboden huurwoningen.

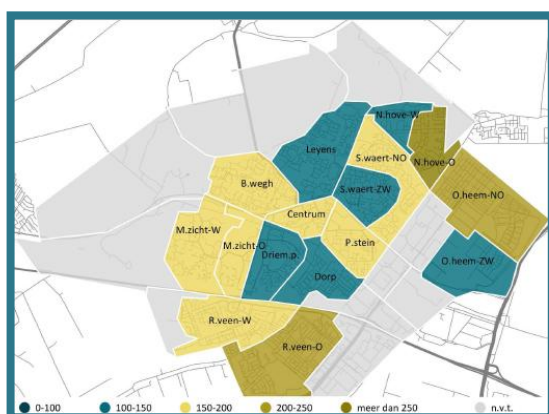


Figuur 9 Slaagkans 2009 per leeftijdsklassen. Bron: Vestia Zoetermeer.



Figuur 8 Slaagkans 2010 per leeftijdsklassen. Bron: Vestia Zoetermeer.

Uit de slaagkansberekeningen²² is te zien dat de slaagkansen van 55-plussers over het jaar 2009 en 2010 aanzienlijk hoger lagen dan die van de andere leeftijdsklassen. Dit duidt erop dat doorstromers vanaf 55 jaar tot op heden beter uit de voeten kunnen op de sociale huurwoningenmarkt dan de leeftijdscategorie tot 55 jaar. “De slaagkansen voor ouderen in Zoetermeer zijn relatief hoog in vergelijking met andere doelgroepen” geeft de heer Brown aan van woningbouwcorporatie De Goede Woning. “Dit geeft senioren de vrijheid om uit een ruim aanbod een woning te kiezen. Een gevolg hiervan is dat er gemiddeld meer leegstand onder deze woningen kan ontstaan”. Aangezien de maatschappelijke ontwikkeling, ten aanzien van de vergrijzing zal deze leegstand op den duur weer dalen.



Figuur 10 Slaagkans per buurt in Zoetermeer (2009-2010)

De waargenomen slaagkans van het totale sociale woningaanbod in Zoetermeer op wijkniveau wordt gepresenteerd in figuur 10. Uit figuur 10 blijkt dat de slaagkans in de wijken De Leyens en Seghwaert redelijk hoog zijn met 31% en 29%. De wijk Oosterheem heeft een slaagkans van 11% over het jaar

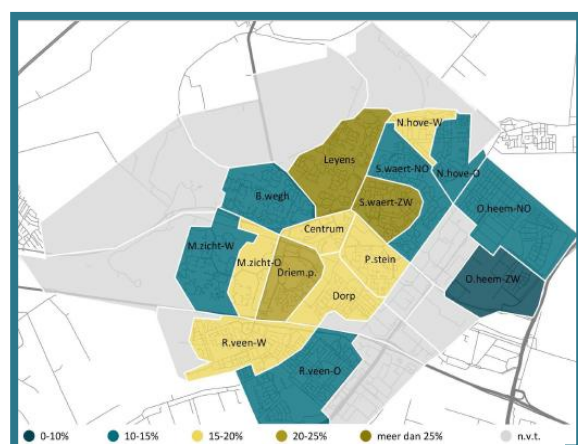
²² Zie bijlage 8 voor de slaagkansen op pagina 57.

2009-2010. Dit geeft aan dat nieuwe huurders langer moeten wachten op een woning in Oosterheem, dan in De Leyens of Seghwaert.

De reden waarom Oosterheem een lage slaagkans heeft, kan te maken hebben met het feit dat het een redelijk nieuwe wijk is. Hierdoor kan de doorstroming in het woonbezit stroef verlopen en komen er minder woningen vrij. De woningen zijn gebouwd aan de hand van nieuwe bouwtechnische eisen, waardoor veel woonbezit 'levensloopbestendig' is en men hier langer in kan wonen. Daarnaast kan het weinige verloop van de sociale huur in een nieuwe wijk ook te maken hebben met de inschrijfduur van de huidige bewoners. Zodra zij een woning accepteren, verdwijnt de inschrijfduur²³ en start deze weer op nul. Dit kan als gevolg hebben dat men een aantal jaar moet wachten om weer in aanmerking te komen voor een andere woning.

3.3.3 Reacties

Naast de slaagkans kan het aantal reacties per advertentie een indicatie geven welke complexen en wijken in Zoetermeer favoriet zijn. Deze reacties worden sterk beïnvloed door het type woning waarop men reageert. Zo is het aantal reacties op woningen die voor een doelgroep zijn gelabeld, zoals seniorenwoningen, gemiddeld lager dan de rest van de doelgroepen. Ook het aantal kamers en het huurniveau hebben invloed op het aantal reacties. Om te kijken welke wijken favoriet en welke minder populair zijn is het aantal reacties per wijk gecorrigeerd naar de samenstelling van de woningvoorraad.



Figuur 11 Gemiddeld aantal reacties per advertentie per buurt in Zoetermeer (2009-2010)

Wat vooral opvalt aan figuur 11 is dat er in de wijken Oosterheem, Rokkeveen (Oost) en Noordhoven (Oost) veel reacties op het sociale woningaanbod zijn. Deze wijken zijn in vergelijking met de andere wijken redelijk jong.

²³ Aantal maanden wat men staat ingeschreven op de woonpas van woonnnethaaglanden.nl

3.3.4 Populariteit complexen

In bijlage 10 vanaf pagina 62 is te zien hoe het gesteld is met de populariteit van de seniorencomplexen van Vestia Zoetermeer. Om er achter te komen welke seniorencomplexen van Vestia populair zijn en welke minder, is een vergelijking gemaakt door middel van het meten van de populariteit (het gemiddeld aantal reacties op woningen) en de weigeringen (het gemiddeld aantal geweigerde woningen) in de complexen over de jaren 2007 tot en met 2010.

Middels deze rekenregels kan gesteld worden dat 25 van de 46 in deze scriptie onderzochte complexen populair zijn bij de senioren. Daarnaast bleken 12 van de 46 complexen minder populair te zijn volgens de statistieken, verder bleken 9 complexen niet populair te zijn.

Aan de hand van deze cijfers kan er een top vijf van populaire en impopulaire complexen samengesteld worden. De analyse van deze complexen is terug te vinden in hoofdstuk 6 vanaf pagina 27.

Top vijf populaire complexen:

- | | | |
|----|-----------------|-------------|
| 1. | Groen-blauwlaan | (Rokkeveen) |
| 2. | Offerhausschans | (Noordhove) |
| 3. | Nathaliegang | (Rokkeveen) |
| 4. | Azuurblauw | (Rokkeveen) |
| 5. | Bermudablauw | (Rokkeveen) |

Top vijf impopulaire complexen:

- | | | |
|----|-------------------|--------------|
| 1. | Strawinskirode | (Buytenwegh) |
| 2. | Snoeksloot | (Seghwaert) |
| 3. | Wingerdpark | (Seghwaert) |
| 4. | Abrikozengarde | (Seghwaert) |
| 5. | Ambachtsherenlaan | (Palenstein) |

4. Trends & Ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op belangrijke trends die zich afspelen in de woningbranche. Vervolgens zullen de belangrijkste recente ontwikkelingen worden beschreven in paragraaf 4.2.

4.1 Trends

Als men iets zinnigs over de toekomst wil zeggen dan moet er eerst een helder beeld gecreëerd worden van wat er allemaal in de omgeving speelt. Vervolgens moet er zo goed mogelijk worden ingeschat wat er in de toekomst zou kunnen gebeuren.

4.1.1 Maatschappelijke trends

Het Sociaal en Cultureel Planbureau²⁴ onderkent vijf algemene trends die al een ruime tijd gaande zijn en ook in de komende tijd het persoonlijk en maatschappelijk leven nog sterk zullen beïnvloeden. Het gaat om de zogenaamde vijf "i"s:



Figuur 12 De vijf I's van het Sociaal en Cultureel Planbureau.

De afgelopen jaren werd de maatschappij al gekenmerkt door individualisering, informalisering, informatisering, internationalisering en intensivering.

Woningbouwcorporaties krijgen er zowel mee te maken bij de vraag vanuit de markt, het gedrag van de klant als bij de eisen op de werkvloer. De vijf i's moeten daarom worden meegenomen in het strategisch beleid van de onderneming, de service, klantvriendelijkheid en het woningaanbod. Met name de twee i's individualisering en intensivering zijn van invloed op de woonbehoeften van mensen, bij de beschrijving van de ontwikkelingen in paragraaf 4.2 is dit nader uitgewerkt.

In welke mate deze algemene maatschappelijke trends zich zullen voordoen en hoe ze op elkaar inwerken is moeilijk te voorspellen. Wel is zeker dat door de vijf "i"s de interactie tussen mensen, bedrijven, gemeenten, regio's, landen en werelddelen nog sterk zal toenemen. Dat biedt kansen maar houdt ook risico's in. De wereldwijde kredietcrisis laat als voorbeeld zien hoe kwetsbaar mensen zijn.

²⁴ Sociaal en Cultureel Planbureau: <http://scp.nl/> (16-02-2011)

4.1.2 Ruimtelijke trends

Steden staan vandaag de dag niet meer op zich zelf; ze zijn onderdeel geworden van zogenaamde stedelijke netwerken. De ontwikkeling van dit netwerk zal de komende jaren nog doorzetten. In de Randstad is de komende tijd nog veel extra ruimte nodig voor woningen, werkgelegenheid, infrastructuur en voorzieningen²⁵. Aangezien de Randstad voor bijna elke vierkante meter een bestemming heeft en dit niet zomaar voor een andere functie kan worden ingewisseld is er wel een ruimteprobleem.

Door middel van het herbestemmen van panden kan er ruimte gewonnen worden. Dit is een trend die steeds meer gebruikt wordt, ook vanuit oogpunt van duurzaamheid.

Kantoorpanden worden bijvoorbeeld omgebouwd naar appartementen. Deze definitieve verandering (van de functie van kantoren) kan een ingrijpend en langdurig proces zijn.

Vestia heeft in het verleden geprobeerd om enkele kantoorpanden om te laten bouwen naar appartementen. Het probleem is volgens Vestia dat de boekingswaarde te hoog is en hierdoor kunnen ze geen lage huren (dus sociale huur) realiseren. Daarnaast is het een lastig traject dat via de gemeente loopt. Vestia staat weliswaar wel open voor het herbestemmen van panden, en als mogelijkheden zich voordoen proberen ze hierin te participeren.

4.1.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid, duurzaam bouwen en verbouwen, het zijn thema's die momenteel volop in de belangstelling staan. In het jaar 2008 heeft het kabinet *de Kabinetsbrede Aanpak voor Duurzame Ontwikkeling* (KADO) aan de Tweede Kamer gepresenteerd. Het doel is om de bouw en de stedelijke ontwikkeling duurzaam te maken, door innovatie in het nieuwbouwproces en renovatie van de bestaande voorraad.

Vestia kent twee belangrijke redenen om duurzaamheid als belangrijk speerpunt van beleid te zien. De eerste reden is de plicht om ook voor toekomstige generaties een leefbare planeet achter te laten. Hierbij is duurzaamheid een breed begrip, dat loopt van het gebruik van FSC-hout en hergebruik van sloopafval tot nieuwe innovatieve verwarmingssystemen in nieuwbouw en CO₂-besparing in het algemeen. Een tweede reden ligt dicht bij de kerntaak van Vestia: het bouwen en verhuren van betaalbare woningen voor minder draagkrachtige groepen. Hier helpt duurzaamheid in de vorm van energiebesparing de woonlasten (huur plus energiekosten) te beperken en het wooncomfort te verhogen.

²⁵ Gemeente Zoetermeer: “*Stadvisie 2030*”, 2008.

4.1.4 Aandacht voor zorg

Zoals al eerder staat beschreven in dit adviesrapport; de maatschappij vergrijst. De vergrijzing zal naar verwachting de komende 20 tot 25 jaar nog toenemen. Er zal steeds meer in de maatschappelijke omgeving ingespeeld moeten worden op deze toenemende bevolkingsgroep. Een aantal jaar geleden verhuisden veel senioren naar tehuizen buiten de stad die hen een hoge mate van zorg boden. Momenteel ligt de nadruk op dienstverlening die wordt aangepast aan de cliënt, verzorgend personeel wordt geïnstrueerd om de senioren zoveel mogelijk zelf te laten doen²⁶. Steeds meer woningcorporaties gaan verbindingen aan met zorginstellingen en passen hun productenscala aan op de doelgroep senioren. Het project van Vestia Zoetermeer, Centrum Campus is hier een voorbeeld van.

4.2 Ontwikkelingen

Naast de genoemde trends zijn een aantal ontwikkelingen gaande binnen de woonbranche. Sommigen hiervan spelen zich af op de kortere termijn en andere meer op de langere termijn. Deze ontwikkelingen kunnen gekoppeld worden aan de maatschappelijke trend: de vijf “i”s die eerder in dit hoofdstuk zijn behandeld. Met name individualisering en intensivering komen overeen met de onderstaande ontwikkelingen.

4.2.1 Ontwikkelingen in consumentengedrag

De welvaart van de mens, ondanks de kredietcrisis, heeft directe gevolgen voor het consumentengedrag. De klant wordt steeds kritischer en kiest voor gemak en gezondheid. Mensen hebben hun eigen voorkeuren en willen hun eigen keuze kunnen maken.

Bewegingsruimte voor de klant

Mensen willen graag kunnen kiezen als het om wonen gaat. Graag willen ze een huis die bij hen past en naar eigen wensen inrichten en of verbouwen.

Mensen willen zeggenschap

Steeds meer mensen willen zeggenschap over hun woonsituatie, zowel over hun woning als over de woonomgeving. Dit geeft goede kansen op betrokkenheid bij de buurt.

4.2.2 Langer thuiswonen

Het feit dat senioren langer in hun eigen huis blijven wonen speelt al tientallen jaren. Halverwege de jaren tachtig woonde één op de tien senioren in een bejaardentehuis. Nu is

²⁶ www.schaaijadvies.nl

dat één op de zeventien. Dat is een opmerkelijke ontwikkeling, zeker gezien de groei van het aandeel senioren in de gehele Nederlandse bevolking. Voor senioren die langer in hun eigen huis willen blijven wonen zijn er allerlei oplossingen voorhanden: trapliften, instaploze baden en domotica (huisautomatisering) helpen waar mogelijk. Ook blijven 55-plussers steeds langer vitaal en leiden zij steeds langere en actievere levens²⁷.

4.2.3 Levensloop bestendig wonen²⁸

Levensloopbestendige woningen zijn bedoeld voor iedereen, in elke fase van de levensloop. Van jong tot oud. Gezinnen met jonge kinderen kunnen profiteren van drempelloze woningen met ruim bemeten sanitair, maar ook rolstoelgebruikers of ouderen kunnen gebruik maken van deze woningen. Slechts 10% van de woningen in Nederland voldoet op dit moment aan de basiscriteria terwijl 20% van de huishoudens alleen al op grond van leeftijd zo'n woning nodig heeft.

Het bouwen van levensloopbestendige woningen is een fundamentele aanpak. De aanpassingen gelden namelijk ook buiten de woning, zoals de woonomgeving. De woningen kosten meer dan traditioneel gebouwde woningen, maar leveren uiteindelijk ook veel meer op. Een levensloopbestendige woning stelt mensen in staat tot op hoge leeftijd zelfstandig te blijven wonen. Ook de maatschappelijke integratie van gehandicapten is hiermee gediend, denk alleen al aan bezoekbaarheid van woningen voor mensen met een handicap.

De eisen van levensloopbestendig zijn vastgelegd in meerdere keurmerken en eisenpakketten. De kwaliteitseisen hebben betrekking op toegankelijkheid, gebruiksgemak, veiligheid, zorgverlening en wijk- en woonomgeving²⁹. Deze eisen zijn terug te vinden in bijlage 4 vanaf pagina 46.

²⁷ www.bouwkennis.nl

²⁸ www.mfcengelbert.nl

²⁹ www.socialewaterwoning.nl

(datum 02-03-2011)

(datum 11-05-2011)

(datum 16-04-2011)

5. Woonwensen senioren

Om senioren van een goede woning te kunnen voorzien is het van belang om de juiste woon- en verhuiscriteria van 55-plussers in kaart te brengen. Deze gegevens zijn gebaseerd op een literatuuronderzoek dat is uitgevoerd, waarbij veel gebruik is gemaakt van een onderzoek naar senioren op de Zoetermeerse woningmarkt van adviesbureaus USP en DIA. Paragraaf 5.1 gaat over het verhuisgedrag van senioren. In paragraaf 5.2. zullen de uitkomsten van de secundaire analyses, die zijn uitgevoerd naar woonwensen van senioren, worden toegelicht.

5.1 Verhuisgedrag van senioren

Senioren in Nederland wonen over het algemeen niet heel anders dan de rest van de bevolking (afgezien van de speciale seniorenwoningen). In het vorige hoofdstuk zijn de trends en ontwikkelingen beschreven waaruit o.a. bleek dat senioren in de toekomst nog langer zelfstandig blijven wonen. Ze kiezen vaak zelfstandig wonen in een appartementen- of seniorencomplex boven een verzorgings- of verpleeghuis. Dit concluderen o.a. DIA Advies en USP Marketing Consultancy uit een onderzoek gehouden onder (Zoetermeerse) senioren, te weten: *Doorstroming senioren in Zoetermeer*³⁰.

De adviesbureaus voorspellen dat binnen twintig jaar nog maar één op de vijftientwintig van alle senioren in een verzorgings- of verpleeghuis wonen³¹. Als gevolg van deze toenemende verzelfstandiging zal in het strategisch voorraadbeleid voor de komende jaren meer aandacht aan de woonwensen van de doelgroep besteed moeten worden.

In het onderzoek is onderzocht welke Zoetermeerse huishoudens met een leeftijd vanaf 55 jaar overweegt om vanuit een eengezinswoning te verhuizen naar een meer op senioren toegesneden gelijkvloers appartement (al dan niet in combinatie met verpleeg- en/of zorgvoorzieningen). In dit onderzoek is het verhuisgedrag van ouderen onderzocht en het ideale appartement waarin zij graag willen wonen.

In tabel 1 is de verhuisgeneigdheid van 55-plussers onderverdeeld naar inkomen en leeftijd. De inkomens van 55-plussers die boven de €3000,- netto per maand uitkomen behoren in het onderzoek tot de hoge inkomensgroep. De huishoudens die minder dan €3000,- netto per maand verdienen behoren bij de midden/lage inkomensgroep.

³⁰ *Doorstroming senioren in Zoetermeer*, Bureau USP (Rotterdam), december 2007.

³¹ <http://www.architectenweb.nl>

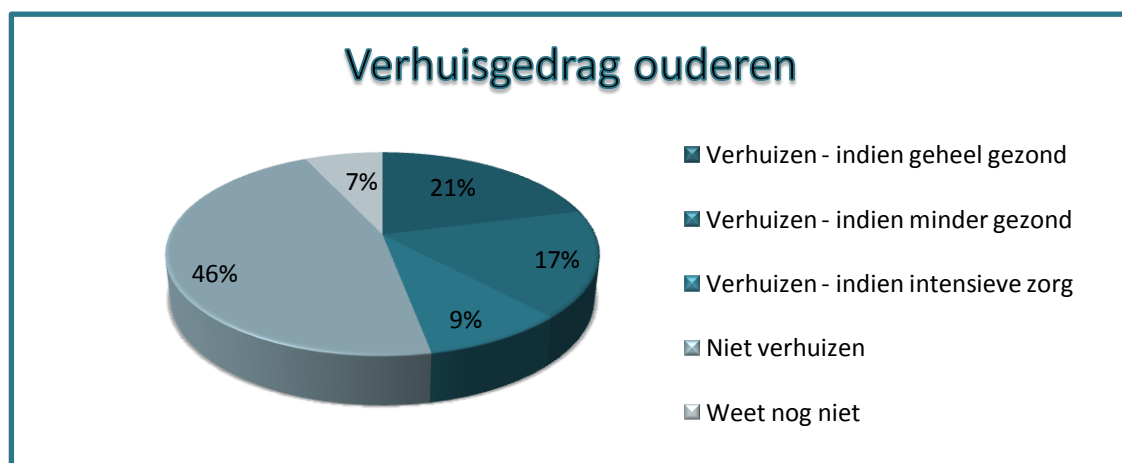
(12-12-2010)

Tabel 1 Verhuisgeneigdheid 55-plussers

	Standpunt	55 tot 75 jaar	75 +
Laag/midden inkomen	Niet (woning geschikt of aan te passen)	37% (4.194)	47% (1.235)
	Nog geheel gezond	20% (2.277)	6% (164)
	Minder goed ter been	22% (2.503)	14% (360)
	Meer intensieve vormen van zorg nodig	9% (1.049)	16% (425)
	Geen mening	11% (1.049)	16% (425)
Hoog inkomen	Niet (woning geschikt of aan te passen)	32% (1.243)	57% (176)
	Nog geheel gezond	29% (1.121)	14% (44)
	Minder goed ter been	20% (783)	14% (44)
	Meer intensieve vormen van zorg nodig	9% (358)	4% (11)
	Geen mening	11% (425)	11% (33)

Bron: Doorstroming senioren in Zoetermeer, Bureau USP (2007)

Uit de tabel blijkt dat de 75-plusser minder snel geneigd is om te verhuizen dan de 55- tot 75-plusser. Dit heeft vooral te maken met het feit dat 75-plussers vaker opzien tegen de emotionele en fysieke inspanningen die een verhuizing met zich meebrengt. Verder laat de tabel zien dat de senioren met een hoger inkomen iets meer verhuisgeneigd zijn. Dit komt met name doordat zij financieel minder belemmeringen ondervinden om te verhuizen en eerder in staat zijn om de door hen gewenste woning te vinden.



Figuur 13 verhuisgedrag van senioren in Zoetermeer. Bron: DIA Advies en USP Marketing Consultancy. De uitkomsten van het onderzoek zijn in bovenstaande grafiek opgenomen. De 55-plus huishoudens die niet willen verhuizen (46 procent) verwachten dat de huidige woning al geschikt is om in te blijven wonen als ze lichamelijke gebreken krijgen of geschikt te maken is

door middel van aanpassingen. Doorgaans betreft de huidige woning van een oudere een eengezinswoning. Daarnaast komen vanuit deze groep huishoudens nog een aantal andere redenen naar voren waarom een verhuizing geen optie is:

- De huidige woning bevalt nog te goed vanwege bijvoorbeeld het ruime oppervlak, de tuin, de sociale contacten in de omgeving en de centrale ligging;
- Het huidige aanbod schiet kwalitatief gezien tekort: te klein, te hoog en geen buitenruimte;
- Een nieuwe woning is soms duurder qua maandlasten, terwijl de kwaliteit minder is (o.a. een kleiner oppervlak);
- Senioren wonen vaak goedkoop en willen niet te duur gaan huren;
- Het opzien tegen een verhuizing (vooral onder 75-plussers).

Tevens is door de economische crisis de verkoop van woningen stevig gedaald. Dit komt de verhuisstroom niet ten goede.

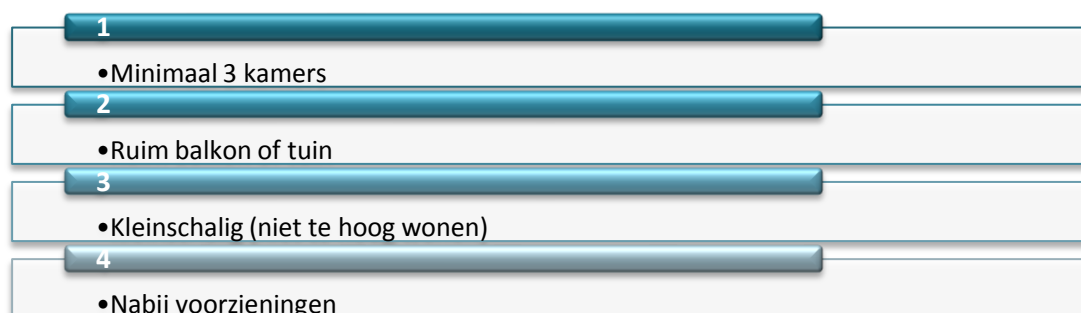
Naast de eisen die de senioren aan hun woning stellen, zijn er ook stimulerende elementen op te noemen voor een eventuele verhuizing:

- Aantrekkelijke woningbouwprojecten;
- De verkoop van de eigen woning;
- Daling van de huurprijzen.

5.2 Het ideale appartement

Bureau USP heeft in haar onderzoek naast de verhuisgeneigdheid ook in kaart gebracht welke kenmerken appartementen en de omgeving ervan volgens senioren (ongeacht hun leeftijd en inkomen) moeten hebben om deze voor hen aantrekkelijk te maken³².

Uit het onderzoek blijkt dat vier kenmerken voor het ideale appartement doorslaggevend zijn. Het betreffen de volgende kenmerken:



³² Alle kenmerken zijn terug te vinden in bijlage 3 Verschillende groepen senioren op pagina 45.

Verdere kenmerken voor een ideaal seniorenappartement is een geheel gelijkvloerse woning, ruime woon- en slaapkamer, voldoende vrij uitzicht, goede parkeergelegenheid en huur als financieringsvorm. De ideale woonomgeving van het appartement wordt omschreven als: beschikbaarheid van openbaar vervoer, winkels in de buurt als; pinautomaat, bank-/postkantoor, bibliotheek en een eetgelegenheid. Daarnaast stellen senioren als voorkeur op dat er voldoende gezondheidsvoorzieningen aanwezig zijn en het appartement in een rustige en veilige omgeving ligt.

Met name de oudere senioren (75-plussers) waarderen een kleinschalig karakter en saamhorigheidsgevoel bij wooncomplexen. De jongere senioren (55 tot 75 jaar) en senioren met hogere inkomens hebben in het algemeen wat meer behoefte aan privacy.

5.2.1 Gewenste prijssegmenten

Gezien dit rapport gebaseerd is op verschillende groepen senioren is hier ook onderscheid gemaakt in de verschillende inkomensgroepen, te weten een: lage-, midden- en hoge inkomensgroep.

Lage en middeninkomensgroep

Van de 55-plus huishoudens met een laag of middeninkomen, die op zoek zijn naar een appartement, zoekt de meerderheid een betaalbaar huurappartement onder de huurprijsgrens van €652,52, zo blijkt uit het onderzoek van Bureau USP. Deze appartementen zijn op zich in behoorlijke mate aanwezig binnen de Zoetermeerse sociale huursector. Ze voldoen alleen kwalitatief gezien volgens velen vaak niet, omdat de woningen bijvoorbeeld maar twee kamers hebben en niet over een fatsoenlijke buitenruimte beschikken.

Hoge inkomensgroep

De 55-plus huishoudens met een hoog inkomen, die een appartement wensen, richten zich volgens het USP-onderzoek voor een groot deel op huurappartementen in de vrije sector. Ze zijn daarbij veelal bereid om een maandelijkse huurprijs van €700 á €800 te betalen. Daarnaast is er nog een kleine groep die een koopappartement in het middeldure of dure koopsegment overweegt. Net zoals bij de lage- en middeninkomens geven de 55-plus huishoudens met een hoog inkomen aan dat ze momenteel in Zoetermeer een gebrek aan voldoende kwaliteit ervaren in de door hen gewenste prijscategorieën.

6. Analyse woonbezit

Na de huidige situatie, trends en ontwikkelingen en de woonwensen van senioren in kaart te hebben gebracht, zal in dit hoofdstuk het woonbezit van Vestia tegen het licht worden gehouden. De vraag vanuit de markt wordt vergeleken met het huidige aanbod in paragraaf 6.1. In paragraaf 6.2 wordt in gegaan op de uitkomsten van het onderzoek over de (im)populariteit van de seniorencomplexen (zie eerdere beschrijvingen hiervan in paragraaf 3.3.4). Tot slot zal in paragraaf 6.3 een analyse worden uitgelicht wat over de optie herbestemmen van woningen gaat.

6.1 Vraag en aanbod

Zoals uit het vorige hoofdstuk naar voren kwam zijn er vier kenmerken die doorslaggevend zijn om senioren succesvol te kunnen huisvesten.

Vraag:

- Minimaal een driekamerwoning;
- Een ruim balkon of tuin;
- Een kleinschalig complex (en niet te hoog wonen);
- En nabij voorzieningen.

Deze kenmerken zijn vergeleken met het huidig seniorenbezit van Vestia, die terug te vinden is in bijlage 11 vanaf pagina 65.

Aanbod:

- Vestia Zoetermeer heeft ongeveer 1150 seniorenwoningen in Zoetermeer;
- Deze seniorenwoningen zijn verdeeld over alle Zoetermeerse wijken, behalve De Leyens en het Centrum;
- De meeste seniorenwoningen bevinden zich in de wijken Rokkeveen en Oosterheem;
- In de wijken Buytenwegh, Palenstein en Seghwaert bestaat het seniorenbezit uit *tweekamerappartementen*, terwijl senioren de voorkeur geven aan een driekamerwoning;
- Het seniorenbezit in Oosterheem heeft *geen tuin* maar een (inwendig) balkon;
- Al het seniorenbezit ligt *dichtbij voorzieningen* als winkelcentra en openbaarvervoer;

- De wijken Rokkeveen, Oosterheem zijn populaire wijken, dat is gunstig omdat Vestia hier een relatief hoog woningbezit 55-plus heeft;
- In de wijken Buytenwegh, Noordhove en Palenstein is momenteel weinig seniorenbezit, wat kansen biedt voor Vestia. In de wijk Palenstein worden momenteel al nieuwe voorzieningen getroffen voor senioren door de andere corporaties.

6.2 Populariteit van de complexen

Zoals eerder in paragraaf 3.3.4 is behandeld, is er een top vijf opgesteld van seniorencomplexen die populair zijn en een top vijf van complexen die impopulair zijn. Deze gegevens zijn gebaseerd op cijfers van de jaren 2007 tot en met 2010. De top vijf complexen zijn vergeleken met de woonwensen van senioren door middel van ‘checkboxen’, een kruisje betekend dat het complex aan de woonwens van senioren voldoet.

Top vijf populaire complexen:

1. Azuurblauw (Rokkeveen)

- ☒ Minimaal 3 kamers
- ☒ Ruim balkon of tuin
- ☒ Kleinschalig (niet te hoog wonen)
- ☒ Nabij voorzieningen

2. Bermudablauw (Rokkeveen)

- ☒ Minimaal 3 kamers
- ☒ Ruim balkon of tuin
- ☒ Kleinschalig (niet te hoog wonen)
- ☒ Nabij voorzieningen

3. Groen-blauwlaan (Rokkeveen)

- ☒ Minimaal 3 kamers
- ☒ Ruim balkon of tuin
- ☒ Kleinschalig (niet te hoog wonen)
- ☒ Nabij voorzieningen

4. Nathaliegang (Rokkeveen)

- ☒ Minimaal 3 kamers
- ☒ Ruim balkon of tuin
- ☒ Kleinschalig (niet te hoog wonen)
- ☒ Nabij voorzieningen

5. Offerhauschans (Noordhove)

- ☒ Minimaal 3 kamers
- ☒ Ruim balkon of tuin
- ☒ Kleinschalig (niet te hoog wonen)
- ☒ Nabij voorzieningen

De top vijf aan populaire complexen bevinden zich in Noordhove en Rokkeveen. Dit komt overeen met de populairste wijken en tevens de ‘jongste’ wijken van Zoetermeer. De wijk

Oosterheem staat niet in de top vijf, maar gezien het woonbezit in die wijk vrij nieuw is, is de kans klein dat er binnen 4 jaar al veel doorstroming plaatsvindt. De top vijf die uit het onderzoek is voort gekomen voldoen allen aan de belangrijkste wensen en eisen van senioren.

Top vijf impopulaire complexen:

1. Abrikozengarde (Seghwaert)
 - ☐ Minimaal 3 kamers
 - ☒ Ruim balkon of tuin
 - ☒ Kleinschalig (niet te hoog wonen)
 - ☒ Nabij voorzieningen
2. Ambachtsherenlaan (Palenstein)
 - ☐ Minimaal 3 kamers
 - ☐ Ruim balkon of tuin
 - ☒ Kleinschalig (niet te hoog wonen)
 - ☒ Nabij voorzieningen
3. Snoeksloot (Seghwaert)
 - ☐ Minimaal 3 kamers
 - ☒ Ruim balkon of tuin
 - ☒ Kleinschalig (niet te hoog wonen)
 - ☒ Nabij voorzieningen
4. Strawinskirode (Buytenwegh)
 - ☐ Minimaal 3 kamers
 - ☒ Ruim balkon of tuin
 - ☒ Kleinschalig (niet te hoog wonen)
 - ☒ Nabij voorzieningen
5. Wingerdpark (Seghwaert)
 - ☐ Minimaal 3 kamers
 - ☒ Ruim balkon of tuin
 - ☒ Kleinschalig (niet te hoog wonen)
 - ☒ Nabij voorzieningen

Uit de top vijf van de minst populaire complexen kan gesteld worden dat deze allen bestaan uit *tweekamerappartementen*. Aangezien senioren de voorkeur geven aan minimaal een driekamerwoning kan dit een reden zijn waarom deze complexen minder goed worden verhuurd. Daarnaast zijn de complexen in Buytenwegh, Palenstein en Seghwaert, vergeleken met de populaire complexen, redelijk verouderd. De tekortschietende kwaliteit van de woningen heeft waarschijnlijk veel te maken met het feit dat een aanzienlijk deel van deze woningen enigszins gedateerd raken. Ze zijn gebouwd in een andere tijdsgeest, er golden toentertijd in de woningbouw minder kwaliteitseisen en de woonconsument had minder keus uit het aanbod.

6.3 Optie herbestemmen tweekamerwoningen

Om de aan de wensen en eisen van senioren te kunnen voldoen is een driekamerwoning gewenst. Zoals uit voorafgaande paragraaf is te zien zijn de tweekamerwoningen niet populair voor de senioren. Daarom wordt het interessant voor Vestia om te bezien of de tweekamerwoningen die senioren bewonen herbestemd moeten worden voor een andere doelgroep en driekamerwoningen te herbestemmen voor senioren.

Een aantal complexen in het woonbezit van Vestia Zoetermeer bevatten driekamerwoningen die momenteel gelabeld zijn voor een andere doelgroep. Het is dus interessant om te bekijken of deze woningen geschikt gemaakt kunnen worden voor senioren.

Bij de analyse van de geselecteerde complexen is onderscheid gemaakt tussen de woonwensen van 55-plus en 75-plus. De volgende complexen zijn geschikt om eventueel herbestemd te worden voor de senioren doelgroep.

Complex	Straat	Opmerking
226	Dunantstraat	Is technisch gezien mogelijk. Het complex is groot en telt veel verdiepingen. 55+: Eventueel mogelijk voor 55-plussers. 75+: Sluit niet aan op de wensen van de 75-plusser.
249	Promenade Rond	Is technisch gezien mogelijk. Het complex bevindt zich in het centrum van Zoetermeer en is kleinschalig gebouwd. Dit waren voorheen seniorenwoningen, maar zijn omgelabeld omdat er geen mogelijkheden waren om (invalide) parkeerplaatsen te realiseren rondom de woning. (41 woningen) 55+: Sluit minder goed aan op de wensen en eisen van de 55-plusser. 75+: Sluit niet aan op de wensen van de 75-plusser.
324	Van Aalstlaan	Is technisch gezien mogelijk. Het betreft een hoog gebouw en heeft een mix van bewoners met verschillende leeftijden (59 woningen). 55+: Eventueel mogelijk voor 55-plussers. 75+: Sluit niet aan op de wensen van de 75-plusser.
435	Nadine en Victoriagang	Is technisch gezien wel mogelijk. Betreft vrije sector woningen voor 40-plussers die goed verhuurd worden. 55+: Eventueel mogelijk voor 55-plussers. 75+: Sluit aan op de wensen van de 75-plusser.
532	Fonteinbos	Is technisch gezien mogelijk. Het betreft een grootschalig complex. 55+: Eventueel mogelijk voor 55-plussers. 75+: Sluit niet aan op de wensen van de 75-plusser.

Opties voor 55-plussers en 75-plussers:

55+: Voor 55-plussers zijn de mogelijkheden om een driekamerwoning te betreden aanwezig. Hiervoor zouden eventueel wel aanpassingen in de woning gemaakt moeten worden om deze helemaal geschikt te maken voor senioren.

75+: Voor 75-plussers zijn weinig mogelijkheden in het huidige bezit van Vestia. Voorts meer wat betreft driekamerwoningen die geschikt zouden kunnen zijn. Technisch gezien is het mogelijk om deze woningen te labelen voor senioren, maar merendeel van de complexen passen niet bij de woonwensen van senioren.

7. Conclusies & Aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de conclusies en aanbevelingen gegeven die voortvloeien uit de resultaten van het onderzoek. Allereerst wordt in paragraaf 8.1 antwoord gegeven op de probleemstelling. Vervolgens worden in paragraaf 8.2 aanbevelingen gegeven aan Vestia Zoetermeer.

7.1 Conclusie

De voornaamste doelstelling van dit onderzoek is om te achterhalen of Vestia Zoetermeer senioren, nu en in de toekomst, van een goede woning kan voorzien. De centrale probleemstelling luidde als volgt:

“Op welke manier kan het woonbeleid van Vestia Zoetermeer het beste aansluiten bij de woonwensen van senioren (55+), ontwikkelingen in de markt en de richtlijnen vanuit de gemeente Zoetermeer.”

Aan de hand van de volgende deelconclusies wordt antwoord gegeven op de hierboven gestelde probleemstelling.

Trends en ontwikkelingen in de markt

Een belangrijke ontwikkeling binnen de huisvestingsbranche zijn de veranderende woonwensen van de mens. Met name de trend individualisering en intensivering (uit de vijf “i”s) zijn hier van invloed op. Mensen willen graag kunnen kiezen als het om wonen gaat. Ze willen een huis dat bij hen past en naar eigen wensen inrichten en of verbouwen. Daarnaast willen steeds meer mensen zeggenschap over hun woonsituatie, zowel over hun woning als over de woonomgeving. In tegenstelling tot een aantal jaar geleden, worden senioren steeds zelfstandiger. In plaats van intensieve verzorging verkiezen senioren nu liever zorg die is afgestemd op de bewoner, waarbij zelfstandigheid van de senioren een grote rol speelt. Daarnaast worden senioren ook steeds ouder en kunnen daardoor langer (eventueel met hulpmiddelen) voor zichzelf zorgen.

Senioren verkiezen steeds meer zelfstandig wonen in een appartementen- of seniorencomplex boven een verzorgings- of verpleeghuis. Dit houdt in dat Vestia meer rekening dient te houden met senioren die langer zelfstandig willen en kunnen blijven wonen.

Woonwensen van senioren

Senioren hebben een aantal wensen als het om wonen gaat. Hier is tevens onderscheid gemaakt in de 55 tot 74-plusser en de 75-plusser. Gezamenlijk zouden zij graag de volgende aspecten terugzien in een woning:

- Minimaal drie kamers;
- Ruim balkon;
- Kleinschalig en niet te hoog wonen;
- Nabij voorzieningen (+/- 500 meter);

De oudere senioren (75-plussers) waarderen vooral een kleinschalig karakter en saamhorigheidsgevoel bij wooncomplexen. De jongere senioren (55 tot 75 jaar) en senioren met hogere inkomens hebben in het algemeen wat meer behoefte aan privacy. Door rekening te houden met de verschillende woonwensen onder deze groepen senioren, kan er beter worden ingespeeld op de behoefte van de klant.

Verhuisgedrag

Verhuizen wordt lastiger, senioren stellen hoge eisen aan de nieuwe woning en door de economische crisis is de verkoop van de woningen stevig gedaald. Dit komt de verhuisstroom niet ten goede voor senioren die van een koopwoning naar een seniorenwoning van Vestia willen doorstromen. Alleen wanneer de woningmarkt weer aantrekkelijk wordt zal dit senioren positief beïnvloeden om te verhuizen. Uit onderzoek blijkt dat de 75-plusser minder snel geneigd is om te verhuizen dan de 55- tot 75-plusser. Verder zijn senioren met een hoger inkomen iets meer geneigd tot verhuizen. Daarnaast wordt met huisautomatisering (Domotica) het langer wonen in de woning mogelijk gemaakt. Hiermee wordt het woongemak vergroot en kunnen mensen met een beperking langer zelfstandig wonen.

Woonbezit

In de analyse van het woonbezit (hoofdstuk 6) te zien dat de top vijf aan populaire complexen voldoen aan de belangrijkste woonwensen van senioren. Deze populaire complexen bevinden zich in Noordhove en Rokkeveen. De meest populaire wijken in Zoetermeer zijn: Oosterheem, Noordhove en Rokkeveen.

De top vijf van impopulaire complexen scoren met name op de hoeveelheid kamers onder de gewenste situatie. Deze complexen liggen in de wijken Seghwaert, Palentstein en Buytenwegh. De waardering voor deze complexen liggen lager dan het woonbezit met drie of meer kamers. Dit kan een reden zijn waardoor er onder de impopulaire complexen meer leegstand bestaat. Gezien de behoefte van senioren 55-plus aan driekamerwoningen en het beschikbare aanbod, is het wenselijk om mogelijkheden te creëren om de senioren beter te kunnen bedienen.

Slaagkansen voor senioren

De slaagkansen voor senioren bij het zoeken van een woning van zijn aanzienlijk hoger dan die van de andere leeftijdsklassen. Dit duidt erop dat doorstromers vanaf 55 jaar tot op heden beter uit de voeten kunnen op de sociale huurwoningenmarkt dan de leeftijdscategorie tot 55 jaar.

Met oog op de toekomst (en dus de vergrijzing) heeft Vestia Zoetermeer stappen ondernomen om de senioren te kunnen blijven voorzien van een woning door een aantal seniorencomplexen te realiseren. Doordat de vergrijzing toeneemt zullen de slaagkansen voor senioren uiteindelijk dalen. Echter zal de groei in 55-plussers ook uiteindelijk afzwakken. De prognose van de bevolkingsgroei is dat het aantal 55 tot en met 74-plussers nog tot 2020 groeit en daarna zal afnemen. De 75-plusser zal naar verwachting na 2020 nog steeds doorgroeien. Het is daarom van belang om de focus te leggen op de 75-plusser met de bijbehorende woonwensen.

7.2 Aanbevelingen

In deze paragraaf komen de aanbevelingen aan de orde die relevant zijn voor Vestia Zoetermeer, de zogenaamde managementaanbevelingen. Deze aanbevelingen zijn van belang voor Vestia Zoetermeer om het huidige seniorenbezit aan te laten sluiten op de woonwensen van senioren.

Focus op levensloopbestendige woningen

Binnen de huisvestingsbranche zijn in deze scriptie een aantal trends en ontwikkelingen behandeld. Eén daarvan is de ontwikkeling dat senioren langer thuis blijven wonen, een andere is de opkomst van levensloopbestendige woningen. Deze twee ontwikkelingen kunnen met elkaar in verbinding staan. Door het ontwikkelen van deze levensloopbestendige woningen kan het langer zelfstandig wonen van senioren worden

gerealiseerd. Een levensloopbestendige woningvoorraad is goed voor mensen die nu of straks een functiebeperking hebben, alle doelgroepen kunnen in dit type woning wonen. Met dit type woningen nemen ook de waarde en flexibiliteit van het bezit toe. Daarmee draagt het levensloopgeschikt bouwen niet alleen bij op sociaal vlak, maar ook op zakelijk vlak en draagt bij aan duurzaam bouwen.

Het levensloopbestendig maken van het huidige bezit is een kostbare aangelegenheid. Tevens is het niet altijd mogelijk om aanpassingen in de woning te kunnen doen. Op dit moment zijn de seniorenwoningen verdeeld in classificatiesystemen op basis van toegankelijkheid³³. Deze woningen zijn speciaal geschikt gemaakt voor senioren, maar voldoen niet aan alle gestelde eisen die een levensloopbestendige woning stelt.

Een aanbeveling aan Vestia Zoetermeer is het bestaande bezit niet levensloopbestendig te maken, maar wel bij nieuwbouwprojecten levensloopbestendig te bouwen.

Focus op woonwensen van senioren

Uit het onderzoek blijkt dat senioren behoefte hebben aan driekamerwoningen. Vestia's bezit sluit hier niet voldoende op aan in de wijken Seghwaert, Palenstein en Buytenwegh.

Een aanbeveling voor Vestia Zoetermeer is om de (impopulaire) tweekamerwoningen om de twee jaar te monitoren op populariteit, leegstand en vraag vanuit de markt. Om vervolgens op basis van deze informatie een standpunt te bepalen.

Door de complexen te blijven volgen, kan er in de jaren voorafgaand aan 2020 een weloverwogen beslissing gemaakt worden of deze tweekamerwoningen een herbestemming moeten krijgen (een label voor een andere doelgroep) of dat de complexen nog steeds benodigd zijn om de woonvoorraad voor senioren op peil te houden.

In het geval dat de complexen herbestemd worden voor een andere doelgroep gaat de voorkeur uit naar de doelgroep jongeren (18-27 jaar). Voor deze doelgroep is er een tekort aan woningen. Daarbij moet er wel rekening worden gehouden dat er een goede mix van leeftijdsklassen gecreëerd wordt.

³³ Voorbeelden hiervan zijn: gelijkvloerse woning, rollatorwoning, rolstoelwoning en een extra ruime rolstoelwoning.

Focus op 75-plussers

Zoals uit de demografische gegevens blijkt: de stijging van 75-plussers gaat na 2020 nog door, terwijl het aantal 55 tot 74-jarigen in 2020 langzaam afneemt. De focus in 2020 zal wegens de toename van 75-plussers op deze doelgroep moeten liggen, rekening houdend met de specifieke woonwensen³⁴.

Uit de analyse van het totale woonbezit van Vestia (hoofdstuk 6) blijkt dat er weinig mogelijkheden zijn om bestaand bezit (driekamerwoningen) te herbestemmen voor 75-plussers. De woonwensen van deze doelgroep zijn dermate specifiek en er zijn een hoop voorwaarden om een woning 'seniorenproof' te kunnen maken (denk hierbij aan de technische eisen³⁵).

Een aanbeveling voor Vestia Zoetermeer is om een complex te bouwen die levensloopbestendig is en voldoet aan de woonwensen van de 75-plussers.

Aanbevelingen op korte termijn:

- Monitoren van tweekamerwoningen in Buytenwegh, Palenstein en Seghwaert op populariteit, leegstand en vraag vanuit de markt om de twee jaar.
- In de jaren voorafgaand aan 2020 zal het seniorenbezit van Vestia wat betreft slaagkans voor 55-plus opnieuw bekeken moeten worden. Op deze manier kan goed ingespeeld worden op vraag en aanbod. Daarnaast kan deze inventarisatie bijdragen aan een goed meerjarenplan, strategisch beleid en nuttig zijn voor het opstellen van de begroting.
- Een nadere analyse (kwantitatief) van het huidige woningbezit van Vestia (aanbod) en de behoefte en trends. Is er genoeg woningvoorraad met het oog op 2020?

Aanbevelingen op lange termijn:

- Onderzoeken of de tweekamerwoningen herbestemd moeten krijgen of juist behouden moeten worden voor de 55-plussers.
- Nieuwbouwprojecten van levensloopbestendige woningen bouwen voor 75-plussers.

³⁴ Driekamerwoning, laagbouw, klein complex en nabij voorzieningen.

³⁵ Zie bijlage 4 op pagina 46.

- Aan te bevelen is om dit vraagstuk niet alleen vanuit Vestia te bekijken, maar ook in samenhang met de andere corporaties en spelers op de vastgoedmarkt te bekijken.

8. Kosten en baten

Levensloopbestendig wonen?

Levensloopbestendige woningen vergen een kleine extra investering bij nieuwbouw ten opzichte van traditioneel gebouwde woningen. Omdat later geen of minder aanpassingen nodig zijn, worden kosten op een ander moment bespaard. Om onder de huursubsidiiegrens te blijven, zijn de meerkosten als 'onrendabele top'³⁶, voor rekening van Vestia Zoetermeer.

Het laten ombouwen van het huidige bezit is een kostbare aangelegenheid. De kosten om een woning levensloopbestendig te maken kost alleen al aan kleine aanpassingen ruim €4000,-³⁷. Deze kosten zijn exclusief aanpassingen in sanitaire voorzieningen en verbreden van deuren. Zie bijlage 13 voor een uitgebreide kostenberekening van het aanpassen van woningen.

Het verbeteren van de toegankelijkheid van een complex of bepaalde woningen hebben geen direct zichtbare financiële baten. De baten die wel behaald worden is het bieden van meer levensloopbestendige woningen voor senioren. Met dit type woningen nemen ook de waarde en flexibiliteit van het bezit toe. Daarmee draagt het levensloopgeschikt bouwen niet alleen bij op sociaal vlak, maar ook een zakelijk vlak. Vestia Zoetermeer kan zich door het bouwen (of ombouwen) van levensloopbestendige woningen zich positioneren in de markt en er kan een grotere klanttevredenheid ontstaan.

Herbestemmen?

Aan de herbestemming van tweekamerwoningen zijn vrijwel geen kosten aan verbonden. Over het algemeen hoeven er geen aanpassingen gemaakt worden in de woningen en de huuropbrengsten zullen ongeveer gelijk blijven. Het grootste voordeel van deze verandering is dat er meer tweekamerwoningen beschikbaar komen voor eenpersoonshuishoudens. Met name voor jongeren (18-27 jaar) is er een tekort aan woningen.

³⁶ Onder onrendabele top wordt verstaan dat deel van de investering, waarvoor volgens de huidige inzichten op voorhand al duidelijk is dat deze niet met verhuur wordt terugverdiend.

³⁷ Deze kosten bestaan uit drempels verlagen, deurdrangers, antislipmateriaal, slot vervangen etc.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de investeringen die Vestia Zoetermeer doet in nieuwbouw, terugverdiend worden door middel van de huuropbrengsten. Investerings in nieuwbouwprojecten zijn sterk afhankelijk van de grootte van het complex. Het financiële risico voor Vestia Zoetermeer heeft te maken met de bezettingsgraad, iedere niet verhuurde woning is een verliespost. Het is daarom van groot belang dat van te voren redelijke zekerheid bestaat over de vraag naar 75-plus woningen. De baten van het realiseren van een complex voor 75-plussers³⁸ zijn het creëren van aantrekkelijke woningen.

³⁸ Zie bijlage 14 voor de eisen van een 75-pluscomplex.

Literatuurlijst

Bronnen:

- Baarda B., de Goede M.: *"Basisboek Methoden en Technieken. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van onderzoek"*, Stenfert Kroese, vierde druk, 2006
- Baarda B., de Goede M., Teunisse J.: *"Basisboek kwalitatief onderzoek. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek"*, Stenfert Kroese, tweede druk, 2005
- Bouter R.F.: *"Handleiding schriftelijke rapportage"*, Haagse Hogeschool, Academie voor Facility Management, 2008-09
- Boer, de, J.E., *"Ouderenhuisvesting: tijd voor een nieuw beleid"*, 2006
- Deijs, R.; *"Wenswonen, een stap naar een marktgerichte organisatie"*, 2008
- Jans, R.; *"Het schrijven van beleidsadviezen"*, Uitgeverij Boom/Nelissen, zesde druk 2009
- Kempen J., Keizer J.: *"Competent afstuderen"*, Noordhoff Uitgevers, derde druk 2006
- Molen, van der, F., *"Verhuisgedrag van ouderen: een verkenning"*, 2005
- Nederhoed, P. *"Helder rapporteren"* ISBN: 9789031377718
- Oost, H. : *"Hoe schrijf ik een betere scriptie?"*, Uitgeverij Contact, 1995

Internet bronnen:

Vestia;	www.vestia.nl	(datum 16-02-2011)
Het Sociaal en Cultureel Planbureau;	www.scp.nl	(datum 16-02-2011)
Gemeente Zoetermeer;	www.zoetermeer.nl	(datum 17-02-2011)
Centraal Bureau voor de Statistiek;	www.cbs.nl	(datum 18-02-2011)
Architectenweb;	www.architectenweb.nl	(datum 10-03-2011)
Aedes-net;	www.aedesnet.nl	(datum 17-03-2011)
Woon/Bouwkennis;	www.bouwkennis.nl	(datum 20-03-2011)
Rijksoverheid;	www.rijksoverheid.nl	(datum 12-04-2011)
Publicarea;	www.publicarea.nl	(datum 17-04-2011)
Sociale water woning;	www.socialewaterwoning.nl	(datum 16-04-2011)
SRE;	www.sre.nl	(datum 20-04-2011)

Overig:

- Gemeente Zoetermeer, *“het Kennissysteem Wonen Zoetermeer”* (2008)
- Gemeente Zoetermeer, *“Collegeprogramma 2010-2040 - Samenwerken aan een toekomstgericht Zoetermeer”* (2010)
- Gemeente Zoetermeer, *“Collegeprogramma 2006-2010”*
- Gemeente Zoetermeer, *“Collegeprogramma 2010-2014”*
- Gemeente Zoetermeer, *“Stadsvisie 2030”* (2008)
- Gemeente Zoetermeer, *“Woonvisie Zoetermeer, de groeistad voorbij”* (2009)
- Bureau USP, *“Doorstroming senioren in Zoetermeer”* (2007)
- Scholten, J., *“Plan van aanpak Senioren op de Zoetermeerse woningmarkt 2009 – 2012”* gemeente Zoetermeer (2009)
- Sociaal en Cultureel Planbureau, *“Zorg en wonen voor kwetsbare ouderen”*, Rapportage ouderen (2004)
- Explica analyse en adviesbureau *“De vraag naar woningen in de Zoetermeerse wijken”* (2010)
- Rijksoverheid, *“De Kabinetsbrede Aanpak voor Duurzame Ontwikkeling”* (2008)
- Haaglanden; *“Regionale prestatieafspraken Haaglanden 2010-2014”*

Bijlagen

1. Begrippenlijst

Verzorgd wonen: Hiertoe behoren (meestal) zelfstandige seniorenwoningen in de directe nabijheid van een zorgsteunpunt, waar senioren gebruik kunnen maken van verpleging en verzorging.

Beschermd wonen: Dit zijn woon- en verblijfsvormen met 24 uur nabije zorg en verpleging. In het algemeen gaat het om onzelfstandig wonen. Alle verpleeghuisplaatsen behoren tot het beschermd wonen.

Woningcorporaties: Dit zijn stichtingen of verenigingen die betaalbare en goede woningen verhuren of verkopen. Ze zorgen ook voor huisvesting voor ouderen en gehandicapten. Ook spelen woningbouwverenigingen en woonstichtingen een actieve rol in projecten om de leefbaarheid te bevorderen. De Rijksoverheid stelt de spelregels op voor de woningcorporaties en houdt toezicht op hun activiteiten.

BBSH: Betekent Besluit Beheer Sociale Huursector, hieronder vallen de volgende inkomensgroepen: -alleenstaanden < 65 jaar, max. inkomen € 18.925,-; alleenstaanden > 65 jaar, max. inkomen € 16.825, meerpersoonshuishoudens < 65 jaar, som inkomens max. € 25.375,-; meerpersoonshuishoudens > 65 jaar, som inkomens max. € 21.925,-. De hier genoemde bedragen worden jaarlijks door het Rijk geïndexeerd .

Levensloopbestendige woningen: De woning is zodanig ingericht dat *iedereen* er kan wonen, ongeacht aard en omvang van de hulpvraag.

Huurprijsgrens: Prijspeil huurprijsgrens vanaf 1 januari 2011. Huurprijsgrens = € 652,52 per maand.

Huurberekening: Elke huurwoning heeft een bepaald puntenaantal. Bij dat puntenaantal hoort een maximale huurprijs.

Aftoppingsgrens: De aftoppingsgrens wordt bepaald door de omvang van het huishouden.

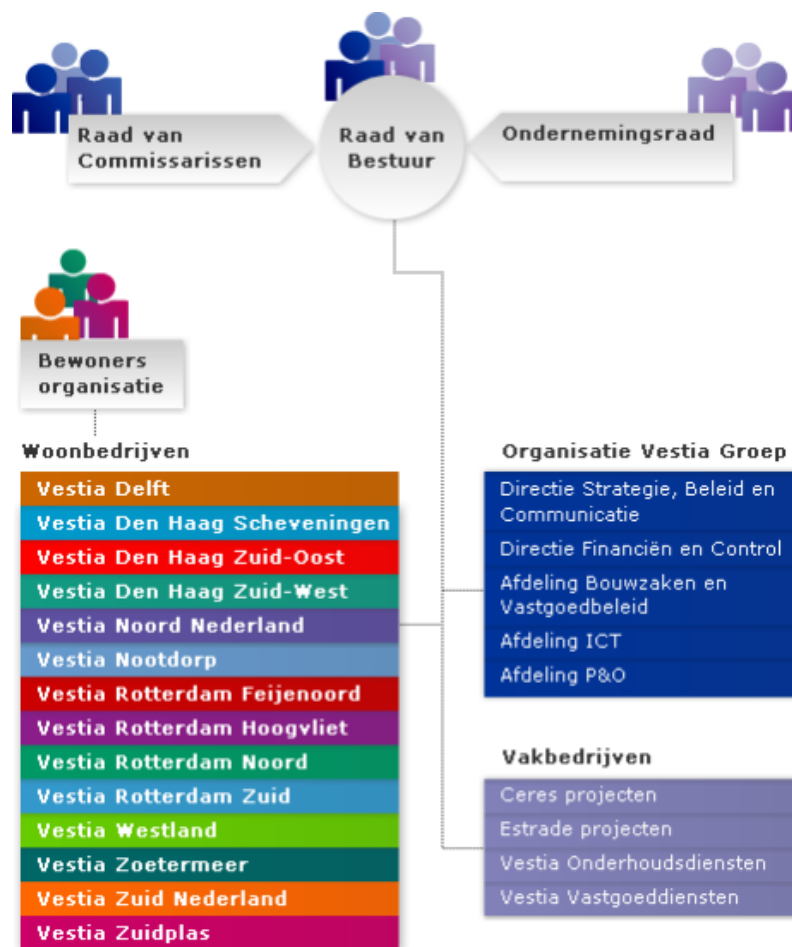
Labelen: Het woonbezit wordt verdeeld naar diverse doelgroepen, daar komt een label aan te hangen. Er wordt gekeken naar de wensen en eisen van de doelgroep wat betreft woonvoorkeuren, daarnaast wordt er gekeken of de woning wel geschikt is voor de doelgroep.

Domotica: Domotica betreft huisautomatisering die het langer thuis wonen gemakkelijker kan maken.

2. Organogram Vestia

Vestia biedt woonservice aan de bewoners van circa 80.000 woningen in Haaglanden, Rotterdam en in diverse plaatsen in de rest van het land. De woningen zijn verdeeld over de lokale corporaties, die werken in hun eigen wijken en buurten. Zij hebben rechtstreeks contact met het lokale bestuur, plaatselijke organisaties en vooral met de bewoners. Vernieuwing van wijken en samenwerking met de zorgsector zijn twee voorbeelden van hoe Vestia haar maatschappelijke taak vervult.

Naast de lokale corporaties, zoals Vestia Zoetermeer, heeft Vestia de beschikking over vier gespecialiseerde bedrijven op het gebied van projectontwikkeling ([Ceres projecten](#) en [Estrade Projecten](#)), makelaardij en VvE beheer ([Vestia Vastgoeddiensten](#)) en het onderhouden van onze woningen (Vestia Onderhoudsdiensten). Er werken in totaal 1000 mensen bij Vestia, waarvan ongeveer 60 medewerkers bij Vestia Zoetermeer werken.



Figuur 4 Organogram van Vestia

3. Verschillende groepen senioren

Er zijn verschillende leefstijlen en woonwensen tussen senioren, die sinds een aantal jaren aanzienlijk toenemen. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat een groeiende groep senioren tot op hogere leeftijd nog heel actief in het leven staat en allesbehalve ‘oud’ wil zijn. De medische vooruitgang en nieuwe hulpmiddelen op het gebied van bijvoorbeeld ‘domotica’³⁹ versterken deze ontwikkeling. Immers, senioren raken (hierdoor) minder snel hulpbehoevend en kunnen daardoor steeds langer nog actief en zelfstandig op een door hen zelf gekozen plek wonen en leven⁴⁰.

Ook de inkomensontwikkeling van senioren speelt een rol bij het toenemen van de verschillen in leefstijlen en woonwensen van senioren. Naast een groep senioren met een bescheiden inkomen, is er namelijk een steeds omvangrijkere groep senioren met een midden en hoog inkomen. Een steeds groter deel van hen beschikt ook over een aanzienlijk spaarvermogen⁴¹. Het spreekt voor zich dat deze meer ‘vermogende’ senioren zich op andere segmenten van de woningmarkt richten. Vanwege hun financiële mogelijkheden zijn zij in staat om meer eisen te stellen aan het wonen en op zoek te gaan naar woonvormen die aan veel van hun specifieke woonwensen beantwoorden.

Vanwege de toenemende diversiteit aan leefstijlen en woonwensen onder senioren is het veel meer dan voorheen nodig om voor iedere te onderscheiden groep afzonderlijk beleid te ontwikkelen. Deze scriptie richt zich dan ook niet op één bepaalde groep, maar op alle in Zoetermeer aanwezige groepen senioren waarvoor specifiek woonbeleid wenselijk en/of noodzakelijk is. Het plan van aanpak maakt daarbij op hoofdlijnen onderscheid in:

- Senioren vanaf 55 tot 75 jaar
- Senioren vanaf 75 jaar en ouder;
- Senioren met een laag inkomen en met een midden of hoog inkomen;

³⁹ Het begrip ‘domotica’ staat voor technologische hulpmiddelen in woningen en/of binnen wooncomplexen die het voor senioren mogelijk maakt om (ondanks lichamelijke gebreken) langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

⁴⁰ Plan van aanpak, gemeente Zoetermeer 2009-2012

⁴¹ Een aantal senioren heeft bijvoorbeeld vanwege de forse prijsstijgingen op de huizenmarkt in de afgelopen jaren een behoorlijk eigen vermogen gekregen door middel van de ontstane overwaarde op hun koophuis.

Het *OSO* is door de gemeente aangewezen als adviesorgaan op het gebied van het ouderenbeleid in *Zoetermeer*. Als men het over seniorenwoningen (55+) heeft dan spreekt men over huizen die geschikt zijn voor oudere mensen. Het gezin bestaat dan uit 1 of 2 personen. Er zijn verschillende soorten woningen die *OSO Zoetermeer* geschikt vinden voor senioren:

- Kenmerken van seniorenwoningen zijn onder andere:

- [illegible]

Figuur 14 Domotica

- Zorg om de hoek
- Winkels in de buurt
- In de buurt van openbaar vervoer
- Groenvoorzieningen

- kranen die met één hendel te bedienen zijn
- ruimte in toilet voor rolstoel
- hoge toilet
- ruimte rondom bed voor rolstoel

- inloopdouche
- eventuele mogelijkheid voor aansluiting en stalling scootmobiel

Uit onderzoek, dat door de Gemeente Zoetermeer is gedaan, blijkt dat senioren vooral behoefte hebben aan seniorenwoningen die bestaan uit 3 kamers en een balkon. In de omgeving zorg, openbaar vervoer en winkels. Daarnaast wil men ook nog ruime kamers zodat men eventueel met een rolstoel daar ook kan wonen.

Hoewel senioren vaak nog goed ter been en gezond zijn, is het toch van belang dat er voorzieningen in de omgeving zijn van seniorenwoningen. Het is de bedoeling dat, als men eenmaal besluit naar een seniorenwoning te gaan, het mogelijk moet zijn daar te kunnen blijven wonen ook als je minder goed ter been of invalide wordt. Het zogenaamde levensbestendig wonen.

Naar mening van de OSO dient een seniorenwoning tenminste te voldoen aan de volgende criteria:

1. Alle ruimten in huis gelijkvloers,
2. Minimaal 1 ruime woonkamer (25m²), 1 ruime slaapkamer (15m²) en een werk/logeerkamer (9m²)
3. Keuken(9 m²) met elektrisch koken en éénhendel kraan
4. Ruime badkamer met inloopdouche en hoge toilet (5m²)
5. Bergkast (3m²)
6. Balkon of terras (8m²)
7. Domotica voorzieningen of mogelijkheid deze aan te brengen
8. In nabijheid van openbaar vervoer (binnen 500m)
9. In nabijheid van gezondheidscentrum (binnen 500m)
10. In nabijheid van winkels(binnen 500m)
11. In een complex dienen de meeste woningen ook de mogelijkheid te hebben om voor subsidie in aanmerking te komen.
12. Gemeenschappelijke ruimte die als ontmoetingsruimte gebruikt kan worden maar die ook gebruikt kan worden door eventueel artsen, verpleegkundigen (denk aan bloedprikken e.d.) en maatschappelijk werk.

Levensloopbestendige woningen:

De eisen van levensloopbestendig zijn vastgelegd in keurmerken en eisenpakketten. De eisen hebben betrekking op:

- Toegankelijkheid (voor gebruikers rolstoel, rollator, andere loophulpmiddelen)
- Veiligheid (ongevalpreventie, inbraak- en brandpreventie)
- Gebruiksgemak (comfort-aspecten die verband houden met ouderdom)
- Zorgverlening (aanpasbaarheid i.v.m. zorgverlening thuis)
- Wijk- en woonomgeving (essentiële voorzieningen, sociale veiligheid, barrièrevrijheid)

5. Overzicht Zoetermeerse wijken

Wijk	Omschrijving
Dorp	• Inwonersaantal: 4.571 • Gemiddelde leeftijd: 43 jaar • Jaartal oprichting: 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.
Centrum	• Inwonersaantal: 3.541 • Gemiddelde leeftijd: 50 jaar • Jaartal oprichting: 1981 Het Centrum van Zoetermeer 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	• Inwonersaantal: 5.892 • Gemiddelde leeftijd: 36 jaar • Jaartal oprichting: 1965 Palenstein is de eerste uitbreidingswijk en is gelegen dichtbij het centrum van Zoetermeer. Tussen de vele woonblokken bevinden zich speelvoorzieningen, groenstroken en singels.
Driemanspolder	• Inwonersaantal: 5.834 • Gemiddelde leeftijd: 44 jaar • Jaartal oprichting: 1966 Driemanspolder is een van de eerste uitbreidingswijken van Zoetermeer en wordt omringd door de wijken Oude Dorp, Centrum en Meerzicht. Er is veel groen met enkele speelvoorzieningen en voldoende parkeergelegenheid. Winkelen is mogelijk in het wijkwinkelcentrum. Een postkantoor en enkele banken zijn ook in de wijk aanwezig.
Meerzicht	• Inwonersaantal: 14.913 • Gemiddelde leeftijd: 41 jaar • Jaartal oprichting: 1969 De wijk Meerzicht is gelegen in Zoetermeer-West. Er zijn diverse parken. De wijk beschikt over zowel hoogbouw- als laagbouwwoningen. Verder zijn aanwezig: een overdekt zwembad, sporthal, manege, bowlingcentrum, sportschool, sportveldencomplex en tennisbanen.
Buytenwegh/De Leyens	Buytenwegh: • Inwonersaantal: 9.870 • Gemiddelde leeftijd: 39 jaar

	• Jaartal oprichting: 1974 De Leyens: • Inwonersaantal: 9.748 • Gemiddelde leeftijd: 43 jaar • Jaartal oprichting: 1974 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".
Seghwaert	• Inwonersaantal: 9.870 • Gemiddelde leeftijd: 39 jaar • Jaartal oprichting: 1974 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.
Noordhove	• Inwonersaantal: 9.125 • Gemiddelde leeftijd: 38 jaar • Jaartal oprichting: 1985 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.
Oosterheem	• Inwonersaantal: 18.550 • Gemiddelde leeftijd: 30 jaar • Jaartal oprichting: 2000 De wijk Oosterheem is de nieuwste wijk in Zoetermeer en ligt aan de oostkant.

6. De Palatijn



Aan de Paltelaan in de Zoetermeerse wijk Dorp wil Vestia Zoetermeer een nieuwbouwproject realiseren. Het project heet De Palatijn en bestaat uit 63 appartementen: 45 huurappartementen, waarvan 56 miva-woningen en 18 koopappartementen. Vooral nog liggen de koopprijzen tussen de € 240.000,- en € 265.000,- v.o.n. Er wordt nog discussie gevoerd over de hoogte van deze verkoopprijzen.

Voordat de bouw van start gaat, moet vijftig procent van de koopappartementen zijn verkocht. Op dit moment is het uitgangspunt dat de verkoopactiviteiten in juni 2009 van start gaan. Hopelijk kan de bouw in het najaar van 2009 starten, maar dat is nog tamelijk onzeker. De bouwtijd is ruim anderhalf jaar.

Dit communicatieplan betreft de communicatie over de 40 reguliere huurappartementen in het project De Palatijn. Trekker van de communicatie over de koopappartementen is Vestia Vastgoeddiensten. Uiteraard wordt onderling afgestemd wat er aan communicatie plaatsvindt en wordt de vormgeving van de communicatiemiddelen zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Zo mogelijk worden communicatiemiddelen voor de huur- en de koopappartementen gecombineerd.

Wijk en locatie project

De wijk Dorp wordt begrensd door het Wilhelminapark, de Dorpsstraat, de Schinkelweg en de Bleiswijkseweg in het noorden, de Binnenweg/Rokkeveenseweg in het oosten, de A12 in het zuiden en de Delftse Wallenwetering in het westen. In de wijk is nog iets te proeven van de sfeer in het oorspronkelijke Zoetermeer, voordat in 1962 werd besloten dat Zoetermeer moest groeien van dorp tot een stad met meer dan 100.000 inwoners. In een relatief jonge stad is Dorp een wijk die zich onderscheidt door de oude woningen en het karakter van de wijk. Het is een rustige, groene wijk met een bijna dorpse sfeer. Het Dorp is een geliefde buurt bij veel Zoetermeesters. Binnen de wijk zijn de plekken voor nieuwbouw schaars. Het nieuwbouwproject De Palatijn wordt gebouwd aan de Paltelaan aan de westkant van de wijk. De bouwlocatie is in de buurt van de winkels om en aan de Oranjelaan, een bushalte en een station van de lightrail.

Pluspunten wijk en locatie

- geen hoogbouw;
- rustig ;
- de wijk is 'dorps' / *"ons kent ons"*;
- geliefde wijk ;
- goede bereikbaarheid zowel met de auto als met openbaar vervoer;
- buurtwinkels in de directe nabijheid.

Minpunten wijk en locatie

- supermarkt niet op loopafstand.

Omschrijving van de huurappartementen De Palatijn

De 45 huurappartementen zijn verdeeld over twee gebouwen. Het gebouw aan de Frederik Hendriklaan is drie etages hoog, het gebouw aan de Paltelaan heeft vier woonlagen. Er zijn drie woningtypes, A, B en C, waarbij de hoekwoningen afwijkend zijn. Het zijn allemaal tweekamerappartementen die de mogelijkheid hebben om een extra slaapkamer te realiseren. Ze zijn vooral geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Alle appartementen zijn gelijkvloers en bereikbaar met lift.

De huurappartementen zijn bestemd voor 55-plussers. De werving richt zich op belangstellenden in de regio Haaglanden, maar Vestia denkt dat voornamelijk Zoetermeesters zullen kiezen voor dit project. Mensen die al langere tijd in Zoetermeer wonen en hier graag willen blijven.

Net als bij de Waterparel wil Vestia bij de verhuur 'doorstroming senioren' toepassen. Dit houdt in dat senioren in bepaalde Zoetermeerse wijken worden aangeschreven met de vraag of zij belangstelling hebben voor een appartement in De Palatijn. Vestia vraagt de gemeente Zoetermeer toestemming om ook bij De Palatijn 'doorstroming senioren' toe te passen.

Pluspunten huurappartementen

- nieuwbouw
- aansprekend aanzicht van het gebouw
- ruime woonkamer
- parkeergarage
- kleinschalig project
- lift
- directe doorgang van parkeergarage naar de woningen

Extern: Kansen & Risico's

Kansen

- nieuwbouw in oude wijk (aanbod is schaars).

Risico's

- loggia in plaats van balkon, waardoor er minder daglicht in de woning is ;
- bezwaren van een direct omwonende tegen nieuwbouw.

Propositie & USP's

Voorstel: Genieten van de luxe van een nieuwbouwwoning in een bestaande wijk met karakter.

De appartementen hebben de volgende USP's:

- de woningen aan de achterzijde zijn rustig gelegen
- nieuwbouw
- ondergrondse parkeergarage
- kleinschalig project
- geliefde wijk

7. Centrum Campus

2 december 2009 zijn de heiwerkzaamheden gestart voor nieuwbouwproject de CentrumCampus in Zoetermeer in de wijk Oosterheem. De CentrumCampus is van toegevoegde waarde voor heel Oosterheem. Op de begane grond en eerste etage van dit twee gebouwen tellende nieuwbouwproject komen een bibliotheek, een wijkpost, een fitness, een kinderdagverblijf, een veelzijdig gezondheidscentrum, een grand café en een

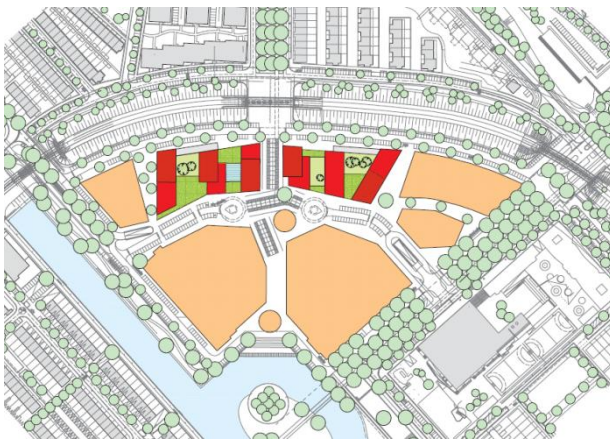
recreatieruimte.

Voorzieningen waarvan veel Oosterheemers gebruik zullen maken.

Verder omvat de nieuwbouw een parkeergarage en een grote variatie aan woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag.



Locatie project



De CentrumCampus maakt onderdeel uit van Oosterheem Centrum.

Oosterheem Centrum wordt een compleet en veelzijdig middelpunt in de wijk. Er komt een groot aantal winkels met een gevarieerd assortiment, met onder andere een aantal bekende ketens zoals Hema, Blokker, Hoogvliet, Aldi en Etos.

Daarnaast komen er een aantal horecagelegenheden, een kerk en een flink aantal woningen. Oosterheem Centrum wordt een levendig en gezellig centrum.

Pluspunten locatie CentrumCampus

- centrale ligging;
- diverse voorzieningen binnen handbereik;
- levendige omgeving;

- goede bereikbaarheid zowel met de auto als met openbaar vervoer.

Minpunten locatie CentrumCampus

- hoogbouw in directe omgeving.

Omschrijving CentrumCampus

De CentrumCampus is een bijzonder nieuwbouwproject met een combinatie van 124 seniorenappartementen, 55 zorgwoningen en diverse voorzieningen zoals een bibliotheek, een wijkpost, een fitness, een kinderdagverblijf, een grand café en een gezondheidscentrum. En dit allemaal onder één dak. In de CentrumCampus komt ook een parkeergarage.

De 124 seniorenappartementen worden verhuurd door Vestia Zoetermeer. 102 appartementen krijgen een huurprijs waarbij huurtoeslag kan worden aangevraagd en worden te zijner tijd aangeboden in de woonkrant. De overige 22 appartementen krijgen een hogere huur (vrije sector) en worden rechtstreeks door Vestia Zoetermeer verhuurd.

Pluspunten appartementen

- luxe, ruime woning (vrije sector heeft lijn 3 als basis);
- meeste appartementen hebben eigen parkeerplaats in garage;
- centraal gelegen in Oosterheem Centrum;
- op loopafstand van diverse voorzieningen;
- 70% van de appartementen hebben een mooie privé buitenruimte (alle vrije sector appartementen hebben een buitenruimte);
- groot deel van de appartementen (waaronder de meeste vrije sector appartementen) heeft een mooi uitzicht over Zoetermeer of over het centrum van Oosterheem;
- appartementen liggen in een mooi vormgegeven en bijzonder woongebouw met drie binnentuinen.

Zwakke punten appartementen

- geen eigen fietsenberging;
- niet alle appartementen hebben eigen parkeerplaats in de garage.

Extern: Kansen & Risico's

Kansen

- merendeel van de woningen bereikbaar voor huurtoeslag;
- diverse voorzieningen binnen handbereik;

- woongebouw uitsluitend voor senioren.

Risico's

- veel appartementen staan leeg in Zoetermeer;
- vrije sector woningen zijn moeilijk te verhuren (misschien hier extra moeilijk vanwege de combinatie met sociale huur).

Propositie & USP's

Genieten van een luxe nieuwbouwappartement, speciaal senioren en met alle voorzieningen in de directe omgeving.

De woningen hebben de volgende USP's:

- centraal gelegen in Oosterheem Centrum;
- op loopafstand van diverse voorzieningen;
- mooie architectuur;
- luxe, ruime woningen;
- eigen parkeerplaats in garage;
- levensloopbestendige woningen;
- uitsluitend voor senioren;
- goede bereikbaarheid zowel met de auto als met openbaar vervoer.

8. Slaagkansberekening 2009-2010

In de onderstaande tabellen zijn de slaagkansen per leeftijdsklasse ingedeeld over het jaar 2009 en 2010. Bij alle groepen is er telkens een onderscheid gemaakt tussen huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren en huishoudens die daar niet toe behoren. Deze sociale doelgroep wordt ook wel BBSH-doelgroep (Besluit Beheer Sociale-Huursector) genoemd. Over de BBSH-doelgroep zijn zowel op regionaal als op lokaal niveau afspraken gemaakt om deze doelgroep zo goed mogelijk te kunnen bedienen. Hiervan gaat de belangrijkste afspraak over de huisvesting van de (BBSH-) doelgroep. De corporaties moeten 70% van de bestaande woningen tot aan de huurprijsgrens⁴² die beschikbaar komen verdelen aan de BBSH-doelgroep en 90% van nieuwbouwwoningen met een huur tot de aftoppingsgrens⁴³.

9. Tabel 2 Slaagkans senioren van Vestia Zoetermeer per leeftijdsklasse 2009

2009	Doelgroep BBSH	aantal	Niet-Doelgroep	aantal	Totaal	Aantal
18-22	3,1 %	75	0,5 %	2	2,8 %	78
23-26	3,6 %	59	2,0 %	15	3,1 %	74
27-34	2,3 %	42	3,9 %	37	2,9 %	79
35-44	4,2 %	78	3,7 %	26	4,1 %	105
45-54	4,4 %	42	6,9 %	28	5,1 %	70
55-64	10,1 %	39	13,7 %	26	11,3 %	65
65+	26,9 %	75	27,7 %	28	27,2 %	103
	4,6 %	410	4,8 %	162	4,7 %	574

10.

11. Tabel 3 Slaagkans senioren van Vestia Zoetermeer per leeftijdsklasse 2010

2010	Doelgroep BBSH	aantal	Niet-Doelgroep	aantal	Totaal	Aantal
18-22	3,5 %	89	1,2 %	3	3,3 %	92
23-26	3,1 %	54	3,5 %	21	3,2 %	75
27-34	1,4 %	28	2,3 %	20	1,7 %	48
35-44	3,3 %	64	2,9 %	20	3,2 %	84
45-54	2,9 %	29	3,6 %	14	3,1 %	43
55-64	9,5 %	38	8,2 %	16	9,2 %	54
65+	14,5 %	33	17,0 %	16	15,3 %	49
	3,5 %	335	3,7 %	110	3,6 %	445

⁴² Prijspeil huurprijsgrens vanaf 1 januari 2011. Huurprijsgrens = € 652,52 per maand.

⁴³ De aftoppingsgrens wordt bepaald door de omvang van het huishouden.

9. Huisvestingsverordening

Artikel 22

1. Woningcorporaties dienen de woningzoekende die voor een overeenkomstig artikel 20 aangeboden woonruimte in aanmerking komt te selecteren uit de woningzoekenden die op de betreffende te huur aangeboden woonruimte hebben gereageerd en aan de in artikel 20, eerste lid, onder d, bedoelde voorwaarden voldoen. Zij nemen daarbij de volgende rangorde in acht:

a. woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, eerste lid, onder a en b, ad 1;

b. woningzoekenden uit de gemeente waarin de aangeboden woonruimte is gelegen indien:

1° - de woningzoekende een eengezinshuurwoning of minimaal een 5-kamerhuurwoning achterlaat en verhuist naar een niet-eengezinswoning dan wel eengezinswoning met een huurprijs hoger dan de huurprijsgrens. De achter te laten woonruimte moet een huurwoning van minimaal 80 m² gebruiksoppervlakte zijn, en verhuurd worden met een huurprijs onder de huurprijsgrens door een bij de SVH aangesloten woningcorporatie; hetzij

2° - de woningzoekende 65 jaar of ouder is en met achterlating van zelfstandige voor verhuur beschikbaar komende woonruimte door een bij de SVH aangesloten woningcorporatie, verhuist naar een voor ouderen geschikte woning; hetzij

3° - de woningzoekende 65 jaar of ouder is bij verhuizing naar een specifiek voor de doelgroep gebouwd nieuwbouw- dan wel verbouwcomplex. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex; hetzij

4° - de woningzoekende jonger is dan maximaal 27 jaar bij verhuizing naar een specifiek voor die doelgroep gebouwd nieuwbouw- dan wel verbouwcomplex. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex; hetzij

5° - het een eerste verhuring van nieuwbouwwoningen in de sociale sector in herstructureringsgebieden betreft. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex;

c. de woningzoekende niet uit de gemeente waarin de aangeboden woonruimte is gelegen die een eengezinshuurwoning of minimaal een 5-kamerwoning achterlaat en verhuist naar een niet-eengezinswoning dan wel eengezinswoning met een huurprijs hoger dan de huurprijsgrens. De achter te laten woonruimte moet een huurwoning van minimaal 80 m² gebruiksoppervlakte zijn, en verhuurd worden met een huurprijs onder de huurprijsgrens door een bij de SVH aangesloten woningcorporatie;

- d. woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in het eerste lid, onder b, ad 2, en het tweede lid van artikel 31;
 - e. overige woningzoekenden.
2. Met in achtneming van de rangorde in categorieën woningzoekenden als bepaald in het eerste lid wordt de volgorde van belangstellenden als volgt nader vastgesteld:

Regionale Huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden 2005

15

- a. In de gevallen waarin meerdere woningzoekenden hebben gereageerd, gaat de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur voor.
 - b. In de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een voorrangsverklaring hebben gereageerd gaat de woningzoekende met een verlengde voorrangsverklaring voor op degene die een eerste voorrangsverklaring heeft.
 - c. In de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een voorrangsverklaring hebben gereageerd gaat de woningzoekende van wie de voorrangsverklaring het eerst eindigt voor;
 - d. Ingeval meerdere woningzoekenden reageren met een gelijk aflopende voorrangsverklaring is voor de onderlinge volgorde de hoogste leeftijd van de (hoofd)aanvrager op het moment van de toekenning van de voorrangsverklaring bepalend.
 - e. In afwijking van het gestelde onder d. gaat in het geval dat twee kandidaten met herstructureringsvoorrang een voorrangsverklaring met gelijke vervaldatum hebben, de kandidaat waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidig adres gelijk is aan de (CBS-)wijkcode van de geadverteerde woning voor.
3. Woningcorporaties dienen openbaar bekend te maken:
- a. inschrijvingsduur of de duur van de voorrangsverklaring van de woningzoekende waaraan het gepubliceerde woningaanbod uiteindelijk is toegewezen;
 - b. de woningen die niet overeenkomstig artikel 20, eerste lid, zijn toegewezen.
4. Van artikel 20 en het bepaalde in het eerste tot en met het derde lid kan worden afgeweken indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders aannemelijk kan worden gemaakt dat wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, onder c.
5. Van artikel 20 en het bepaalde in het eerste tot en met derde lid kan worden afgeweken ten behoeve van woningzoekenden die behoren tot een groep woningzoekenden ten aanzien waarvan aan een of meer gemeenten of het stadsgewest op grond van de Huisvestingswet of het Huisvestingsbesluit een specifieke taakstelling is opgelegd.

6. In afwijking van het bepaalde in artikel 20 kunnen burgemeester en wethouders eigenaren van nieuwe woningen met een koopprijs beneden de koopprijsgrens verplichten deze woningen aan te bieden aan woningzoekenden die zijn opgenomen in een door burgemeester en wethouders bij te houden register van koopwoningzoekenden. Burgemeester en wethouders bepalen daarbij de volgorde waarin de woningzoekenden voor de betreffende woningen in aanmerking komen.

9. Interview De Goede Woning – Lex Brown

- *Hoe ziet jullie totale woningbezit eruit?*

Totaal 5862 woningen, waarvan er 5787 binnen Zoetermeer. Dit zijn bijna alleen sociale huurwoningen. Slechts 30 woningen bevinden zich in de vrije huursector.

- *Hoeveel woningen zijn er gelabeld voor senioren?*

Er zijn 409 woningen gelabeld voor senioren (55+). DGW richt zich met name op jongeren, hiervoor zijn 820 woningen gelabeld.

- *Waarop is de labeling gebaseerd?*

Bij het labelen van ouderenwoningen heeft De Goede Woning rekening gehouden met de wensen en eisen van de ouderen die uit het onderzoek van USP naar voren zijn gekomen. Hierbij is vooral gekeken of het een 3-kamer woning is met tuin of balkon.

- *Waar bevinden deze woningen zich? (per wijk)*

Zie mutatieoverzicht.

- *Welke wijken hebben volgens jullie meer aandacht nodig wat betreft de bediening van senioren?*

“De slaagkansen voor ouderen in Zoetermeer zijn relatief hoog in vergelijking met andere doelgroepen” geeft de heer Brown aan van De Goede Woning. “Tevens kijkt De Goede Woning meer naar het stadsniveau dan naar het wijkniveau. Wel hebben de wijken Seghweart en Palentijn in het algemeen een wat slechter imago.” Momenteel wordt er in Palentijn wel veel gedaan aan herstructurering van de wijk.

- *Hoeveel 55-plussers hebben jullie momenteel in de huurwoningen wonen?*

Half april 2011 waren dit er 2395.

- *Wat is de mutatiegraad, acceptatiegraad, populariteitsgraad en slaagkans van jongeren per complex?*

Er zijn over het algemeen weinig reacties op woningen die gelabeld zijn voor senioren. Dit komt omdat er veel aanbod en keuze in woningen voor deze doelgroep.

- *Is er bekend hoe de woningvraag zich verhoudt tot het woningaanbod van jongeren?*

Over het algemeen zijn er te weinig woningen. Er is wel te zien dat er onder andere voor de jongeren een duidelijk tekort is. Bij de doelgroep senioren wordt geconstateerd dat er geen overschot is, maar ouderen zonder al te veel moeite aan een woning kunnen komen.

- *Wat doen jullie momenteel om de ouderen (nog) beter te bedienen?*

Zoveel mogelijk bouwen, met overheidsgarantie. Echter is dit erg kostbaar en de grond is in het bezit van de gemeente. Het levert de gemeente meer geld op al zij hun grond verkopen aan beleggers, dit levert namelijk een stuk meer op dan dat ze hun grond verkopen aan woningbouwcoöperaties.

- *Zijn jullie momenteel bezig met nieuwbouwprojecten?*

In het jaar 2003 is voor het laatst voor de 55-plussers een complex gebouwd met 55 seniorenwoningen. De Goede Woning wil wel kansen aangrijpen om nieuwbouwprojecten te starten. Vaak stemmen de woningcorporaties eerst onderling met elkaar af wie met de gemeente gaat onderhandelen.

10. Populariteit complexen

Om de populariteit van de complexen uit te rekenen is de volgende berekening als leidraad genomen; wanneer het verschil tussen de weigering en reacties onder de 20 procent was dan werd deze groen gearceerd. Tussen de 20 en 40 procent werden deze oranje gearceerd, en boven de 40 procent werd rood gearceerd, wat inhoudt dat deze complexen impopulair bleken. Om de populariteit van de woningen te kunnen achterhalen heeft de mutatiegraad (de doorstroming van bewoners) ook meegeteld in de beoordeling.

Middels deze rekenregels kan gesteld worden dat 25 van de 46 complexen populair zijn. Daarnaast bleken 12 van de 46 complexen minder populair te zijn volgens de statistieken, verder bleken de overige 9 totaal niet populair te zijn⁴⁴.

Straat	Gemiddeld reacties	Gemiddeld weigering	Mutatiegraad (2007 - 2010)
Abrikozengaard	9	5	6,16%
Ambachtsherenlaan	5	2	8,33%
Anjeliertuin	100	0	11,25%
6Anemoontuin 4	9	4	11,25%
Azuurblauw	57	5	3,36%
Berberiszoom 1	6	3	2,27%
Bermudablauw 14	64	0	3,36%
Bessie Smithrode	3	0	18,75%
Cederzoom	7	1	2,27%
Dunantstraat	12	3	8,56%
Esdoornzoom	6	0	2,27%
Fats Wallerode	162	6	18,75%
Fonteinbos	42	3	7,00%
Gaardedreef	31	3	12,50%
Groen-blauwlaan	58	3	3,36%
Kersengarde	17	5	6,16%
Kikkersloot	16	3	3,99%

⁴⁴ Het complex aan de van Galenstraat en de Waterparel zijn nieuw opgeleverd en tellen niet mee in deze beoordeling.

Leopoldhove	20	0	15,00%
Louis Armstrongrode	26	3	18,75%
Moerbeigaarde 96	10	2	6,16%
Nadinegang	48	10	3,68%
Nathaliegang	49	1	3,68%
Offerhausschans	20	2	5,36%
Palissanderhout	16	6	2,40%
Parkdreef	8	3	12,50%
Pitrusvaart	8	3	14,29%
Rembrandtstraat	18	3	4,17%
Rhonestroom	12	5	3,40%
Rogerslijn	14	2	7,23%
Salamandersloot	8	1	3,99%
Schuddebeursstraat 34	1	0	5,00%
Shetland	27	2	25,00%
Slootdreef	77	4	12,50%
Smetanarode	139	1	18,75%
Snoeksloot	8	5	3,99%
Strawinskirode	11	9	18,75%
Sweelinckrode	102	5	18,75%
Victoriagang	53	1	3,68%
Vijverdreef 207	10	1	12,50%
Vuurdoornpark 88	16	6	11,25%
Wagnerrode	210	11	18,75%
Weegbreevaart	11	2	14,29%
Weteringdreef	9	1	12,50%
Wingerdpark	10	6	11,25%
Zeeltsloot	6	2	3,99%
Zwammerdamstraat	30	1	0,88%

11. Scorelijst complexen

Ompx	Buytenwegh	kamers	Balkon/tuin	Kleinschalig?	Nabij voorzieningen?
650	Louis Armstrongrode	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	1 km lopen naar winkelcentrum Buytenwegh + RandstadRail
651	Bessy Smithrode	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	580 meter lopen naar winkelcentrum Buytenwegh + RandstadRail
651	Strawinskirode	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	690 meter lopen naar winkelcentrum Buytenwegh + RandstadRail
651	Sibeliusrode	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	450 meter lopen naar winkelcentrum Buytenwegh + RandstadRail
651	Lester Youngrode	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	900 meter lopen naar winkelcentrum Buytenwegh + RandstadRail
656	Leopoldhove	2	balkon of tuin	Ja, 30 woningen	320 meter lopen naar winkelcentrum Buytenwegh + RandstadRail
	Dorp	kamers	Balkon/tuin?	Kleinschalig?	Nabij voorzieningen?
110	Paltelaan			Ja, 63 woningen verdeeld over 2 gebouwen	800 meter lopen naar Dorpsstraat.
112	van Galenstraat	3+4	balkon	Ja, 26 woningen	670 meter lopen naar Dorpsstraat.
118	Rembrandstraat	3	balkon	Ja, 36 woningen	720 meter lopen naar Dorpsstraat.
	Driemanspolder	kamers	Balkon/tuin?	Kleinschalig?	Nabij voorzieningen?
226	Dunantstraat	3+4	balkon groot	Nee, 149 woningen in één gebouw	Nabij Stadshart 800 meter en Dorpsstraat 830 meter. Supermarkt op 200 meter
	Meerzicht	kamers	Balkon/tuin?	Kleinschalig?	Nabij voorzieningen?
532	Fonteinbos	3+4	balkon groot	Nee, 125 woningen in één gebouw	Winkelcentrum meerzicht op 1 km afstand, 830 meter naar Stadshart.
	Noordhove	kamers	Balkon/tuin?	Kleinschalig?	Nabij voorzieningen?
852	Rogerslijn	3	balkon-BG=tuin	Ja, 83 woningen	Winkelcentrum Noordhove op 200 meter afstand.
860	Mercatorschans	3	Tuin	Eengezinswoningen	Winkelcentrum Noordhove op 890 meter afstand.
860	Offerhausschans	3	Tuin	Eengezinswoningen	Winkelcentrum Noordhove op 970 meter afstand.
860	Orteliuschans	3	Tuin	Eengezinswoningen	Winkelcentrum Noordhove op 980 meter afstand.
	Oosterheem	kamers	Balkon/tuin?	Kleinschalig?	Nabij voorzieningen?
973	Schuddebeursstraat	3	Balkon	Nee, 30 woningen in groot gebouw	Op 500 meter afstand van RandstadRail en 450 meter van winkelcentrum Oosterheem
982	Shetland	3	Inpandig balkon	Nee, 32 woningen in groot gebouw	Op 200 meter afstand van RandstadRail en 1 km van winkelcentrum Oosterheem
963	Rhonesstroom	3+4	Balkon	Nee, 57 woningen in groot gebouw	Op 300 meter van RandstadRail en op 890 meter afstand van winkelcentrum Oosterheem
964	Zwammerdamstraat	3	Inpandig balkon	Nee, 24 woningen in groot gebouw	op 500 meter afstand van winkelcentrum Oosterheem en 100 meter van RandstadRail
	Palenstein	kamers	Balkon/tuin?	Kleinschalig?	Nabij voorzieningen?
325	Ambachtsherenlaan	2	klein balkon	Ja, 30 woningen	Loopafstand naar Dorpsstraat 500 meter, afstand naar winkelcentrum + RandstadRail is 450 meter

	Rokkeveen	kamers	Balkon/tuin?	Kleinschalig?	Nabij voorzieningen?
435	Nadinegang	3	Balkon	Ja, 28 woningen verdeeld over verschillende gebouwen	op 100 meter afstand van winkelcentrum Rokkeveen en 640 meter lopen naar Station en RandstadRail
435	Nathaliegang	3	Balkon	Ja, 50 woningen verdeeld over verschillende gebouwen	op 50 meter afstand van winkelcentrum Rokkeveen en 620 meter lopen naar Station en RandstadRail
435	Victoriagang	3	Balkon	Ja, 42 woningen verdeeld over verschillende gebouwen	op 50 meter afstand van winkelcentrum Rokkeveen en 790 meter lopen naar Station en RandstadRail
445	Palissanderhout	3+4	Balkon	Nee, 72 woningen in één gebouw	op 950 meter afstand van winkelcentrum Rokkeveen en 1 km lopen naar Station en RandstadRail
453	Azuurblauw	3	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 1,8 km afstand van winkelcentrum Rokkeveen en op 100 meter afstand van busvervoer
453	Bermudablauw	3	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 1,9 km afstand van winkelcentrum Rokkeveen en op 100 meter afstand van busvervoer
453	Groenblauwlaan	3	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 1,6 km afstand van winkelcentrum Rokkeveen en 50 meter afstand van busvervoer
458	Abeelzoom	4	Tuin	Ja, patio-eengezinswoningen	op 400 meter afstand van winkelcentrum Rokkeveen en 680 meter van station en RandstadRail
458	Ahornzoom	4	Tuin	Ja, patio-eengezinswoningen	op 320 meter afstand van Winkelcentrum Rokkeveen, en op 800 meter afstand van station en RandstadRail
458	Berberiszoom	4	Tuin	Ja, patio-eengezinswoningen	op 250 meter afstand van Winkelcentrum Rokkeveen, en op 850 meter afstand van station en RandstadRail
458	Cederzoom	4	Tuin	Ja, patio-eengezinswoningen	op 400 meter afstand van Winkelcentrum Rokkeveen, en op 850 meter afstand van station en RandstadRail
458	Esdoornzoom	4	Tuin	Ja, patio-eengezinswoningen	op 350 meter afstand van winkelcentrum Rokkeveen, en op 850 meter afstand van station en RandstadRail
458	Goudenregenzoom	4	Tuin	Ja, patio-eengezinswoningen	op 500 meter afstand van winkelcentrum Rokkeveen, en op 1,2 km afstand van station en RandstadRail
				Ja, patio-eengezinswoningen	
	Seghwaert	kamers	Balkon/tuin?	Kleinschalig?	Nabij voorzieningen?
768	Anjeliertuin	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 350 meter afstand van winkelcentrum Leidsewallen en RandstadRail
768	Vuurdoornpark	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 500 meter afstand van winkelcentrum Leidsewallen en RandstadRail
768	Kikkersloot	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 800 meter afstand van winkelcentrum Palenstein en 600 meter RandstadRail
769	Salamandersloot	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 700 meter afstand van winkelcentrum Palenstein en 500 meter RandstadRail
769	Slootdreef	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 650 meter afstand van winkelcentrum Palenstein en 400 meter RandstadRail
769	Snoeksloot	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 800 meter afstand van winkelcentrum Palenstein en 600 meter RandstadRail
769	Vissendreef	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 900 meter afstand van winkelcentrum Palenstein en RandstadRail
769	Wingerdperk	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 1 km afstand van winkelcentrum Leidsewallen en RandstadRail
769	Zeeltsloot	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 800 meter afstand van winkelcentrum Palenstein en 600 meter RandstadRail
770	Abrikozengaarde	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 1 km afstand van winkelcentrum Palenstein en 700 meter RandstadRail
770	Gaardedreef	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 800 meter afstand van winkelcentrum Palenstein en 500 meter RandstadRail
770	Kersengaarde	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 900 meter afstand van winkelcentrum Palenstein en 400 meter RandstadRail
770	Moerbeigaarde	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 800 meter afstand van winkelcentrum Palenstein en 500 meter RandstadRail
770	Parkdreef	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 350 meter afstand van winkelcentrum Leidsewallen en RandstadRail
772	Pitrusvaart	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 900 meter afstand van winkelcentrum Leidsewallen en RandstadRail
772	Vederkruidvaart	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 800 meter afstand van winkelcentrum Palenstein en 600 meter RandstadRail
772	Vijverdreef	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 700 meter afstand van winkelcentrum Leidsewallen en RandstadRail
772	Weegbreevaart	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 1 km afstand van winkelcentrum Palenstein en 700 meter RandstadRail
772	Weteringdreef	2	Tuin	Ja, benedenwoningen	op 800 meter afstand van winkelcentrum Leidsewallen en RandstadRail

12. Complexen tweekamerwoningen

De volgende complexen betreffen de tweekamerwoningen die momenteel gelabeld zijn voor senioren en die om de twee jaar bekeken moeten worden op populariteit en bezettingsgraad.

Complex	Buytenwegh
650	Louis Armstrongrode
651	Bessy Smithrode
651	Strawinskirode
651	Sibeliusrode
651	Lester Youngrode
656	Leopoldhove

Complex	Seghwaert
768	Anjeliertuin
768	Vuurdoornpark
768	Kikkersloot
769	Salamandersloot
769	Slootdreef
769	Snoeksloot
769	Vissendreef
769	Wingerdpark
769	Zeeltsloot
770	Abrikozengaaarde
770	Gaardedreef
770	Kersengaaarde
770	Moerbeigaaarde
770	Parkdreef
772	Pitrusvaart
772	Vederkruidvaart
772	Vijverdreef
772	Weegbreevaart
772	Weteringdreef

Complex	Palenstein
325	Ambachtsherenlaan

13. Kosten ombouwen levensloopbestendige woningen

Er zijn heel wat eisen om een woning 'seniorenproof' te maken. Het aanpassen van een volledig complex kan heel wat knelpunten opleveren. Bijvoorbeeld het verlagen van drempels in een woning, wat inhoudt dat de bewoner opnieuw een vloerbedekking zou moeten leggen. Daarom is het wenselijk om een woning pas aan te passen zodra er een mutatie plaatsvindt. Daarnaast zal het aanpassen van een heel complex niet op prijs gesteld worden door de huidige bewoners. Pas als de bewoner fysieke beperkingen krijgt, wil men voorzieningen als handgrepen aan de muur in de badkamer etc.

Bij mutatie van een woning kunnen er, zonder de nieuwe bewoners te storen, aanpassingen gedaan worden in de woning. Wat vooral van belang is om de woning rollatorbestendig te maken. Dit houdt in dat de woning toegankelijk moet zijn voor een rollator. De voordeur moet dus bereikt kunnen worden zonder hoge drempels, trappen of smalle doorgangen. Mogelijke investeringen die hiermee gemaakt kunnen worden in een complex zijn:

Complexniveau	Kosten per aanpassing
Weghalen van drempels (evt. plaatsen van lagere drempels). 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.	€ 30,-
Galerijvloer ophogen.	€ 200,- per strekkende meter
Plaatsen aluminium hellingbaan tussen liftruimte en galerij.	€ 210,-
Aanbrengen nieuwe elektrische deurdranger (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.)	€ 1050,-
Verlagen van stenen dorpels i.v.m. niveauverschillen.	€ 200,-
Aanbrengen antislipmateriaal op om valpartijen te voorkomen.	€ 140,-
Bediening van ramen door bedieningshendel.	€ 130,-

14. 75-pluscomplex

Het 75-pluscomplex zal moeten voldoen aan minimaal de volgende eisen:

Woonwensen:

- Minimaal drie kamers;
- Ruim balkon;
- Kleinschalig en niet te hoog wonen;
- Nabij voorzieningen (+/- 500 meter);
- Gezamenlijke ruimte voor saamhorigheidsgevoel.

Levensloopbestendig:

- Toegankelijkheid (voor gebruikers rolstoel, rollator, andere loophulpmiddelen);
- Veiligheid (ongevalpreventie, inbraak- en brandpreventie);
- Gebruiksgemak (comfort-aspecten die verband houden met ouderdom);
- Zorgverlening (aanpasbaarheid i.v.m. zorgverlening thuis);
- Wijk- en woonomgeving (essentiële voorzieningen, sociale veiligheid, barrière vrijheid).

Voorwaarde toewijzing nieuwbouw⁴⁵:

Voor de verdeling van de sociale nieuwbouw gelden op gemeentelijk niveau de volgende toewijzingsafspraken:

- minimaal 85% van de sociale nieuwbouw wordt toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot en met de lage middeninkomensgrenzen (tot huurprijsgrens)
- daarvan wordt minimaal 30% van de sociale nieuwbouw toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot en met de BBSH-doelgroepgrenzen. Binnen deze afspraak garanderen de corporaties dat van de sociale nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen minimaal 90% wordt toegewezen aan BBSH-doelgroep.

⁴⁵ Regionale prestatieafspraken Haaglanden 2010-2014