

Senioren op de Zoetermeerse woningmarkt

Plan van aanpak 2009 - 2012

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	blz. 3
1.1. Achtergrond	blz. 3
1.2. Doel plan van aanpak	blz. 3
1.3. Beleidskaders	blz. 4
1.4. Verschillende groepen senioren	blz. 5
1.5. Regiegroep Wonen, Welzijn en Zorg	blz. 6
1.6. Proces en betrokkenen	blz. 6
1.7. Leeswijzer	blz. 6
Hoofdstuk 2: Woningmarktanalyse senioren	blz. 8
2.1. Ontwikkeling aantal senioren	blz. 8
2.2. Wonen met zorg	blz. 8
2.3. Aanbod aangepaste en rolstoelwoningen	blz. 10
2.4. Woonservicezones	blz. 11
2.5. Slaagkansen op de sociale huurwoningenmarkt	blz. 12
2.6. Woonwensen senioren	blz. 13
2.7. Doorstroming	blz. 17
2.8. Informatievoorziening	blz. 17
Hoofdstuk 3: Doelstellingen 2009-2012	blz. 18
3.1. Inleiding	blz. 18
3.2. Vijf doelstellingen	blz. 18
3.3. Vergroten woningaanbod	blz. 18
3.4. Doorstroming stimuleren	blz. 19
3.5. Kwalitatieve woonwensen	blz. 20
3.6. Informatievoorziening	blz. 22
3.7. Monitoren	blz. 22
Bijlage I: Betrokken organisaties en personen	blz. 24
Bijlage II: Geraadpleegde literatuur	blz. 25

1. Inleiding

1.1. Achtergrond

In de beginperiode van Zoetermeer als groeistad vestigden zich vooral gezinnen in Zoetermeer. De bevolkingsopbouw was daardoor lange tijd heel eenzijdig. Langzaam is dit beeld aan het veranderen. Zoetermeer krijgt steeds meer een evenwichtige bevolkingsopbouw, met name door een toename van het aantal senioren.

In de afgelopen jaren zijn er op de Zoetermeerse woningmarkt al verschillende inspanningen verricht om in te spelen op het toenemende aantal senioren in de stad en hun (veranderende) woonbehoeften. Zo is de bereikbaarheid en toegankelijkheid van bijna 3000 bestaande woningen voor senioren verbeterd. Daarnaast zijn ruim 500 gelijkvloerse woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, is er aan de Bijdorplaan een geheel nieuw woonzorgcomplex gerealiseerd en zijn twee bestaande woonzorgcomplexen (aan de Albrandswaard en Gondelkade) ingrijpend verbeterd. Ook is de gemeente samen met de Zoetermeerse woningcorporaties (Vidomes, Vestia en De Goede Woning) en een aantal zorginstellingen gestart met het ontwikkelen van op de wensen van senioren toegesneden woonservicezones.

Al deze inspanningen zijn duidelijk van waarde voor Zoetermeerse senioren, maar de gemeente is er hiermee zeker nog niet. Een aantal ontwikkelingen maken in de komende jaren nieuwe inspanningen voor het verbeteren van de positie van senioren op de woningmarkt noodzakelijk. Het gaat onder andere om de volgende ontwikkelingen:

- De in Zoetermeer in de komende jaren verder doorzettende vergrijzing: een groot deel van de vergrijzing moet nog gaan plaatsvinden;
- De veranderende woonbehoeften van senioren en toenemende kwaliteitseisen die zij aan het wonen en de woonomgeving stellen;
- De groeiende diversiteit onder senioren: toename van het aantal verschillende groepen senioren met uiteenlopende woonwensen;
- De toenemende behoefte aan woningen waar senioren (met lichamelijke gebreken) zelfstandig in kunnen blijven wonen en waar (24 uren-)zorg aan huis mogelijk is;
- De toenemende vereenzaming onder een deel van de alleenstaande senioren.

1.2. Doel plan van aanpak

Doel van het nu voorliggende plan van aanpak *Senioren op de Zoetermeerse woningmarkt* is ten eerste om (in het licht van de hierboven genoemde ontwikkelingen) de opgave voor de (nabije) toekomst te bepalen. Het plan van aanpak gaat hiertoe 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. Vervolgens beoogt het plan van aanpak om met behulp van het benoemen van een aantal concrete (nieuwe) inspanningen tot een goed op de woonwensen van senioren afgestemde woningmarkt te komen.

Het plan van aanpak stelt nieuwe inspanningen vast voor de periode 2009 tot en met 2012. Op die manier is het mogelijk om snel tot zichtbare resultaten te komen. De afgebakende looptijd van het plan betekent niet dat de opgave na 2012 volbracht is. Voor de periode erna

zal het waarschijnlijk nodig zijn om (op basis van een actualisatie) weer een nieuwe set van inspanningen te benoemen.

1.3. Beleidskaders

Lokaal

Het *Collegeprogramma 2006-2010*, de *Stadsvisie 2030* en de nieuwe *Woonvisie Zoetermeer* vormen de belangrijkste lokale beleidskaders waarbinnen het nieuwe plan van aanpak tot stand is gekomen. Hieronder volgt een korte toelichting op de ambities die deze beleidskaders uitspreken ten aanzien van het wonen voor senioren in Zoetermeer.

Naast jongeren geeft het college in het collegeprogramma prioriteit aan senioren op de woningmarkt. Als concrete actie 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). Naar verwachting zal dit aantal binnen afzienbare tijd tot stand komen door de realisatie van op senioren toegesneden projecten aan onder andere de Paltelaan, in de Zeeheldenbuurt, aan de Tweede Stationsstraat en de Bellamyhove.

Daarnaast is in het collegeprogramma als doel vastgesteld om in de collegeperiode 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. Inmiddels is de gemeente samen met betrokken partijen (volop) aan de slag gegaan met het ontwikkelen van deze woonservicezones.

Ook de *Stadsvisie 2030* en de nieuwe *Woonvisie Zoetermeer* benoemen senioren expliciet 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 voldoende levensloopgeschikt zijn. Tevens geeft de visie aan dat er in de periode tot 2020 behoefte ontstaat aan extra plaatsen verpleeghuiszorg en zorgwoningen waar zorg en verpleging op afroep beschikbaar zijn.

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 zo'n 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 levensloopgeschikt 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) constatering benoemt het actieplan drie belangrijke opgaven voor de toekomst: (1) het vergroten van het voor senioren geschikte aanbod van 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 niet zozeer bij het Rijk, maar bij een aantal lokale partijen: de gemeenten, woningcorporaties en zorg- en dienstverlenende instellingen. Het Rijk heeft als taak om deze partijen zoveel mogelijk te stimuleren, belemmeringen voor hen weg te nemen en hen waar nodig (financieel) te ondersteunen.

1.4. Verschillende groepen senioren

Het plan van aanpak wil vooraf benadrukken dat de verschillen in leefstijlen en woonwensen tussen senioren, zo wijst de praktijk uit, 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'¹ 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 leven.

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 spaarvermogen². 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. Dit plan van aanpak 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 en 75-plussers;
- Senioren met een laag inkomen en met een midden of hoog inkomen;
- Senioren die hulpbehoevend en senioren die niet-hulpbehoevend zijn.

In het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) volgt een verfijning van de verschillende te onderscheiden groepen met een analyse van hun specifieke woonwensen. Voorafgaand hieraan stelt het plan van aanpak al wel duidelijk dat het niet mogelijk, maar vooral ook niet gewenst is, om al te harde grenzen tussen de verschillende groepen senioren aan te brengen. Immers ook binnen bepaalde groepen kunnen zich grote verschillen voordoen. Zo zijn er bijvoorbeeld senioren die op zeer hoge leeftijd nog niet hulpbehoevend zijn, terwijl de meerderheid dat op die leeftijd wel is. Ook zijn er jonge senioren van rond de 65 die fysiek en mentaal al als 'oud' overkomen, terwijl het overgrote deel op die leeftijd nog heel actief is en zijn geheel nog niet tot de 'ouderen' wil behoren.

¹ 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.

² 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.

1.5. Regiegroep Wonen, Welzijn en Zorg

Binnen de Regiegroep Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ) werkt de gemeente samen met de Zoetermeerse woningcorporaties, Vierstroomzorging, Stichting Mooi en Stichting Georganiseerde Eerstelijnszorg Zoetermeer al enkele jaren aan het realiseren van woonservicezones.

Medio 2007 hebben de partijen hun samenwerking versterkt door middel van het afsluiten van een intentieovereenkomst. Hierin is – overeenkomstig de doelstelling van het college uit het collegeprogramma – als ambitie opgenomen om samen in totaal zeven woonservicezones te ontwikkelen. Het gaat om woonservicezones in de volgende wijken: Meerzicht (Albrandswaard), De Leyens-Buytenwegh (o.a. Gondelkade), Noordhove (o.a. Rogerslijn), Seghwaert (Petuniatuin), Dorp-Driemanspolder-Palenstijn-Stadscentrum (o.a. Bijdorplan), Rokkeveen (o.a. Katwijkerlaantracé) en Oosterheem (Centrumgebied).

Het tot stand brengen van de woonservicezones betreft een – vanuit de Regiegroep WWZ aangestuurd – zelfstandig project. Dit neemt niet weg dat het nu voorliggende plan van aanpak, met name ten aanzien van het wonen, relaties legt met het project woonservicezones en er een (belangrijke) bijdrage aan wil leveren.

1.6. Proces en betrokkenen

Het plan van aanpak is in een aantal stappen tot stand gekomen. Allereerst is tweemaal een brede bijeenkomst van de gemeenteraad over het wonen in Zoetermeer georganiseerd. Het woonbeleid voor senioren was daarbij één van de belangrijke thema's. Naast raadsleden hebben ook vertegenwoordigers van de Zoetermeerse woningcorporaties, projectontwikkelaars, lokale makelaars en vertegenwoordigers van de Zoetermeerse senioren (de OSO) tijdens deze bijeenkomsten hun visie gegeven op het belang van goede woonruimte voor senioren in Zoetermeer.

Na de brede raadsbijeenkomst is intern gewerkt aan het opstellen van het plan van aanpak. Hierbij zijn binnen de gemeentelijke organisatie verschillende vakspecialisten betrokken. Ook zijn de Zoetermeerse woningcorporaties en de OSO uitvoerig geraadpleegd en is het plan met hen afgestemd. Vervolgens is het plan van aanpak besproken in de Regiegroep Wonen, Welzijn en Zorg. Als laatste stap volgt nu de besluitvorming over het plan door de gemeenteraad.

1.7. Leeswijzer

Het plan van aanpak bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 is een inleidend hoofdstuk. Het blik eerst kort terug op het in de afgelopen jaren gevoerde beleid voor senioren en gaat vervolgens met name in op het doel van het plan van aanpak en de belangrijkste beleidskaders waarbinnen het plan tot stand is gekomen.

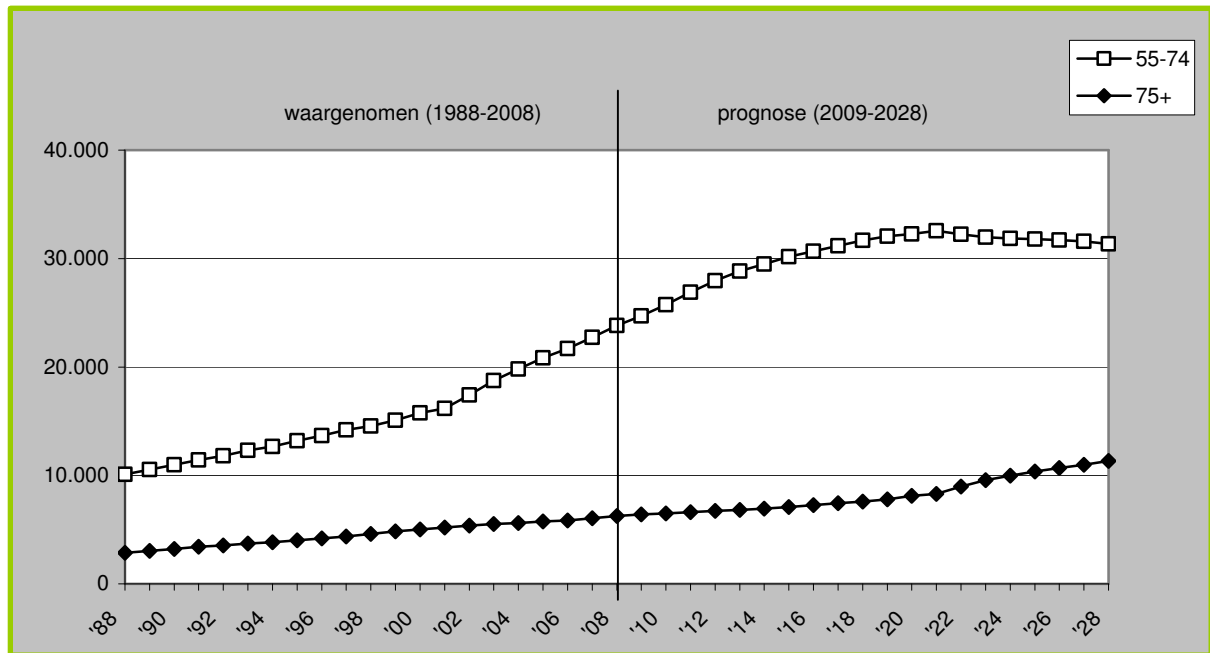
In hoofdstuk 2 volgt een analyse van de woningmarkt voor senioren. Het bekijkt onder andere, op basis van verschillende onderzoeksgegevens, de (toekomstige) verhouding tussen vraag naar en aanbod van woningen voor senioren en analyseert hun kansen op de Zoetermeerse woningmarkt. Parallel hieraan zoomt het hoofdstuk in op de verschillende voor Zoetermeer relevante groepen senioren en benoemt het hun specifieke woonwensen. Het laatste hoofdstuk (hoofdstuk 3) formuleert de nieuwe doelstellingen voor de komende jaren en de daarvan afgeleide maatregelen en projecten. Dit hoofdstuk vormt daarmee in feite het nieuwe plan van aanpak voor de periode 2009 tot 2012.

2. Woningmarktanalyse senioren

2.1. Ontwikkeling aantal senioren

Tot 2020 zal het aantal 55-plussers in Zoetermeer met ongeveer 30 procent toenemen (van zo'n 31.000 tot ruim 40.000) en ook in de periode daarna is de groei nog niet voorbij. Kwantitatief gezien is, zoals blijkt uit onderstaande figuur 2.1., 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 8.000.

Figuur 2.1. Ontwikkeling bevolking in de leeftijdsklassen 55-74 en 75-plus



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

Na 2020 gaat het aantal 55- tot 74-jarigen langzaam 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.

2.2. Wonen met zorg

Opgave wonen met zorg 2006-2020

In het onderzoek *Fortuna 2007* heeft ABF Research³ de toekomstige opgave op het gebied van wonen met zorg voor Haaglanden en de individuele gemeenten binnen Haaglanden in beeld gebracht. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen drie verschillende categorieën van wonen met zorg. Het betreft de volgende:

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

³ *Fortuna 2007; Wonen met zorg*, ABF Research (Delft), 2007. Dit onderzoek is onder andere gebaseerd op de in opdracht van het Ministerie van VROM uitgevoerde landelijke WoON-enquête (2006) en de Primos bevolkingsprognose (2007).

- Overige geschikte woningen voor senioren: dit zijn zelfstandige woningen waarvan verschillende kenmerken aangeven dat ze meer geschikt zijn voor senioren dan andere woningen. Het kan daarbij gaan om woningen binnen een wooncomplex voor senioren waar extra diensten aanwezig zijn (zoals een maaltijdservice, receptie en gemeenschappelijke recreatieruimte), nultredenwoningen⁴ of ingrijpend aangepaste woningen (die bijvoorbeeld geschikt zijn gemaakt voor rolstoelgebruik).

Onderstaande tabel 2.1. geeft de opgave voor Zoetermeer en heel Haaglanden getalsmatig weer. Het betreft een opgave op hoofdlijnen die berekend is op basis van prognoses van de toekomstige bevolkingsontwikkeling en geschatte cijfers over de landelijk in gang gezette extramuralisering⁵ van de zorg. Ondanks het globale karakter van de cijfers geven ze een goede indicatie van de te verwachten toekomstige opgave.

Tabel 2.1. Opgave wonen met zorg in Zoetermeer en Haaglanden

Periode	Opgave beschermd wonen			Opgave verzorgd wonen			Opgave overige geschikte woningen		
	2006-2012	2006-2015	2006-2020	2006-2012	2006-2015	2006-2020	2006-2012	2006-2015	2006-2020
Zoetermeer	85	130	229	332	474	682	1.481	2.201	3.222
Haaglanden	435	511	719	2.896	3.714	4.103	9.018	13.042	18.788

Bron: Fortuna 2007, ABF Research (2007)

Nieuw aanbod 2006-2020

Beschermd wonen

Het beschermd wonen was tot voor kort in Zoetermeer geconcentreerd op één locatie, te weten in verpleeghuis het REC nabij ziekenhuis Het Lange Land. De Vierstroomzorgring bood hier in totaal 311 plaatsen verpleeghuiszorg aan.

Momenteel vindt er een transformatie binnen het bestaande aanbod plaats. Verpleeghuis het REC, dat sterk verouderd is, gaat plaatsmaken voor een geheel nieuw, kleinschaliger verpleeghuis met in totaal 152 plaatsen. Daarnaast heeft de Vierstroomzorgring het voornemen om verspreid over Zoetermeer vijf kleinschalige woonvoorzieningen (met per voorziening een verpleeghuiszorgcapaciteit van zo'n 30 plaatsen) te realiseren. Op die manier is het de bedoeling om in totaal weer op een vergelijkbaar aantal verpleeghuiszorgplaatsen uit te komen als het oorspronkelijke aantal van 311 in het oude REC.

Van de beoogde kleinschalige woonvoorzieningen is er tot nu toe één tot stand gekomen, te weten aan de Bijdorplan binnen het nieuwe woonzorgcomplex van Vidomes (opgeleverd in 2008). Een tweede voorziening komt binnenkort gereed in het bestaande verzorgingshuis Buytenhage (eveneens van Vidomes) en een derde is ingepland als onderdeel van het woonzorgcomplex dat Vestia in Oosterheem Centrum gaat realiseren.

Voor de bouw van een vierde en vijfde voorziening bestaan nog geen concrete plannen. De Vierstroomzorgring heeft wel enkele mogelijke locaties op het oog, onder andere het Katwijkerlaantracé (Rokkeveen) en de plek van het huidige verzorgingstehuis 't Seghe Waert (Seghwaert), maar de haalbaarheid van woonvoorzieningen op deze locaties is nog onzeker.

⁴ Een woning is een nultredenwoning als: de woning vanaf de straat zonder traplopen te bereiken is en de woonkamer, keuken, toilet, badkamer en tenminste één slaapkamer intern zonder traplopen te bereiken zijn.

⁵ Extramuralisering is gebaseerd op het principe om mensen met lichamelijke beperkingen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en de zorg die zij nodig hebben op afroep beschikbaar te stellen.

Al met al voorzien de transformatieplannen van de Vierstroomzorging in een wezenlijke (en nodige) kwaliteitsverbetering van het beschermd wonen in Zoetermeer. Er komen goed uitgeruste, nieuwe woonvoorzieningen beschikbaar, die met name door de gekozen kleinschaligheid, een kwalitatief betere en meer op het individu gerichte vorm van verzorging mogelijk maken. Daarentegen leiden de plannen niet tot een uitbreiding van het aanbod. Punt van zorg is bovendien dat er nog geen concrete, haalbare plannen zijn voor twee van de in totaal vijf beoogde kleinschalige woonvoorzieningen.

Met verpleeghuis Sammersbrug uit Den Haag is overeengekomen dat zij in Oosterheem vóór 2012 in totaal 90 nieuwe verpleeghuiszorgplaatsen gaan realiseren. Dit leidt wel tot een uitbreiding van het bestaande aanbod in Zoetermeer, mits uiteraard het vernieuwde aanbod van de Vierstroomzorging in de toekomst op het huidige niveau van 311 plaatsen uitkomt.

Verzorgd wonen en overige geschikte woningen voor senioren

Uit de recent gerealiseerde en op dit moment bekende toekomstige bouwplannen binnen de gemeente is af te leiden dat er in de periode 2006 tot 2020 in totaal nog ruim 4.000 nultredenwoningen bij komen. Zie tabel 2.2. ter verduidelijking. Dit aantal is indicatief van karakter. Het werkelijke aantal kan hoger of lager liggen, omdat bij een aantal toekomstige plannen het programma nog niet vast staat en/of het nog niet zeker is of het plan daadwerkelijk doorgaat.

Tabel 2.2. Aantallen gerealiseerde en te realiseren nultredenwoningen

Periode	2006	2007	2008	2009 - 2020	Totaal
Aantal	556	291	226	2.950	4.023

Bron: Gemeente Zoetermeer, afdeling Stadsontwikkeling (2009)

Het grootste gedeelte van de toe te voegen nultredenwoningen zal onderdeel uitmaken van de categorie overige geschikte woningen voor senioren. Afhankelijk van de nabijheid van een zorgsteunpunt en van de mate waarin verzorging en verpleging op afroep beschikbaar zijn, zal daarnaast een klein deel tot de categorie verzorgd wonen behoren. Dit geldt in ieder geval voor de nultredenwoningen die binnen het woonzorgcomplex van Vidomes aan de Bijdorplan zijn gerealiseerd en de door Vestia nog te realiseren nultredenwoningen binnen hun geplande woonzorgcomplex in Oosterheem Centrum. Het gaat hierbij in totaal om 277 woningen (153 aan de Bijdorplan en 124 in Oosterheem Centrum).

Conclusies

In onderstaande tabel 2.3. is de opgave, die ABF Research in haar onderzoek *Fortuna 2007* voor Zoetermeer signaleert, afgezet tegen de recent gerealiseerde en de toekomstige tot 2020 geplande uitbreiding van het aanbod.

Tabel 2.3. Vergelijking opgave Fortuna 2007 en nieuwe aanbod

	Beschermd wonen	Verzorgd wonen	Overige geschikte woningen
Opgave 2006-2020	229 plaatsen	682 woningen	3.222 woningen
Nieuwe aanbod 2006 - 2020	90 plaatsen	277 woningen	3.746 woningen
Tekort/overschot 2006-2020	-139 plaatsen	-405 woningen	+474 woningen

Bron: *Fortuna 2007*, ABF Research (2007) en Gemeente Zoetermeer (2009)

De tabel laat zien dat er bij realisatie van de nu bekende bouwplannen in 2020 in Zoetermeer tekorten blijven bestaan binnen de categorieën beschermd en (met name) verzorgd wonen. De categorie overige geschikte woningen voor senioren laat juist een (behoorlijk) overschot zien in 2020.

Belangrijk om aan te geven is dat de uitkomsten van de tabel niet 'hard', maar indicatief van aard zijn, omdat ze gebaseerd zijn op globale onderzoeksgegevens (*Fortuna 2007*) en informatie over deels nog niet vaststaande bouwplannen.

2.3. Aanbod aangepaste- en rolstoelwoningen

Mensen met fysieke gebreken, waaronder ook veel senioren, kunnen in Zoetermeer in aanmerking komen voor aanpassingen aan hun woning of een verhuizing naar een voor hen geschikte woning. Op dit moment is het zo dat de gemeente op basis van een medische indicatie eerst bekijkt of iemand door middel van bouwkundige aanpassingen in zijn/haar huidige woning kan blijven wonen. Als dit mogelijk is dan komen met behulp van een subsidie vanuit de WMO⁶ en een inkomensafhankelijke eigen bijdrage vervolgens de noodzakelijke aanpassingen tot stand.

Als blijkt dat het niet goed mogelijk en/of wenselijk is voor de betreffende persoon om met behulp van aanpassingen in de eigen woning te blijven dan kan hij/zij zich inschrijven bij één van de Zoetermeerse woningcorporaties. Na inschrijving volgt er dan een plaatsing op de wachtlijst voor een aangepaste dan wel rolstoelwoning binnen de sociale huurwoningenvoorraad van de woningcorporaties.

De Commissie bijzondere aandachtsgroepen, bestaande uit vertegenwoordigers van de Zoetermeerse woningcorporaties en de gemeente, gaat over het toewijzen van een aangepaste- of rolstoelwoning aan mensen die op de wachtlijst staan. De commissie gaat daarbij uit van het principe om zoveel mogelijk 'maatwerk' te leveren. Degene die bovenaan de wachtlijst staat, zal niet automatisch als eerste een woning krijgen. Belangrijkste criterium voor de commissie is dat de woning goed past bij de specifieke fysieke gebreken van de betreffende persoon. De hoogte van het inkomen is ondergeschikt aan dit criterium. Bovendien komen ook mensen met een hoger inkomen, die normaal gesproken niet terecht kunnen op de sociale huurwoningenmarkt, in aanmerking voor een aangepaste- of rolstoelwoning van de woningcorporaties.

De praktijk wijst uit dat het meestal lukt om mensen, die een aangepaste woning nodig hebben, hier binnen een half jaar aan te helpen. Wat betreft het aanbod van rolstoelwoningen is de situatie minder rooskleurig. Hieraan bestaat in Zoetermeer al enige tijd een tekort. Dit heeft veel te maken met het feit dat er gemiddeld maar eens in de drie jaar een rolstoelwoning vrijkomt binnen de bestaande woningvoorraad.

Met woningcorporatie Vestia is afgesproken dat zij tot en met 2012 in totaal 10 nieuwe rolstoelwoningen aan de Zoetermeerse woningvoorraad zullen toevoegen binnen het Centrumgebied van Oosterheem. De andere woningcorporaties (Vidomes en De Goede Woning) hebben in de afgelopen jaren al een vergelijkbare inspanning op dit gebied geleverd.

De geplande uitbreiding van het aanbod is nog niet voldoende om in de (toekomstige) vraag te kunnen voorzien. Al enige tijd staan er in Zoetermeer namelijk rond de 30 huishoudens op de wachtlijst voor een rolstoelwoning, waarvan er een tiental echt urgent is.

⁶ WMO betekent 'Wet Maatschappelijke Ondersteuning'. Per woning bedraagt het maximale subsidiebedrag voor het realiseren van aanpassingen €45.000.

2.4. Woonservicezones

Zoals in paragraaf 1.5. van het vorige hoofdstuk al is aangegeven werkt de gemeente samen met een aantal partijen aan het ontwikkelen van in totaal zeven woonservicezones. Een belangrijk doel van de woonservicezones is om overal binnen de gemeente gebieden te realiseren waar senioren, ook als ze meer en meer hulpbehoevend raken, zelfstandig in een vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

Om de woonservicezones tot een succes te kunnen maken, moeten met name de volgende zaken binnen de zones goed geregeld zijn, te weten:

- Voldoende aanbod van op senioren afgestemde woningen;
- Goed toegankelijke en veilige openbare ruimten;
- Aanwezigheid van een zorgsteunpunt van waaruit senioren verzorging en verpleging kunnen krijgen;
- Breed aanbod van welzijnsvoorzieningen en winkels voor de dagelijkse levensbehoeften;
- Beschikbaarheid van openbaar vervoer.

De zeven woonservicezones bevinden zich momenteel in een verschillend stadium van compleetheid. De stand van zaken is als volgt:

- De Leyens-Buytenwegh: in en rondom het woonzorgcomplex aan de Gondelkade (in De Leyens) zijn bijna alle van de voor de woonservicezone benodigde functies aanwezig. Daarnaast is er hier ook sprake van een dekkend netwerk: de diensten op het gebied van wonen, zorg en welzijn zijn goed met elkaar verbonden. Om ook Buytenwegh, dat de komende jaren sterk vergrijst, goed te kunnen bedienen is het wenselijk om in de toekomst ook daar tot een concentratie van benodigde functies te komen. De meest logische plek hiervoor is het gebied rondom het bestaande winkelcentrum en de randstadrailhalte Buytenwegh;
- Meerzicht: in en rondom het centraal in de wijk gelegen woonzorgcomplex Albrandswaard bevinden zich nagenoeg alle voor de woonservicezone benodigde functies. Alleen het netwerk is nog niet volledig dekkend. Oftewel de diensten op het gebied van wonen, zorg en welzijn zijn nog niet optimaal met elkaar verbonden;
- Noordhove: het bestaande wooncomplex voor senioren (Rogerslijn) en het iets verderop gelegen winkel- en gezondheidscentrum zijn belangrijke onderdelen van de alhier te realiseren woonservicezone. De plannen voor een herontwikkeling van het winkel- en mogelijk ook gezondheidscentrum bieden perspectieven voor het verder doorontwikkelen van de woonservicezone, bijvoorbeeld door het toevoegen van woonfuncties voor senioren en zorg- en welzijnsvoorzieningen;
- Seghwaert: het bestaande wijkwinkelcentrum met het erboven gelegen wooncomplex voor senioren (Petuniatuin), alsook de nabije randstadrailhalte Seghwaert zijn belangrijke onderdelen van de voor de Seghwaert voorziene woonservicezone. Hetzelfde geldt voor de Noordelijker gelegen randstadrailhalte Leidsewallen met de daaromheen gesitueerde voorzieningen (winkels, bibliotheek en wijkpost). Wat betreft het (gedateerde) wooncomplex Petuniatuin is het wel de vraag in hoeverre dit in de (nabije) toekomst nog voldoende beantwoord aan de woonwensen van senioren. Kansrijk voor het verder completeren van de woonservicezone in Seghwaert is tot slot de mogelijke herontwikkeling van het bestaande en verouderde verzorgingshuis 't Seghewaert in het Zuiden van de wijk;
- Dorp-Driemanspolder-Palenstein-Stadscentrum: het recent opgeleverde woonzorgcomplex aan de Bijdorplaan, dat op de grens van het Stadscentrum en Driemanspolder ligt, vormt een belangrijk onderdeel van de hier gewenste woonservicezone. Het al veel langer bestaande verzorgingshuis De Morgenster, dat tussen het Dorp en Driemanspolder in ligt, biedt eveneens een aantal voor de woonservicezone benodigde functies aan. Om met name het Stadscentrum en Palenstein in de toekomst goed te kunnen bedienen, is het nodig om in de toekomst ook

nog enkele nieuwe locaties met een concentratie van functies te realiseren. Mogelijke geschikte plekken hiervoor zijn: de locatie waar het ouderencomplex De Schoutenhoek zich bevond en de plek van het eerder al genoemde verzorgingshuis 't Seghewaert.

- Rokkeveen: rondom de Nathaliegang (in het Westelijk deel van de wijk) bevinden zich al een aantal voor de woonservicezone benodigde functies: een volwaardig wijkwinkelcentrum en enkele zorg- en welzijnsvoorzieningen. Om de woonservicezone in het Westelijk deel van de wijk verder te kunnen completeren is het wenselijk dat er in aanvulling hierop een nieuw woonzorgcomplex op het zogeheten 'Katwijkerlaantracé' tot stand komt. De gemeente is met het stadsgewest Haaglanden en de provincie Zuid-Holland in overleg om deze ontwikkeling in de (nabije) toekomst mogelijk te maken door middel van het laten vervallen van de tracébestemming. Op termijn kan het met het oog op de vergrijzing nodig zijn om ook voor het Oostelijk deel van Rokkeveen tot een plek(ken) te komen met een concentratie van functies en op die manier de reikwijdte van de woonservicezone in Rokkeveen te verbreden;
- Oosterheem: in het centrumgebied van Oosterheem komt centraal in de wijk in de komende jaren een complete woonservicezone tot stand met onder andere een randstadrailhalte, verschillende soorten zorgwoningen, een winkelcentrum, een gezondheidscentrum, een fitnesscentrum, een grand café, recreatieruimte, een bibliotheek en een wijkpost.

De woonservicezones zijn bij uitstek de gebieden in Zoetermeer waar de in paragraaf 2.2. genoemde categorie 'verzorgd wonen' verder tot ontwikkeling kan komen. Het gaat bij deze categorie, zoals in paragraaf 2.2. beschreven, om zelfstandige seniorenwoningen in de directe nabijheid van een zorgsteunpunt, waar senioren gebruik kunnen maken van verpleging en verzorging.

In feite vormen de woonservicezones de moderne uitvoering van het vroegere verzorgingshuisconcept. De zones spelen daarbij nadrukkelijk in op de toenemende behoefte van veel senioren om zo lang mogelijk actief en zelfstandig in een vertrouwde omgeving te kunnen wonen.

2.5. Slaagkansen op de sociale huurwoningenmarkt

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.

In de tabel op de volgende bladzijde (tabel 2.4.) zijn de slaagkansen van doorstromers met een leeftijd van 65 jaar en ouder op een rij gezet. De tabel beslaat de periode juli 2005 t/m juni 2008. Ter vergelijking zijn ook de slaagkansen van andere groepen weergegeven, te weten: doorstromers tot 65 jaar en starters op de woningmarkt. Bij alle groepen is er telkens een onderscheid gemaakt tussen huishoudens die tot de sociale doelgroep⁷ behoren en huishoudens die daar niet toe behoren.

⁷ De woningcorporaties richten zich in hoofdzaak op de sociale doelgroep, ook wel aangeduid als BBSH-doelgroep. Dit zijn huishoudens die vanwege hun lage inkomen zijn aangewezen op de sociale huursector en in aanmerking komen voor huurtoeslag vanuit het Rijk. Het inkomen van senioren (vanaf 65 jaar) die behoren tot de sociale doelgroep bedraagt maximaal €19.800 bruto per jaar (bij eenpersoonshuishoudens) of €27.075 (bij meerpersoonshuishoudens).

Tabel 2.4. Slaagkansen in Zoetermeer

Subdoelgroep	Slaagkansen juli 2005-juni 2006		Slaagkansen juli 2006- juni 2007		Slaagkansen juli 2007- juni 2008	
	Sociale doelgroep	Niet-doelgroep	Sociale doelgroep	Niet-doelgroep	Sociale doelgroep	Niet-doelgroep
Doorstromers > 65	35%	31%	23%	19%	35%	43%
Doorstromers < 65	12%	12%	12%	9%	14%	10%
Starters	10%	5%	7%	5%	7%	5%

Bron: De Goede Woning, Vestia en Vidomes (2008)

Wat met name opvalt is dat de slaagkansen van doorstromers vanaf 65 jaar – ondanks behoorlijke schommelingen – in de gehele periode aanzienlijk hoger lagen dan die van de andere groepen. Dit duidt erop dat doorstromers vanaf 65 jaar tot op heden beter uit de voeten kunnen op de sociale huurwoningmarkt dan doorstromers tot 65 jaar en Zoetermeerse starters.

2.6. Woonwensen senioren

Verhuiscapaciteit

Bureau USP heeft in haar onderzoek *Doorstroming senioren in Zoetermeer*⁸ 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).

Uit het onderzoek blijkt dat in Zoetermeer 21 procent van de huishoudens met een leeftijd vanaf 55 jaar⁹ van plan is om te gaan verhuizen als ze nog geheel gezond zijn. Nog eens 17 procent van de huishoudens denkt te gaan verhuizen als ze minder goed ter been raken en 9 procent wil pas verhuizen als ze intensieve vormen van zorg nodig hebben. De grootste groep huishoudens wil daarentegen niet verhuizen: 46 procent. Tot slot geeft 7 procent aan het nog niet te weten.

In de navolgende tabel (tabel 2.5.) is de verhuiscapaciteit onder 55-plus huishoudens verder onderverdeeld naar inkomen¹⁰ en leeftijd. Duidelijk blijkt dat er onder de huishoudens tot 75 jaar een grotere groep verhuiscapaciteit is dan onder de huishoudens vanaf 75 jaar. 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 procentueel de hoge inkomens (iets) meer verhuiscapaciteit zijn, maar dat qua aantallen de lage en middeninkomens tot 75 jaar het meest een verhuizing overwegen. Dat er onder de hoge inkomens een groter percentage verhuiscapaciteit is, komt met name doordat zij financieel minder/geen belemmeringen ondervinden om te verhuizen en eerder in staat zijn om de door hen gewenste woning te vinden.

⁸ *Doorstroming senioren in Zoetermeer*, Bureau USP (Rotterdam), december 2007. Dit onderzoek is in belangrijke mate gebaseerd op onder Zoetermeerse 55-plus huishoudens gehouden enquêtes en met hen gevoerde groepsdiscussies.

⁹ Het gaat hier zowel om éénpersoons- als meerpersoonshuishoudens.

¹⁰ Het onderzoek rekent alle huishoudens die minder dan €3000 netto per maand verdienen tot de lage/middeninkomensgroep. Huishoudens met een inkomen vanaf €3000 netto per maand behoren in het onderzoek tot de hoge inkomensgroep.

Tabel 2.5. Verhuiscapaciteit 55-plus huishoudens

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

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

Voor 55-plus huishoudens vormen een verslechterende eigen gezondheid of de verwachting dat de eigen gezondheid in de toekomst achteruit gaat de belangrijkste motieven om te verhuizen, zo blijkt uit het USP-onderzoek. Niettemin noemen 55-plus huishoudens, zo geeft Bureau USP aan, ook nog andere voor hen belangrijke redenen voor een verhuizing: het comfort en de sociale veiligheid die een appartement bieden, het overlijden van de echtgenoot, het niet meer zelf kunnen onderhouden van de (te) grote woning, het ontbreken van financiële middelen om de huidige woning te laten opknappen en het achteruitgaan van de buurt.

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. Daarnaast komen vanuit deze groep huishoudens nog een aantal andere redenen naar voren waarom een verhuizing geen optie is:

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

Ideale appartement

Bureau USP heeft in haar onderzoek naast de verhuiscapaciteit ook in kaart gebracht welke kenmerken appartementen en de omgeving ervan volgens senioren (ongeacht hun leeftijd en inkomen) moeten hebben om ze voor hen aantrekkelijk te maken. Al deze kenmerken te samen leveren een goed beeld op van het ideale programma van eisen voor seniorenappartementen en voor de omgeving waarbinnen ze liggen:

Kenmerken ideale appartement

- Geheel gelijkvloers
- Minimaal drie kamers
- Ruime woon- en slaapkamer
- Kleinschalig (niet te hoog)

- Voldoende vrij uitzicht
- Groot balkon of tuintje (geen Frans balkon)
- Goede parkeergelegenheid
- Voorzieningen in of vlakbij het complex
- Huur als financieringsvorm

Kenmerken ideale woonomgeving appartement

- Beschikbaarheid van openbaar vervoer
- Winkels in de buurt, als ook een pinautomaat, bank-/postkantoor, bibliotheek en restaurant/eetgelegenheid
- Aanwezigheid van voldoende gezondheidsvoorzieningen
- Rustige uitstraling van de buurt

Van alle hierboven genoemde kenmerken zijn er vier echt doorslaggevend. Het betreft de volgende kenmerken: (1) minimaal drie kamers, (2) groot balkon of tuintje, (3) kleinschalig en (4) nabij voorzieningen.

Tijdens het onderzoek kwam verschillende keren naar voren dat het bestaande woonzorgcomplex aan de Albrandswaard en de Gondelkade, een aantal senioren zeer aanspreekt. Dit was met name het geval onder 75-plussers. Zij waarderen het kleinschalige karakter en het saamhorigheidsgevoel dat deze complexen uitstralen. De jonge senioren (van 55 tot 75 jaar) en hoge inkomens hebben in het algemeen juist wat meer behoefte aan privacy. Saamhorigheid is voor hen iets minder van belang. Ook kan een wooncomplex, als het duidelijk de uitstraling heeft van een complex voor senioren, hen vanwege die uitstraling tegenstaan.

Gewenste prijssegmenten

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 €631,73, 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.

De tekort schietende kwaliteit heeft waarschijnlijk veel te maken met het feit dat een aanzienlijk deel van de Zoetermeerse appartementen in de sociale huursector enigszins gedateerd raken. Ze zijn gebouwd in een andere tijdsgeslacht. Er golden toentertijd in de woningbouw minder kwaliteitseisen, de woonconsument stelde minder eisen en had ook minder eisen te stellen.

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. Ook geeft een deel aan dat het aanbod in het huursegment tussen de €700 en €800 volgens hen te zeer ontbreekt.

Levensloopgeschikte woningen

Veel Zoetermeerse senioren vinden het belangrijk dat woningen – en met name de woningen die vallen onder de categorie seniorenwoningen – voldoende levensloopgeschikt zijn of levensloopgeschikt zijn te maken. Dit blijkt onder andere uit het USP-onderzoek, gesprekken met de OSO¹¹ en met senioren binnen de huurderscommissies van de woningcorporaties.

Idealiter betekent levensloopgeschikt dat een woning vanaf de straat zonder traplopen te bereiken is, alsook dat de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer intern zonder traplopen te bereiken zijn. Daarnaast dient de maatvoering van de woning zodanig ruim van opzet te zijn dat de woning geschikt is voor rollator- en rolstoelgebruik.

Wat betreft de bestaande woningvoorraad in Zoetermeer zijn woningen, waar senioren in wonen, meestal maar tot op zekere hoogte levensloopgeschikt of levensloopgeschikt te maken. Het in een later stadium meer levensloopgeschikt maken van woningen stuit vaak op bouwkundige en financiële beperkingen. In de afgelopen jaren zijn er (desondanks) wel een aantal initiatieven genomen tot het verbeteren van de levensloopgeschiktheid van woningen binnen de bestaande woningvoorraad. Het betrof onder andere de volgende:

- Het verbeteren van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van bijna 3.000 bestaande seniorenappartementen, zoals in paragraaf 1 van hoofdstuk 1 al aan de orde kwam;
- Het uitvoeren van het project 'Langer wonen in de eigen woning' onder leiding van de werkgroep Wonen van de OSO. In 2005 heeft deze werkgroep een methode ontwikkeld aan de hand waarvan senioren kunnen bepalen of en hoe hun eengezinswoning is aan te passen waardoor ze er langer in kunnen blijven wonen;
- Het opzetten van een systeem binnen de gemeente dat voorziet in het aanpassen van woningen voor senioren, die een medische indicatie hebben, met behulp van een subsidie vanuit de WMO. Hierop is in paragraaf 2.3. al uitgebreid ingegaan.

Bij nieuwbouw bestaan er uiteraard meer mogelijkheden om woningen, die zich richten op senioren, al dan niet volledig levensloopgeschikt te realiseren. Financieel gezien doen zich weliswaar nogal eens complicaties voor, omdat levensloopgeschikte woningen meer kosten met zich meebrengen, maar bouwkundig zijn er in principe geen belemmeringen. In de afgelopen jaren zijn er landelijk verschillende keurmerken ontwikkeld om bij nieuwbouw van seniorenwoningen een voldoende levensloopgeschiktheid te waarborgen. Het in opdracht van de SEV¹² en Aedes¹³ ontwikkelde 'Handboek Woonkeur' vormt tot nu toe het meest complete. In feite zijn hierin de meeste al eerder ontwikkelde keurmerken samengevoegd.

Lokale versus regionale oriëntatie

Uit het USP-onderzoek blijkt dat veel Zoetermeerse 55-plus huishoudens, die van plan zijn te gaan verhuizen, in Zoetermeer willen blijven wonen. Hun binding met de stad en hun eigen woonbuurt is in het algemeen groot. De *Aanbodrapportage sociale huursector Haaglanden* over het jaar 2007¹⁴ bevestigt dit beeld voor wat betreft de huishoudens die zich op de

¹¹ De OSO staat voor: Overleg Samenwerkende Ouderenbonden. De volgende Zoetermeerse ouderenbonden zijn hierin verenigd: ANBO, KBOZ en PCOB.

¹² De SEV staat voor Stichting Experimenten Volkshuisvesting. Deze stichting ontwikkelt innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen.

¹³ Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland.

¹⁴ Deze aanbodrapportage is in 2008 opgesteld door de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH).

sociale huursector oriënteren. Van de 415 huishoudens van 65 jaar en ouder, die naar een seniorenwoning zochten, reageerden er 317 uitsluitend op seniorenwoningen binnen de eigen gemeente, 35 zowel binnen als buiten de eigen gemeente en 63 uitsluitend buiten de eigen gemeente. Bij de andere leeftijdscategorieën lag het aantal huishoudens dat uitsluitend binnen de eigen gemeente zoekt relatief gezien aanzienlijk lager.

2.7. Doorstroming

Het verhuizen van senioren vanuit een eengezinswoning naar een appartement leidt er indirect toe dat er eengezinswoningen vrij kunnen komen voor (nieuwe) gezinnen. Dit is met name gunstig als het schaarse eengezinswoningen betreft binnen de sociale huursector. Voor gezinnen met een bescheiden inkomen is het beschikbaar komen van betaalbare eengezinswoningen immers uiterst welkom.

De doorstroming van senioren binnen de sociale huursector is in Zoetermeer vooralsnog laag omdat het verhuizen vanuit een eengezinswoning naar een appartement per saldo vaak neerkomt op een achteruitgang: het betrekken van een kwalitatief mindere woning tegen een maar iets lagere en soms zelfs hogere prijs. Bovendien doet zich geregeld de complicatie voor dat het inkomen van het betreffende huishouden in de loop van de tijd zodanig is gestegen dat het te hoog is om nog voor een appartement binnen de sociale huursector in aanmerking te komen.

2.8. Informatievoorziening

Veel Zoetermeerse 55-plus huishoudens geven aan dat zij behoefte hebben aan een betere informatievoorziening over de voor hen in Zoetermeer beschikbare woningen, de voor hen aanwezige voorzieningen in de woonomgeving en de manier waarop zij voor woningen in aanmerking kunnen komen. Het blijkt dus dat ondanks een project zoals de 'Huurmakelaar', dat in 2006 voorzag in een brochure over het aanbod van seniorenwoningen, veel senioren nog niet goed op de hoogte zijn van hun precieze mogelijkheden op de Zoetermeerse woningmarkt. De specifieke vragen die zij hebben zijn met name de volgende:

- Wat voor woningen zijn er allemaal voor senioren en voldoen die aan mijn wensen?
- Hoe en waar kan ik me inschrijven voor een seniorenwoning binnen de sociale huursector?
- Welke voorzieningen zijn er in de buurt (op loopafstand) van de door mij beoogde woning te vinden?
- Wat zijn de mogelijkheden om mijn huidige woning aan te passen, hoe kom ik ervoor in aanmerking of voor een verhuizing naar een aangepaste woning?
- Hoe hoog moet mijn inkomen minimaal en mag het maximaal zijn om voor bepaalde woningen in aanmerking te komen?

Een tekortschietende informatievoorziening leidt er – naast de al eerder in deze paragraaf genoemde redenen – volgens Bureau USP onder andere toe dat een aantal 55-plus huishoudens minder snel verhuiscandidate is. Tevens overschatten sommige huishoudens de mogelijkheden om hun huidige woning aan te passen, doordat ze niet goed op de hoogte zijn van de beperkingen.

3. Doelstellingen 2009-2012

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk benoemt de belangrijkste doelstellingen voor senioren op de Zoetermeerse woningmarkt in de komende jaren (2009-2012). Aan elke doelstelling zijn telkens een aantal maatregelen gekoppeld, die (vaak) het karakter hebben van concrete projecten. Aan de hand van de maatregelen wil de gemeente in de komende jaren daadwerkelijk tot zichtbare resultaten komen.

3.2. Vijf doelstellingen

Op basis van de geschetste beleidskaders (hoofdstuk 1) en de analyse van de (toekomstige) ontwikkelingen op de woningmarkt voor senioren (hoofdstuk 2) komt het plan van aanpak tot vijf doelstellingen voor de periode 2009-2012:

- Vergroten van het aanbod binnen het verzorgd wonen en het beschermd wonen, alsook uitbreiden van het aantal rolstoelwoningen voor senioren;
- De doorstroming stimuleren van senioren die vanuit een eengezinswoning naar een gelijkvloers appartement willen verhuizen;
- Bij nieuwbouwprojecten die zich richten op senioren beter in gaan spelen op de kwalitatieve woonwensen van de verschillende groepen senioren;
- Verbeteren van de informatievoorziening aan senioren over hun specifieke mogelijkheden op de Zoetermeerse woningmarkt;
- Jaarlijks de doelstellingen uit het plan van aanpak monitoren en bij achterblijvende prestaties passende maatregelen treffen.

In de volgende paragrafen volgt de uitwerking van deze doelstellingen.

3.3. Vergroten woningaanbod

Doelstelling: vergroten van het aanbod binnen het verzorgd wonen en beschermd wonen, alsook uitbreiden van het aantal rolstoelwoningen voor senioren.

De afgelopen jaren hebben de Zoetermeerse woningcorporaties en de gemeente, zo bleek in hoofdstuk 1, meerdere projecten uitgevoerd om het toenemende aantal senioren in Zoetermeer van goede woningen te voorzien. In de komende jaren blijven evenwel inspanningen nodig, omdat het aantal senioren en de vraag naar voor hen geschikte woningen nog aanzienlijk verder toenemen.

Het onderzoek *Fortuna 2007* van ABF Research en de op dit moment in de gemeente bekende bouwplannen wijzen uit dat er in de periode tot 2020 tekorten ontstaan aan woningen behorend tot de categorie 'verzorgd wonen' en aan woningen binnen de categorie 'beschermd wonen'. Bij verzorgd gaat het om (meestal) zelfstandige woningen dichtbij een zorgsteunpunt, waar zorg en verpleging op afroep beschikbaar zijn. Bij beschermd wonen is sprake van onzelfstandige woonvormen (verpleeghuisplaatsen) met 24 uur nabije zorg en verpleging. Indicatief doen zich (bij ongewijzigd beleid) in 2020 de volgende tekorten voor: zo'n 400 woningen binnen het verzorgd wonen en tenminste 140 verpleeghuisplaatsen binnen het beschermd wonen.

Bij de verpleeghuisplaatsen vormt ook de vervangingsbehoefte van de Vierstroomzorging (in verband met de sloop/nieuwbouw van verpleeghuis het REC) een punt van zorg. Om in de toekomst weer op het oorspronkelijke aantal van 311 verpleeghuisplaatsen van het REC uit te kunnen komen, zoekt de Vierstroomzorging nog ruimte voor twee kleinschalige woonvoorzieningen, met in totaal een capaciteit van zo'n 60 verpleeghuisplaatsen. In feite komt deze behoefte nog bovenop het in het onderzoek van ABF Research geschetste toekomstige tekort van tenminste 140 plaatsen.

Ook wat betreft de beschikbaarheid van rolstoelwoningen, die nodig zijn voor onder andere senioren met fysieke problemen, voldoet het aanbod in de toekomst nog niet. Op dit moment is er al sprake van een tekort. Woningcorporatie Vestia voegt tot en met 2012 nog 10 rolstoelwoningen aan de voorraad toe. Gezien de huidige wachtlijst van rond de 30 huishoudens (waarvan 10 echt urgent) is het wenselijk om naast deze door Vestia te realiseren rolstoelwoningen in de komende jaren ook nog extra inspanningen te verrichten.

Maatregelen:

- In de periode tot en met 2012 (bovenop de bestaande plannen) nieuwe plannen ontwikkelen die voorzien in het toevoegen van tenminste 150 woningen binnen de categorie verzorgd wonen en tenminste 50 verpleeghuisplaatsen binnen de categorie beschermd wonen. Het kan hierbij zowel gaan om nieuwbouw als om aanpassing van bestaande wooncomplexen. Opgemerkt dient overigens wel te worden dat de financiering van verpleeghuisplaatsen buiten de invloedssfeer van de gemeente valt;
- Ten behoeve van de vervangingsbehoefte van de Vierstroomzorging in de periode tot en met 2012 ruimte zoeken en realiseren voor de door hen beoogde twee kleinschalige woonvoorzieningen (met een totale capaciteit van ongeveer 60 verpleeghuisplaatsen);
- In de periode tot en met 2012 naast de door Vestia te bouwen 10 rolstoelwoningen nog 10 extra rolstoelwoningen aan de woningvoorraad toevoegen;
- De hierboven genoemde opgaven zoveel als mogelijk is realiseren binnen de zeven woonserviceszones die de gemeente samen met de woningcorporaties en andere betrokken partijen aan het ontwikkelen is;
- Bovenstaande maatregelen samen met de woningcorporaties oppakken en hierover afspraken maken binnen de in 2010 tussen de gemeente en de woningcorporaties af te sluiten nieuwe reguliere prestatieafspraken 2010-2014;
- De door ABF Research in kaart gebrachte 'indicatieve' lange termijnopgave (periode tot 2020) nader preciseren door uiterlijk in 2010 (bij voorkeur samen met betrokken partijen) nader onderzoek te doen naar de omvang van de Zoetermeerse behoefte.

3.4. Doorstroming stimuleren

Doelstelling: de doorstroming stimuleren van senioren die vanuit een eengezinswoning naar een gelijkvloers appartement willen verhuizen.

De gemeente wil samen met de woningcorporaties beter in gaan spelen op de groep senioren die (op termijn) vanuit een sociale eengezinswoning de stap wil maken naar een gelijkvloers appartement. Op die manier kunnen betaalbare eengezinswoningen, die schaars zijn in Zoetermeer, weer beschikbaar komen voor gezinnen.

Bovenstaande ambitie neemt niet weg dat de gemeente tegelijkertijd vindt dat senioren, die juist zo lang mogelijk in hun eengezinswoning willen blijven wonen, hiertoe (door middel van aanpassingen aan de woning) voldoende gelegenheid moeten krijgen. Oftewel de woonwensen van senioren komen voor de gemeente altijd op de eerste plaats. Het bevorderen van de doorstroming moet alleen plaatsvinden daar waar het strookt met de individuele wensen van senioren.

Maatregelen:

- Binnen de mogelijkheden van de regionale Huisvestingsverordening met de woningcorporaties afspreken om ruimere inkomensgrenzen te hanteren voor senioren die in de sociale huursector vanuit een eengezinswoning willen doorstromen naar een appartement. Op dit moment is voor veel senioren het inkomen (in de loop der jaren) te zeer gestegen om nog voor een appartement in de sociale huursector in aanmerking te kunnen komen;
- De bestaande doorstroom-maatregel uit de Regionale Huisvestingverordening zoveel mogelijk benutten. Deze maatregel maakt het mogelijk om bij nieuwbouw van seniorenappartementen (maximaal) 50 procent van de woningen met voorrang toe te wijzen aan senioren die een eengezinswoning achterlaten;
- Bij de herziening van de Regionale Huisvestingsverordening (in 2009) het thema doorstroming agenderen. Daarbij samen met alle betrokken partijen (Stadsgewest Haaglanden en Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden) streven naar het in stand houden van de bestaande doorstroom-maatregel (zie hierboven) en het invoeren van andere effectieve nieuwe maatregelen overwegen;
- Senioren met lichamelijke gebreken, die toch graag in hun eengezinswoning willen blijven wonen, door middel van woningaanpassingen zoveel als mogelijk is ondersteunen. Dit kan door middel van de hiervoor beschikbare (gelimiteerde) financiële bijdragen vanuit de WMO.

3.5. Kwalitatieve woonwensen

Doelstelling: bij nieuwbouwprojecten die zich richten op senioren beter in gaan spelen op de kwalitatieve woonwensen van de verschillende groepen senioren.

In hoofdstuk 2 is naar voren gekomen dat de diversiteit aan woonwensen onder senioren in Zoetermeer groot is. Zo is er een groep die een sterke voorkeur heeft voor een grondgebonden woning met tuin. Een andere groep overweegt nadrukkelijk een appartement, meestal om te anticiperen op een in de toekomst mogelijk slechtere gezondheidssituatie. Een deel richt zich voorts – vanwege een laag inkomen – louter op het aanbod binnen de sociale huursector. Daarnaast is er ook een (toenemende) groep die meer te besteden heeft. Deze groep zoekt binnen hogere marktsegmenten naar een op hun wensen toegesneden woning.

Opvallend is het verder dat relatief veel senioren – zo bleek eveneens in hoofdstuk 2 – van mening zijn dat de kwaliteit van de in Zoetermeer voor hen beschikbare appartementen vaak tekort schiet. Veel appartementen voldoen volgens hen niet aan voor hen belangrijke kenmerken, zoals: een voldoende levensloopgeschiktheid, een ruime oppervlakte (minimaal drie kamers), de aanwezigheid van een buitenruimte en de directe nabijheid van voorzieningen.

De gemeente vindt het heel belangrijk om er samen met betrokken partijen voor te zorgen dat er in de komende jaren voor iedere hierboven genoemde groep senioren voldoende aanbod beschikbaar is (of komt) dat goed beantwoordt aan ieders specifieke woonwensen. In het bijzonder wil de gemeente zich (daarbij) nadrukkelijk gaan inspannen om de op senioren gerichte (nieuw te bouwen) appartementen goed af te stemmen op de door hen gewenste (kwalitatieve) kenmerken.

Maatregelen:

- Bij toekomstige nieuwbouw van seniorenappartementen in ieder geval de volgende (kwalitatieve) kenmerken als uitgangspunten hanteren: minimaal drie kamers, een buitenruimte met voldoende gebruikswaarde, kleinschaligheid van het complex en een ligging nabij voorzieningen;
- Het Handboek Woonkeur als uitgangspunt hanteren bij nieuwbouwprojecten voor senioren ten behoeve van het realiseren van levensloopgeschikte woningen. Aan de hand van dit handboek een goede indeling en maatvoering van de appartementen, van de centrale ruimten van appartementencomplexen en van de directe woonomgeving garanderen;
- Senioren vaker intensief betrekken bij het ontwerpen van een nieuw appartementencomplex. Hiertoe in de periode tot en met 2012 minimaal één project in de sociale huursector realiseren aan de hand van het toepassen van een vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). In dezelfde periode daarnaast ook minimaal één project voor senioren met een hoog inkomen door middel van CPO realiseren. Bij deze projecten gebruik maken van de recent door de Provincie Zuid-Holland ingevoerde subsidieregeling *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Zuid-Holland*;
- Het toepassen van 'domotica'-voorzieningen bij nieuwe seniorencomplexen stimuleren en op die manier de levensloopgeschiktheid van woningen vergroten. In de periode tot en met 2012 heeft de gemeente het voornemen om in ieder geval een bijdrage beschikbaar te stellen vanuit de reserve Volkshuisvesting Oosterheem voor een 'domotica'-project van Vestia in Oosterheem;
- Binnen de in 2010 met de woningcorporaties af te sluiten nieuwe reguliere prestatieafspraken 2010-2014 ook afspraken maken over een 'verbeteragenda' voor bestaande seniorencomplexen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan kleinschalige opplus-programma's. De precieze afspraken voor een verbeteragenda zullen met name afhangen van: de mate waarin bestaande complexen kwalitatief tekort schieten, alsook van de technische en financiële mogelijkheden die er zijn om kwalitatieve verbeteringen door te voeren;
- Bij de herziening van de Regionale Huisvestingsverordening (in 2009) zoeken naar mogelijkheden om zorgbehoevende senioren met voorrang te kunnen huisvesten binnen de woonservicezones en/of in de directe omgeving van ambulante mantelzorg (onder andere directe familie van de betreffende zorgbehoevende). Dit komt de verzorging van senioren ten goede en kan ook van waarde zijn voor het tegengaan van vereenzaming onder alleenstaande senioren.

3.6. Informatievoorziening

Doelstelling: verbeteren van de informatievoorziening aan senioren over hun specifieke mogelijkheden op de Zoetermeerse woningmarkt.

Ondanks een aantal (continue) inspanningen van de gemeente en de woningcorporaties geven veel senioren aan dat de informatievoorziening over hun mogelijkheden op de Zoetermeerse woningmarkt niet voldoet. De gemeente heeft dan ook het voornemen om op dit vlak samen met de woningcorporaties de inspanningen verder uit te gaan breiden: zorgen voor 'meer' maar vooral ook een 'duidelijkere' informatievoorziening aan senioren.

Maatregelen:

- De voorlichting aan senioren verbeteren over de mogelijkheden die de WMO biedt om hun woning aan te passen of om te verhuizen naar een aangepaste woning. De gemeente wil dit voornamelijk bereiken door in 2009 binnen het WMO-loket de informatievoorziening over dit onderwerp te intensiveren;
- Het in 2009 en 2010 helpen organiseren van door de woningcorporaties te houden 'seniorentours'. Dit zijn rondleidingen door de stad langs voor senioren aantrekkelijke wooncomplexen van de corporaties. Zelf of samen met de corporaties ook een 'tour' organiseren voor meer draagkrachtige senioren langs complexen in een hoger marktsegment;
- Samen met de woningcorporaties en eventueel andere partijen (projectontwikkelaars en commerciële verhuurders) in 2009 een seniorenbeurs organiseren met een brede informatievoorziening aan senioren over hun mogelijkheden op de Zoetermeerse woningmarkt;
- Als vervolg op het door de woningcorporaties ingevoerde 'sterrenclassificatiesysteem', dat de levensloopgeschiktheid van woningen voor huurders inzichtelijk maakt, in 2010 een 'iconen-systeem' voor de woonomgeving ontwikkelen. Aan de hand van dit iconen-systeem kunnen senioren in één oogopslag de kenmerken en de aanwezige services zien van de buurt waarin de door hen beoogde woning ligt.

3.7. Monitoren

Doelstelling: jaarlijks de doelstellingen uit het plan van aanpak monitoren en bij achterblijvende prestaties passende maatregelen treffen.

Om de ambities uit het plan van aanpak daadwerkelijk te kunnen realiseren, is het nodig om op vaste tijdstippen de voortgang ten aanzien van alle doelstellingen te monitoren en bij tegenvallende prestaties de juiste maatregelen te treffen.

De gemeente gaat hierin voorzien door middel van een jaarlijks terugkerende voortgangsrapportage.

Maatregelen:

- Jaarlijks een voortgangsrapportage opstellen. De voortgangsrapportage meet de voortgang van alle in hoofdstuk 3 bij de doelstellingen geformuleerde maatregelen;
- De voortgangsrapportage jaarlijks laten vaststellen door de gemeenteraad en bij eventuele tegenvallende prestaties op bepaalde aspecten een voorstel aan de raad doen om de tegenvallers goed te maken.

Bijlage I: betrokken organisaties en personen

Gemeente Zoetermeer

- Hoofdafdeling Ruimte, Afdeling Stadsontwikkeling, Team Economie en Wonen
- Hoofdafdeling Welzijn, Afdeling beleid

Woningcorporaties

- De Goede Woning, Vestia en Vidomes

Overleg Samenwerkende Ouderenbonden

- Werkgroep Wonen

Huurdersverenigingen van de woningcorporaties

- Vertegenwoordigers van de senioren binnen deze verenigingen

Regiegroep Wonen, Welzijn en Zorg

- Gemeente Zoetermeer, Zoetermeerse woningcorporaties, Vierstroomzorging, Stichting Mooi en Stichting Georganiseerde Eerstelijnszorg Zoetermeer

Bijlage II: Geraadpleegde literatuur

- Aanbodrapportage sociale huursector Haaglanden, Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), 2008
- Actieplan Beter (t)huis in de buurt; Samen werken aan wonen, welzijn en zorg 2007-2011, Ministeries van WWI/VROM en Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), 2007
- Analyse vraag en aanbod woningmarkt; Basis voor een bouwprogramma, Companen (Arnhem), december 2007
- Collegeprogramma 2006-2010, College van B&W Zoetermeer, 2006
- Doorstroming senioren in Zoetermeer, Bureau USP, december 2007
- Fortuna 2007; Wonen met zorg, ABF Research, 2007
- Omnibusenquête 2007, deelrapport wonen, afdeling Onderzoek&Statistiek, april 2008
- Stadsvisie 2030; Een gewilde plaats centraal in de Randstad, Gemeente Zoetermeer, december 2008
- SWOT-analyse Zoetermeer; Ten behoeve van Lange Termijn Visie Wonen, Rigo Research en Advies, 2004
- Uitkomsten brede raadsdiscussies over wonen, Gemeente Zoetermeer, team Economie&Wonen, maart en november 2008
- Wonen in Zoetermeer biedt het beste van twee werelden; Stedelijk Beleidskader Wonen, Gemeente Zoetermeer, 2003
- Woonsdag; De nieuwe woningbouwopgave, Gemeente Zoetermeer, 2008
- Woonvisie Zoetermeer; De groeistad voorbij, Gemeente Zoetermeer, maart 2009