



BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

VISIE OVER WONEN
VOOR OUDEREN

Visie over Wonen, eventueel met zorg, voor
ouderen in Rijswijk in relatie tot de positie van de
huurders van Rijswijk Wonen

OPGESTELD DOOR:

Bewonersvereniging Rijswijk
Postbus 89
2280 AB Rijswijk

Goedgekeurd door Algemene Ledenvergadering
d.d. 9 november 2004

Comfortabel,

Gebruiksvriendelijk,

Veilig,

Levensloopbestendig,

Toegankelijk,

Bereikbaar

Inhoudsopgave

<u>1. Inleiding</u>	4
<u>2. Rijksbeleid</u>	6
<u>3. Visie Rijswijk Wonen</u>	7
<u>4. Visie gemeente</u>	8
<u>5. Standpunten Bewonersvereniging Rijswijk</u>	9
<u>6. Situatie in Rijswijk</u>	12
<u>Rijswijkse cijfers:</u>	13
<u>Cijfers uit Haaglanden</u>	14
<u>7. Verband tussen ouderenhuisvesting en andere beleidsonderwerpen</u>	16
<u>Herstructurering</u>	16
<u>Stedelijke vernieuwing/Wijkontwikkelingsplannen</u>	16
<u>Vergrijzing / Ontwikkelingen in de zorg</u>	16
<u>Veranderende woonwensen van ouderen</u>	17
<u>8. Woonvormen</u>	17
<u>9. Ouderen en dienstverlening en service</u>	18
<u>Welke service levert Rijswijk Wonen nu</u>	18
<u>10. Financiële kaders</u>	19
<u>Bijlage 1: Woonwensen</u>	20
<u>Bijlage 2: Aandachtspunten in en om het huis</u>	24
<u>Bijlage 3: Verwijzingen: voetnoten</u>	26

Wonen voor ouderen

1. Inleiding

De Bewonersvereniging Rijswijk behartigt de belangen van haar leden en andere huurders van Rijswijk Wonen. Een niet onbelangrijk deel van de leden van de Bewonersvereniging Rijswijk bestaat uit ouderen.

In 2003 heeft de Bewonersvereniging Rijswijk een beleidsvisie over de herstructurering uitgebracht. De visie over ouderenhuisvesting vertoont zeker samenhang met de herstructurering. Met de herstructurering wordt de samenstelling van de voorraad in buurten gewijzigd. Omgekeerd zullen veel m.n. oudere bewoners uit complexen waar herstructurering plaatsvindt noodgedwongen moeten verhuizen. Dat grijpt mooi in elkaar.

Juist omdat de woningmarkt “op slot” zit is het nodig om meer aandacht te besteden aan de (on) mogelijkheden die er zijn om doorstroming van ouderen te stimuleren teneinde aan de onderkant van de woningmarkt woningen beschikbaar te krijgen voor starters.

Veelal wordt de groep ouderen gedefinieerd als 55-plussers. De groep bestaat uit een- en tweepersoonshuishoudens. Slechts een (klein) deel van de ouderen woont niet meer zelfstandig en/of is hulpbehoevend. Veel ouderen willen zekerheid en, ondanks het feit dat ze nog niet hulpbehoevend zijn, zijn zij toch al voorzorgen aan het nemen voor het geval zich in de toekomst problemen gaan voordoen.

De wijze waarop de zorg voor ouderen wordt vormgegeven is tekenend voor een bepaald tijdperk. Onze ouderenzorg stamt grotendeels uit de jaren vijftig, zestig en zeventig. Toen zijn de meeste oudedagsvoorzieningen tot stand gekomen. In die jaren zijn er veel verzorgingshuizen en verpleeghuizen gebouwd, die werden gezien als de best denkbare vorm van voorziening en huisvesting.

Rond 1985 was het aantal van deze specifieke woonvormen op z'n hoogtepunt met 200.000 plaatsen. Sindsdien zien we nog een lichte toename van het aantal verpleeghuisplaatsen maar het aantal plaatsen in verzorgingshuizen is in de jaren negentig fors gedaald. Nu zijn er nog ongeveer 160.000 plaatsen.

Tegenwoordig vindt men deze vorm van ouderenhuisvesting eigenlijk niet meer passend. De woonkwaliteit van veel plaatsen is matig. Het gemiddelde woonoppervlak ligt rond de 25 vierkante meter en veel huizen voldoen niet aan allerlei functionele kwaliteiten. Het bouwen van verpleeg- en verzorgingshuizen is typisch een oplossing uit het industriële tijdperk: grootschalig en eenvormig. Tegenwoordig kiest men veel eerder voor kleinschalig en divers en daarmee hopelijk

ook vraag georiënteerd¹. Ook zien we daarbij een bijna explosieve groei van de kosten in de thuiszorg².

In een brief aan de Tweede Kamer van minister Dekker van VROM en staatssecretaris Ross-van Dorp van VWS wordt de bouwopgave tot 2015 geformuleerd. Geschat wordt een behoefte aan 128.000 plaatsen voor verzorgd wonen en dat er tot 2015 gemiddeld 10.600 woningen aan de voorraad toegevoegd moeten worden. Het tempo van de nieuwbouw ligt de afgelopen jaren zo rond de 3.000 woningen per jaar³.

De ene helft zou moeten gaan via nieuwbouw. De andere helft via zorgsteunpunten en daarnaast is een verbetering van de woningtoewijzing noodzakelijk⁴.

In de toekomst zal het grote aantal ouderen - 55-80 jaar – dat nu zelfstandig woont toenemen. Veel 55-plussers wonen in een eengezinswoning en men wil niet graag verhuizen, gezien de grote buitenruimte die men nu heeft. Deze ouderen zijn tegenwoordig vitaal genoeg om hun huis en eventueel hun tuin goed te onderhouden. Verhuizen kost ook een hoop tijd, geld en moeite.

Vaak speelt ook een rol de jarenlang opgebouwde contacten met vrienden en kennissen in de buurt, die verloren gaan als men uit de wijk moet gaan verhuizen.

Alleen als er lichamelijke beperkingen gaan ontstaan zal men bereid zijn of moeten zijn om te verhuizen naar een andere woning (in of buiten de wijk).

Ouderen die wel willen verhuizen zijn meestal degenen van wie de kinderen niet meer thuis wonen en die gepensioneerd zijn. Vele ouderen wonen nog in hun oude woningen uit de jaren 50/60 en prefereren in aanmerking te kunnen komen voor een betere, moderne nieuwbouw woning of een woning die dan speciaal voor de ouderen aangepast wordt. Meer comfort, vooral veiligheid in huis, gebruiksgemak, toegankelijkheid en aanpasbaarheid,

Keuzevrijheid⁵ is voor ouderen net zo belangrijk als voor ieder ander, ongeacht het inkomen. Het wordt ze echter vaak niet gegund.

Ondanks alle goede bedoelingen is ons beleid er nog steeds niet op gericht om ouderen de regie over hun eigen leven te laten voeren, die passend is bij hun eventuele zorgbehoefte. Nog veel te vaak moeten wij constateren dat het vergrijsde deel van onze samenleving in hoge mate ontevreden is met de manier waarop zij worden geleefd door anderen. Veel liever leven zij zelf, en richten zij hun leven in op een manier die past bij de eigen wensen en ambities. Ambities en afhankelijkheid, dat gaat niet altijd goed samen.

Wat opvalt in het verhuisgedrag van ouderen is dat bijna elke verhuizing er één is uit noodzaak, b.v. voortkomend uit de beperkingen van de gezondheid. Ouderen zouden moeten kunnen wonen in woonmilieus waaruit ze positieve energie halen.

Corporaties hebben een rol op het gebied van wonen en zorg. In het BBSH staat het als volgt in artikel 12b geformuleerd:

[

]

1. De toegelaten instelling draagt bij aan het volgens redelijke wensen tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven.
2. Ter uitvoering van het eerste lid kan de toegelaten instelling, naast de werkzaamheden, genoemd in de artikelen 11, tweede lid, en 12a, tweede lid, uitsluitend overgaan tot:
 - a. het bouwen en exploiteren van woonzorgcomplexen en de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimten en fysieke zorginfrastructuur, van projecten voor begeleid wonen, en van vastgoed met een woon- of verblijffunctie voor de bewoners van instellingen in de verzorging, verpleging of opvang;
 - b. het leveren van een bijdrage aan de totstandkoming van arrangementen met betrekking tot wonen, zorg- en dienstverlening, die, zoveel mogelijk naar wens van de in het eerste lid bedoelde personen, het zelfstandig wonen bevorderen;
 - c. het vervullen van een bemiddelende rol voor bewoners met betrekking tot zorg- en dienstverlening of
 - d. de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met c.

Willem van Leeuwen, voorzitter van Aedes zegt daarover⁶⁾, dat de corporaties zich verantwoordelijk voelen voor de combinatie van wonen en zorg. Om in te spelen op de vergrijzing van de bevolking worden in toenemende mate woonzorgcomplexen voor senioren gebouwd. De corporaties hebben plannen klaarliggen voor de komende jaren voor de nieuwbouw van 80.000 woningen voor ouderen. Een uitbreiding van het aantal woningen is noodzakelijk door een daling van de gemiddelde woningbezetting.

Kernbegrippen voor het beleid rond ouderenhuisvesting zijn volgens de Bewonersvereniging Rijswijk: toegankelijkheid, doeltreffendheid, comfortabel, gezondheid, veiligheid, toegankelijk en bereikbaarheid met openbaar vervoer.

De Bewonersvereniging Rijswijk wil aan de hand van deze beleidsmatige notitie een discussie voeren met Rijswijk Wonen en de gemeente Rijswijk.

2. Rijksbeleid

De verantwoordelijkheid voor de ouderenhuisvesting ligt bij de gemeente Rijswijk en de Rijswijkse corporaties. Toch zullen we hier enkele woorden wijden aan het rijksbeleid, omdat de brief⁷⁾ van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport in het nieuws is.

Gesignaleerd wordt in deze brief dat het aandeel ouderen op de woningmarkt de komende jaren

als gevolg van de vergrijzing sterk zal stijgen.

Daarnaast bestaat de wens om zelfstandig te wonen en maatschappelijk actief te zijn ook bij jongere mensen met beperkingen, die voorheen al dan niet in instellingen verbleven.

Dit zal een grotere vraag veroorzaken naar volledig toegankelijke of nultrede woningen.

Er moeten in 2015 395.000 volledig toegankelijke woningen extra beschikbaar komen. Dat kan gerealiseerd worden door nieuwbouw van woningen, het aanpassen/toegankelijk maken van bestaande woningen en door een gerichte woningtoewijzing. De openbare ruimte dient zoveel mogelijk door iedereen bruikbaar en toegankelijk te zijn. Daarnaast spelen veiligheid en beschikbaarheid van voorzieningen een belangrijke rol.

De verantwoordelijkheid voor het Rijk beperkt zich tot het informeren over de omvang en de urgentie van de opgave, het stimuleren en faciliteren van de partijen, het helpen oplossen van eventuele knelpunten en belemmeringen. De uitvoering ligt verder bij consumentenorganisaties, gemeenten, commerciële woningaanbieders en corporaties.

De Bewonersvereniging Rijswijk constateert dat er vanuit het Rijk in woorden wordt gestimuleerd, maar dat er weinig tot geen oplossingen (lees: geld en regels) te verwachten zijn om in Rijswijk de tekorten op het gebied van de ouderenhuisvesting op te lossen.

Hier is dus een mooie taak weggelegd voor vooral Rijswijk Wonen, Vidomes en de gemeente Rijswijk.

3. Visie Rijswijk Wonen

Volgens Pim van Zutphen, directeur⁹⁾ van Rijswijk Wonen is landelijk gezien 60% van de bewoners van een corporatiewoning 55 jaar of ouder. Hij verwacht dat die groep verder zal groeien. Van Zutphen zegt verder dat ouderen niet alleen een voor hen geschikte woning willen, maar dat ook welzijn en zorg voorhanden moeten zijn. Rijswijk staat op de vijfde plaats in ons land met de meeste ouderen. Volgens Van Zutphen zal ook de bestaande woningvoorraad verbouwd moeten worden.

In het Ondernemingsplan van Rijswijk Wonen⁹⁾ staat: Rijswijk is een sterk vergrijzende gemeente. Een hoog percentage van de senioren is zelfs zeer oud, we spreken daarom van dubbele vergrijzing. De vraag naar verzorgingsplaatsen en specifieke woningen voor ouderen zal de komende jaren daardoor sterk groeien. Daarnaast neemt de vraag naar meer luxe en comfort toe. Rijswijk Wonen zal zich de komende jaren sterk maken voor de 75-plus ouderen en zoveel mogelijk aan hun woonwensen proberen te voldoen.

Aan de Martin Luther Kinglaan, Wethouder Brederodelaan en de Henri Dunantlaan werden al flats 'opgeplust'. Deze drie flats zijn allen in de afgelopen jaren gerenoveerd en worden bij het leegkomen van een woning opgeplust en specifiek bestemd voor de oudere huurder.

4. Visie gemeente

De gemeente Rijswijk is samen met andere betrokkenen ook bezig nieuw beleid op het gebied van wonen en zorg te ontwikkelen. Kern hiervan wordt het ontwikkelen van een woonzorgzone¹⁰⁾.

Het gaat hierbij om een combinatie van voorzieningen op het gebied van wonen, zorg en dienstverlening, zoals een wijkzorgcentrum, enkele kleinere zorgsteunpunten, aanpasbare en aangepaste woningen en een barrièrevrij, sociaal veilig en verkeersveilig woonmilieu. In zo'n woonzorgzone woont niet alleen de doelgroep, ook andere huishoudens kunnen hier in een gewone woning wonen. De gemeente Rijswijk noemt onder andere als uitgangspunten¹¹⁾:

- Dat een deel van de woningen in de woonzorgzone aanpasbaar of aangepast is (voldoen aan de eisen van Aanpasbaar Bouwen of Woonkeur).
- Binnen elke woonzorgzone dient altijd een wijkzorgcentrum (voor 24-uurszorg) aanwezig te zijn.
- Binnen elke woonzorgzone zullen een of meer zorgpunten (huisarts, fysiotherapie, thuiszorg, welzijnswerk) moeten komen.
- In elke woonzorgzone dient een verhoogd niveau van diensten aan huis te worden aangeboden.
- De openbare ruimte in elke woonzorgzone is (sociaal) veilig en overzichtelijk en er zijn winkels voor eerste levensbehoeften, een apotheek en haltes voor openbaar vervoer. Gestreefd moet worden naar bank/postkantoor.

In de kadernota Ouderenbeleid¹²⁾ staan onder andere de volgende uitgangspunten:

- In de op te stellen wijkontwikkelingsplannen dient nadrukkelijk te worden aangegeven welke maatregelen op het terrein van de ouderenhuisvesting nodig zijn.
- Als inzet voor de prestatieafspraken in de wijken waar de WOP van toepassing is wordt aangegeven dat de woningcorporaties hun woningvoorraad dienen te toetsen aan de eisen van het Seniorenlabel.
- (...) voor een dergelijke opplussing van de woningvoorraad fungeert de gemeente als aanjager.

Recentelijk heeft de gemeente Rijswijk 55-plussers die een huureengezinswoning bewonen in Steenvoorde-Zuid aangeschreven over de ontwikkeling van koopwoningen op de lokatie Endezant¹³⁾.

De Bewonersvereniging Rijswijk denkt dat dit niet de manier is om aantrekkelijke huureengezinswoningen beschikbaar te krijgen en dat een dergelijke aanpak van de gemeente niet tot de gewenste oplossingen zal leiden.

Deze ouderen zijn op een enkele uitzondering na niet in staat of bereid om te kopen.

Bovendien is de bedoelde nieuwbouwlocatie verstoken van eigen voorzieningen (voor ouderen) en moet gebruik worden gemaakt van de schaarse voorzieningen in de omgeving. Concluderend kan worden gesteld: totaal ongeschikt voor ouderenhuisvesting.

5. Standpunten Bewonersvereniging Rijswijk

Gezien de ontwikkelingen in vraag en aanbod van geschikte ouderenwoningen stelt de Bewonersvereniging Rijswijk het volgende:

1. **Dat woningen die geschikt zijn voor ouderen zo goed mogelijk moeten voldoen aan de volgende randvoorwaarden:**
 - **de woning telt minimaal drie kamers; het sanitair is aangepast of eenvoudig aan te passen, de woning is toegankelijk zonder trappen en lastige opstapjes, met een minimale oppervlakte van 80 m² en beschikt over een buitenruimte van minimaal 12 m², en een breedte van minimaal 2,4 meter**
 - **het complex waarin de woning gelegen is, is zonder drempels toegankelijk en is sociaal veilig**
 - **de woonomgeving is sociaal veilig; in de directe omgeving van het complex zijn winkels voor eerste levensbehoeften, sociaal-culturele voorzieningen voor ouderen en eerstelijns medische voorzieningen.**

Toelichting: De Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat geschikte ouderenwoningen zowel bouw- en woontechnisch aan een aantal eisen moeten voldoen, als dat de woonomgeving en het voorzieningenniveau in orde moeten zijn om woningen het predikaat “geschikt voor ouderen” te krijgen. Natuurlijk zullen niet alle ouderen de ‘ behoefte’ hebben aan deze randvoorwaarden, omdat zij zelf hun individuele eisen hebben.

Een grote en goed bruikbare buitenruimte vindt de Bewonersvereniging Rijswijk noodzaak. Vooral als een gedeelte van de ouderen die nu nog in een eengezinswoning wonen verleid moeten worden om te verhuizen naar geschikte appartementen kan het ontbreken van een goede buitenruimte een belemmering zijn om te verhuizen.

2. **Dat Rijswijk Wonen in samenwerking met ouderenorganisaties inventariseert waar in Rijswijk mogelijkheden aanwezig zijn om woonzorgzones te ontwikkelen en inventariseert welke woningen voor ouderen geschikt zijn dan wel geschikt zijn te maken.**

Toelichting: De Bewonersvereniging Rijswijk juicht de ontwikkeling van woonzorgzones toe. Echter niet elke locatie is daar even geschikt voor. Een inventarisatie van mogelijke locaties is hierbij van belang een en ander in samenhang met de stedelijke ontwikkelingsvisie. Overigens kan dit gaan botsen als ouderen in de eigen wijk willen blijven wonen.

Nieuwbouw van woningen kan slechts in beperkte mate voorzien in de toenemende behoefte aan voor ouderen geschikte woningen. Daarom is het noodzakelijk dat Rijswijk Wonen samen met Vidomes Rijswijk en de gemeente Rijswijk inventariseert welke woningen geschikt zijn (te maken) voor de huisvesting van ouderen. Hierbij moet uitgangspunt zijn dat het geschikt maken van woningen voor ouderen niet moet leiden tot grote huurstijging t.o.v. de huidig betaalde huur.

3. Dat de ouderen van de toekomst betrokken worden bij de verdere uitwerking van het beleid om te komen tot woonzorgzones, het ontwikkelen van voor ouderen geschikte huisvesting en bij het ontwikkelen van zorg- en dienstenpakketten.

Toelichting: De toekomstige generatie ouderen moeten benaderd worden om na te denken over passende vormen van en locaties voor ouderenhuisvesting. Juist deze generatie kan voldoende tijd gegeven worden om na te denken over de eigen toekomst. Voor de ontwikkeling en totstandkoming van adequate ouderenhuisvesting is voor deze groep voldoende ontwikkeltijd aanwezig.

4. Dat er bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen een aanzienlijk deel van de woningen bestaat uit woningen die geschikt zijn voor ouderen

Toelichting: De Bewonersvereniging Rijswijk denkt dat het realiseren van een hoog percentage ouderenwoningen in de nieuwbouw voorziet in een grote behoefte. Allereerst is het percentage ouderen in Rijswijk hoog en ten tweede hebben de ouderen doorgaans een lange woontijd en velen bewonen thans een aantrekkelijke woning die voor andere doelgroepen interessant is. Knelpunt voor het aanhouden van de huidige woning is vaak de buitenruimte die aanwezig is. Er moeten dus extra voorzieningen komen om de ouderen te verleiden hun huidige woning op te geven.

5. Dat de regels voor de verdeling van de woonruimte meer aandacht komt voor de doorstroming van ouderen uit eengezinswoningen naar ouderenwoningen (voorrang, verleiden, stimuleren, mobiliteit bevorderen).

Toelichting: Het bevorderen van de doorstroming van ouderen helpt zowel de ouderen aan een andere geschiktere woning, als de overige woningzoekenden. De plannen om bij de verdeling van woonruimte op termijn het criterium woontijd te laten vervallen zal belemmerend werken voor de doorstroming van de oudere huurders die niet in een eengezinswoning wonen. Weliswaar komen er mogelijkheden om bij de toewijzing van nieuwbouwcomplexen voor ouderen de helft van de woningen toe te wijzen aan Rijswijkse ouderen, maar dat geeft volgens de Bewonersvereniging Rijswijk te weinig ruimte.

- 6. Dat er duidelijk zicht komt op de behoefte aan zelfstandige woningen voor ouderen, aanleunwoningen, groepswonen, e.d.. Het plaatsen in een verzorgingshuis is vaak het allerlaatste alternatief.**

Toelichting: Behalve een gedegen inventarisatie van het aanbod is eenzelfde inventarisatie van de vraag van belang om te weten welke aanpassingen aan de woningvoorraad in Rijswijk nodig zijn. Uiteraard inspelend op de veranderingen in de bevolkingssamenstelling en rekening houdend met herintreders als gevolg van de Wijkontwikkelingsplannen Stedelijke vernieuwing.

- 7. Dat door de gemeente in bestemmingsplannen rekening gehouden moet worden met de mogelijkheden voor voorzieningen in een buurt.**

Toelichting: Dit is een preventieve maatregel. Al bij het maken van bestemmingsplannen moet er ruimte gereserveerd worden om voorzieningen in een buurt te kunnen realiseren. Zonder voorzieningen (voor ouderen) is ouderenhuisvesting niet mogelijk. De Bewonersvereniging Rijswijk pleit ervoor dat eerstelijns medische voorzieningen geconcentreerd worden.

- 8. Dat Rijswijk Wonen de ontwikkeling door derden van een eigentijds service- en dienstenpakket bevordert waarvan ouderen naar behoefte gebruik kunnen maken.**

Toelichting: Het zelfstandig laten wonen van (zorgbehoevende) ouderen vindt de Bewonersvereniging Rijswijk van belang. Ouderen die behoefte hebben aan zorg en dienstverlening aan huis verdienen extra aandacht van Rijswijk Wonen. Het bieden/bemiddelen voor zorg (thuiszorg, alarmering, e.d.) en diensten (maaltijdservice, wasserij, boodschappendienst, e.d.) hoort hierbij.

- 9. Dat ouderen de keuze hebben zo veel mogelijk in een gevarieerde woonomgeving te kunnen wonen. Grootschalige complexen met als uitgangspunt, specifiek gericht op ouderenhuisvesting, vindt de Bewonersvereniging Rijswijk niet wenselijk.**

Toelichting: De meeste ouderen zijn niet of slechts in beperkte mate zorgbehoevend. Daarnaast kan het voor ouderen die wel in meer of mindere mate afhankelijk worden van zorg en zelfstandig blijven wonen prettiger zijn om in een gevarieerde woonomgeving te wonen tussen gezinnen, jongeren, werkenden, enz.. Voorkomen moet worden dat ouderen worden weggestopt in speciale complexen en vervreemden van de buitenwereld.

- 10. Dat Rijswijk Wonen mogelijkheden moet onderzoeken om samen met belangstellende ouderen een complex voor groepswonen voor ouderen te realiseren.**

Toelichting: In Rijswijk is een dergelijke woonvorm op het complex aan de Adm.Helfrichsingel na voor ouderen nog niet gerealiseerd. De ervaringen, die daar zijn opgebouwd kunnen gebruikt worden om nader te onderzoeken of de realisering van nog een dergelijke voorziening levensvatbaar is. De Bewonersvereniging Rijswijk hecht er waarde aan dat er initiatieven komen om te onderzoeken of een dergelijk initiatief kans van slagen heeft.

Uiteraard dient een en ander ontwikkeld te worden in samenspraak met de doelgroep en ouderenbonden.

6. Situatie in Rijswijk

Het aantal ouderen in Rijswijk zal de komende jaren toenemen. Het percentage ouderen in Rijswijk was in 2003 al bijna 33%. Een vergelijking van de gemeente Rijswijk met de regio Haaglanden is lastig omdat de regio andere leeftijdsgrenzen hanteert. Uit de ter beschikking zijnde gegevens blijkt dat Rijswijk wat betreft de vergrijzing de nummer 5 is van Nederland.

Er is een schrijnend tekort aan voor ouderen geschikte woningen in Rijswijk. In de toekomst zal dat probleem alleen maar groter worden¹⁴⁾. In cijfers¹⁵⁾:

jaar	beschikbaar	nodig	tekort
2000	1369	4455	3086
2005	1369	4829	3460
2010	1369	5147	3778
2015	1369	5557	4188

In Oud Rijswijk is dit tekort het grootst, enerzijds omdat het een relatief groot particulier woningbestand heeft en tot dusver buiten het beleid van gemeente en corporaties valt. Anderzijds omdat het een door ouderen zeer gewenste leefomgeving is. Veel Rijswijkers hebben er hun "roots" en bovendien is het aantal voorzieningen in en rond het 'oude dorp' relatief groot.

Op verschillende manieren wordt in Oud Rijswijk een tekort aan seniorenwoningen ervaren¹⁶⁾:

- Veel van het oudere (particuliere) woningbestand is niet geschikt. Wie in Oud Rijswijk wil blijven wonen is veelal op de huidige woning aangewezen.
- Er is weinig aanbod via de Woonkrant.
- Bekend is dat Rijswijkers uit de stad weggaan, bijvoorbeeld naar Barendrecht, Delft of Zoetermeer omdat daar meer geschikte woningen te vinden zijn.
- Dit terwijl Oud Rijswijk als woongebied voor ouderen zeer in trek is. Wie in Oud Rijswijk woont wil er graag blijven wonen en veel ouderen die vroeger in Oud Rijswijk hebben gewoond, willen graag terug. Er is voor hen echter nauwelijks aanbod van huurwoningen.
- De schaarste is bij de gemeente meer dan bekend. Het heeft ertoe geleid dat leegkomende grondgebonden en aangepaste woningen via het Zorgloket bemiddeld worden en dus niet in de Woonkrant worden aangeboden. Deze woningen zijn uitsluitend bestemd voor mensen met een handicap.

Tot slot nog enige gegevens over de woningvoorraad in Rijswijk. De gegevens zijn op basis van het eerder genoemde SBO rapport afkomstig van de corporaties Rijswijk Wonen en Vidomes:

Totaal aantal woningen (excl. Ypenburg)	24.000 per 2003
Hiervan zijn 55-plus woningen	1.300 per 2003
Het geschatte aantal benodigde 55-plus woningen	4.400 per 2003
Huidig tekort aan 55-plus woningen	3.100 per 2003

Rijswijkse cijfers:

De bevolkinggegevens per 31 december 2002¹⁷⁾ en 2003¹⁸⁾ zijn:

	2002	2002	2003	2003
	aantallen	percentage	aantallen	percentage
56 t/m 63 jaar	4.718	9,8	4.904	10,28
64 t/m 75 jaar	6.076	12,63	6.079	12,75
76 jaar en ouder	4.758	9,89	5.735	9,89
Totaal aantal ouderen	15.552	32,31	16.708	32,92
Totaal aantal inwoners Rijswijk	48.122	100	47.693	100

Overzicht aantal ouderen per leeftijdscategorie en per wijk per 31 december 2002:

	leeftijdscategorie					
wijk	56-63 jr	64-75 jr	76 jr en ouder	totaal	% van de wijk-bevolking	Totaal aantal inwoners
Wijk 1	369	289	206	864	18,83	4.588
Wijk 2	915	965	1.039	2.919	29,58	9.869
Wijk 3	483	628	639	1.750	32,2	5.434
Wijk 4	492	832	757	2.081	46,21	4.503
Wijk 5	662	907	908	2.477	30,43	8.141
Wijk 6	1.068	1.604	633	3.305	38,24	8.643
Wijk 7	439	673	466	1.578	38,05	4.147
Wijk 8	128	77	56	261	27,71	942
Wijk 9	162	101	54	317	17,09	1.855
totaal	4.718	6.076	4.758	15.552	32,31	48.122

Vooral in wijk 4 en in mindere mate wijk 6 en 7 is een bovengemiddeld aantal ouderen.

Geconcludeerd kan hier worden dat de inspanningen van de gemeente Rijswijk in de afgelopen jaren geen invloed heeft gehad op de cijfers.

Daarnaast moet de vraag worden gesteld of het beleid om peperdure koopwoningen voor ouderen te realiseren leidt tot de oplossing voor de Rijswijkse ouderen voor nu en in de toekomst.

Cijfers uit Haaglanden¹⁹⁾

“Het aandeel doelgroepshuishoudens was in 2000 36%. Naar verwachting daalt dat aandeel naar 31% in 2010 en 29% in 2015. Dat wordt veroorzaakt door de economische groei, maar ook door een toename van het aantal inkomens per huishouden. Daarnaast wordt verondersteld dat ouderen in de toekomst een vrij goed pensioen zullen hebben²⁰⁾. De huidige ontwikkelingen ondersteunen een dergelijke aanname niet.

Het aandeel ouderen vanaf 60 jaar in Haaglanden neemt tussen 2000 en 2015 toe van 25,3% (107.000) naar 29,0 % (134.500). Het aandeel 75-plussers blijft rond de 10%. Deze huishoudens vormen een honkvaste en kritische groep. Een verhuizing is soms gewenst of zelfs vereist, maar toch liefst in de eigen woonplaats of zelfs in de eigen buurt. Voor de huidige en de eventueel nieuwe woning geldt: toegerust op de woonwensen van ouderen (levensloopbestendig), en zekerheid over voorzieningen “om de hoek.²¹⁾’

Voor Rijswijk is er sprake van gewaardeerde woonmilieus, waar gezinnen lang blijven wonen – tot er sprake is van empty-nesters en werkelijk ouderen. Het aandeel ouderen blijft min of meer gelijk (27%). “

Deze uitspraak van de regio lijkt in tegenspraak met de verwachtingen in Rijswijk. Vergeleken met het totale percentage ouderen in geheel Haaglanden (29%), zou Rijswijk zelfs achterblijven bij de regio.

In de regio Haaglanden wordt verwacht dat er in 2015 totaal 466.500 huishoudens wonen. Hiervan zijn:

	60-74 jaar	75 plus
Laag inkomen (1 en 2 persoonshuishouden)	31.500 (6,8%)	23.200 (5,0%)
Hoger inkomen (1 en 2 persoonshuishouden)	58.000 (12,4%)	22.500 (4,8%)

Tussen 2000 en 2015 vinden de volgende toe- en afnames plaats. Totaal gaat het om een toename van 39.400 huishoudens (+9%)

	leeftijdscategorie					
wijk	56-63 jr	64-75 jr	76 jr en ouder	totaal	% van de wijk- bevolking	Totaal aantal inwoners
Wijk 1	416	294	185	895	19,52	4.586
Wijk 2	939	975	971	2.885	29,76	9.693
Wijk 3	497	628	630	1.755	32,16	5.457
Wijk 4	496	812	743	2.051	45,73	4.485
Wijk 5	721	916	905	2.542	31,36	8.105
Wijk 6	1.093	1598	678	3.369	39,45	8.541
Wijk 7	444	671	504	1.619	39,64	4.084
Wijk 8	127	79	50	256	27,26	939
Wijk 9	171	106	52	329	18,25	1.803
totaal	5233	6.079	4718	15.701	32,92	47.693

	60-74 jaar	75 plus
Laag inkomen (1 en 2 persoons- huishouden)	+ 2.200 (+ 8%)	- 2.000 (-8%)
Hoger inkomen (1 en 2 persoons- huishouden)	+ 22.600 (+ 64%)	+ 4.200 (+23%)

De klantgroepen die getalsmatig in opkomst zijn, bevinden zich in de levensfase waarin de kinderen inmiddels het huis uit zijn en het einde van de arbeidscarrière nadert. Vaak bewonen ze een koopwoning, waarvan de hypotheek al voor een flink deel is afgelost. Deze omstandigheden maken het aantrekkelijk en mogelijk om nog een keer te verhuizen, maar dat is dan een verhuizing waar goed over nagedacht wordt. Men woont immers doorgaans al goed en er is geen acute reden (gezinsuitbreiding, andere baan) om te verhuizen. Dat betekent dat een eventuele verhuizing er eentje zal zijn naar een woning die veel te bieden heeft. Deze groepen letten daarbij niet alleen op kenmerken van de woning zelf, maar in het bijzonder op woonmilieuaspecten. Deze klantgroepen zijn nog zeer actief, staan volop in het leven, maar het is van belang dat als ze een ‘laatste wensverhuizing’ maken dat er eentje is naar een woning die voorbereid is op de komst van eventuele lichamelijke gebreken²³⁾.

In bijlage 1 staan de woonwensen volgens de regionale woonvisie²⁴⁾.

Conclusies hieruit voor de woonwensen zijn:

Ouderen willen meestal een gestapelde woning zonder tuin, maar wel met een groot balkon. De woonkamer zal rond de 30 m² moeten zijn. Daarnaast telt de ideale woning drie kamers. Meestal gaat de voorkeur uit naar een dure/duurdere huurwoning. Wat betreft de voorzieningen, vooral winkels en medische voorzieningen, geldt dat het noodzakelijk is dat deze in de nabijheid van de woningen liggen. Ligging van de ouderenwoningen nabij het centrum geniet de voorkeur.

7. Verband tussen ouderenhuisvesting en andere beleidsonderwerpen

Herstructurering

Herstructurering is enerzijds een manier om de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende wensen van de (oudere) bewoners. Anderzijds moet er bij de herstructurering rekening gehouden worden met de belangen van de zittende bewoners. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft in 2003 een visie over de herstructurering vastgesteld²⁵⁾. Hierbij is onder andere geconstateerd dat het aantal bereikbare woningen voor de doelgroep toereikend moet blijven en dat de zittende bewoners altijd voorrang dienen te krijgen. Vooral voor ouderen speelt een rol dat de herhuisvesting in hun wijk moet plaatsvinden en betaalbaar is.

Stedelijke vernieuwing/Wijkontwikkelingsplannen

In de Rijswijkse Wijkontwikkelingsplannen²⁶⁾ staan voornemens om in de wijk Te Werve de komende 10 jaar 70 woningen voor ouderen toe te voegen. Het aantal ouderen in deze wijk zal toenemen met 180 tot ruim 1000 huishoudens.

In de Kleuren- en Artiestenbuurt wordt (nog) niet voorzien in de groeiende behoefte aan ouderenhuisvesting. Tot 2010 groeit de groep huishoudens van 55 jaar en ouder met 240 tot 1660 huishoudens.

In Steenvoorde-Zuid zal de komende jaren een groeiende vraag naar ouderenhuisvesting zijn. Het aantal huishoudens van 55 jaar en ouder neemt met zo'n 700 toe tot bijna 2400 huishoudens. Voor deze groep zullen er geschikte woningen moeten komen.

Vergrijzing / Ontwikkelingen in de zorg

Hierboven is al aangegeven dat de Rijswijkse bevolking vergrijsd. Ouderen geven er de voorkeur aan om in hun eigen woning te blijven wonen, en als het aanbod kwalitatief goed is willen verhuizen naar een (55-plus) appartement. Pas als de zorgbehoefte groot is zal er verhuisd worden naar een aanleunwoning, verzorgings- of verpleeghuis.

Bovendien zal de vergrijzing in Nederland ertoe leiden dat de kosten van zorg sterk zullen stijgen. Uit kosten oogpunt is het voordeliger dat ouderen in hun eigen woning blijven wonen aangevuld met passende extramurale zorg aan huis. Corporaties hebben hier een nieuwe taak in gekregen door de toevoeging van een prestatieveld op het gebied van wonen en zorg.

De Stichting Welzijn Rijswijk en Florence hebben een samenwerkingsovereenkomst over de

zorgverlening. Rijswijk Wonen zou hier ook een rol in kunnen spelen. Het huidige Woonzorgabonnement wordt door de partijen: Florence, Rijswijk Wonen, Vidomes en Stichting Welzijn Rijswijk, geëvalueerd.

Veranderende woonwensen van ouderen

Hoewel het niet zeker is dat het gemiddeld besteedbare inkomen van ouderen zal toenemen, zullen de woonwensen van ouderen voor een betere of comfortabelere woning wel veranderen. Naast de wens aan meer vierkante meters en minstens een driekamerwoning zullen ook kwaliteitseisen als duurzaamheid, toegankelijkheid, veiligheid steeds vaker integraal onderdeel zijn van de nieuwbouweisen voor woningen die geschikt zijn voor ouderen.

8. Woonvormen

De overgrote meerderheid van de ouderen woont en zal blijven wonen in hun eigen huis. Met enerzijds enkele bouwtechnische aanpassingen en anderzijds aanvullende service en diensten is dat goed mogelijk.

Sommige ouderen willen wel meer comfort en gebruiksgemak en willen b.v. verhuizen van hun eengezinswoning naar een appartement. Veel ouderen wensen te wonen tussen diverse andere soorten bewoners en vermijden het wonen in een speciaal voor de doelgroep bestemd complex.

Groepswonen

Ook een mogelijkheid is het wonen in een groep, waar ieder zijn eigen woning heeft met zijn eigen keuken en toilet/doucheruimte. Er wordt dan door andere bewoners een oogje in het zeil gehouden. Men doet sneller dingen samen dan alleen. Er worden regelmatig sociale activiteiten ondernomen. Er is een gezamenlijke ruimte waar men koffie kan drinken. Een multifunctionele ruimte waarvoor een commissie wordt aangesteld die de invulling hieraan geeft.

Het bijeenkomen van de bewoners in zo'n ruimte is zeer waardevol. De bewoners krijgen hierdoor een beter onderling contact met elkaar, men leert elkaar beter kennen, men leert elkaars functioneren en interesses. Men gaat hierdoor elkaar helpen bij calamiteiten en er wordt meer op elkaar gelet of men reikt elkaar de helpende hand.

Het geeft enigszins bescherming als men onverhoopt hulp nodig zou hebben. Deze informele hulp door burens, vrienden of kennissen kan in de toekomst wel eens erg belangrijk worden.

Blijven wonen in de buurt waar men nu al woont biedt ook veel voordelen. Men kent de mensen daar en hulp krijgt men hier eerder dan als men in een wijk gaat wonen waar men niemand kent.

Kangoeroewoningen

Dit is een vorm waarbij de ouderen zelfstandig wonen, maar in de directe nabijheid van een van de kinderen.

Serviceflats

Men kan ook kiezen voor een serviceflat, doorgaans een luxe huur- of koopflat in een appartementencomplex waarin veel service wordt geboden. B.v. keuken die warme maaltijden verzorgt. Een eigen winkel, postagentschap, hobbyruimten, wasserette, bibliotheek, een huismeester, soms een verpleegster of verpleger, een afgesloten tuin of park. Mogelijkheid om een abonnement te nemen op sociale alarmering.

Aanleunwoningen

Zijn kleine zelfstandige huurwoningen naast of vlakbij een verzorgingshuis.

Onzelfstandige woonvormen

In het kader van deze beleidsvisie wordt verder niet ingegaan op deze vorm zoals verzorgings- en verpleeghuizen.

Woonzorgzone

Voor alle woonvormen geldt dat de nabijheid van voorzieningen essentieel is. In een woonzorgzone zijn medische en sociale voorzieningen voor ouderen geconcentreerd aanwezig. Een ander voordeel hiervan is dat deze voorzieningen voldoende draagvlak hebben en dat deze elkaar kunnen versterken. De Bewonersvereniging Rijswijk vindt het daarnaast van belang dat niet alleen ouderen in een dergelijke zone wonen, maar ook andere huishoudens (toekomstige ouderen) hier goed kunnen wonen om te voorkomen dat er homogene woonmilieus ontstaan.

9. Ouderen en dienstverlening en service

Welke service levert Rijswijk Wonen nu.

Rijswijk Wonen levert de volgende service aan ouderen:

Woonzorgabonnementen bedoeld voor ouderen (55+) mensen met een functiebeperking en chronisch zieken, die met gerichte service op het gebied van wonen, welzijn en zorg zo lang en aangenaam mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Woningaanpassing voor mensen met een functiebeperking. Ook kan men een beroep doen op de Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg). Met het verwijderen van drempels (dit is aan te vragen bij de gemeente) of het aanpassen van de stoep kan een woning weer toegankelijk gemaakt worden. De Wvg biedt ook mogelijkheden voor het plaatsen van steunen in het toilet en doucheruimte, een traplift of aangepaste (onderrijdbare) keuken .

De Stichting Welzijn Rijswijk (SWR)

Zelfstandig blijven wonen en 24-uurs zekerheid hebben dat professionele hulp verleend wordt als dat nodig is. Deze zekerheid biedt het personenalarmeringssysteem en is een gezamenlijke dienstverlening van de Stichting Welzijn Rijswijk, Onderwatershof en Florence. Men kan zich hierop abonneren. Er zijn verschillende soorten van zorg- en dienstverlening met ieder een eigen

prijkaartje. De Bewonersvereniging Rijswijk constateert dat het niet voor iedereen duidelijk is hoe dit systeem in elkaar zit.

Met een draadloze zender kan vanuit ieder vertrek in de woning alarm gemaakt worden. Na alarmering ontstaat er een spreek-luisterverbinding met de centrale in woonzorgcentrum Steenvoorde. Wanneer dit nodig is, gaat een verzorgende of verpleegkundige naar de woning van de abonnee en zorgt voor de hulpverlening.

De SWR levert specifiek op ouderen en mensen met een functiebeperking gerichte diensten (o.a. maaltijdvoorziening, dagopvang, dagverzorging, recreatieve activiteiten, telefooncirkel, ouderen-oppasservice, ouderenadviseur) en geeft informatie en advies.

Kernfuncties van het ouderenwerk zijn: maatschappelijke activering, sociale preventie en hulpverlening en levert zo een bijdrage aan zelfstandigheid, participatie en welzijn van ouderen.

Verder biedt het ouderenwerk van de SWR diverse diensten voor ouderen en mensen met een functiebeperking aan zoals klusjesdienst, boodschappendienst, administratieve ondersteuning, begeleiding naar een ziekenhuis, winkelen, wandelen, pc-ondersteuning etc.

Een goede afstemming van hulp, service en diensten is hierbij van belang. De één-loketgedachte zou hier verder ontwikkeld moeten worden, waarbij moet worden nagegaan in hoeverre Rijswijk Wonen (en andere corporaties) en Florence(de zorgverleners) elkaar kunnen versterken op dit deelgebied.

10. Financiële kaders

De financiële mogelijkheden voor ouderen lopen zeer uiteen.

Ouderen die nu al huren zullen in de meeste gevallen weer voor een huurwoning opteren. Voor de ouderen onder hen die een laag inkomen hebben (perspectief op hoger inkomen is er niet meer) is verhuizen naar een koophuis helemaal niet aan de orde. Ouderen met een hoger inkomen die nu huren zullen meestal ook voor een huurwoning kiezen.

Ook bij een huurwoning is het van belang goed na te gaan hoeveel men kan besteden aan woonlasten. Een hogere huur (al of niet met behulp van huursubsidie) is niet voor iedereen altijd mogelijk.

Ouderen die nu in een koopwoning wonen zullen bij verhuizing ofwel kiezen voor weer een koopwoning of de overstap maken naar een dure huurwoning.

Bijlage 1: Woonwensen

De woonwensen zijn volgens:

de Regionale Woonvisie, bijlage bladzijde 15

Soort huishouden: **1 of 2 persoons** / Leeftijdscategorie: **60-74 jaar**

Inkomensniveau: **geen doelgroep** / Gemeente: **stedelijk, <100.000 inwoners**

Soort woning:		Specifiek senioren:		Type woning:	
grondgebonden	29%	Voorkeur ouderen-woning	35%	vrijstaand	20%
gestapeld	47%	Zelfstandige levens-behoeften	0%	2 onder 1 kap	7%
anders	24%	Zonder trap toegan-kelijk	60%	hoekwoning	10%
		Grotendeels gelijk-vloers	61%	tussenwoning	10%
Oud of nieuw:				Flat zonder tuin	43%
nieuwbouw	30%	Huur of koop:		Flat met tuin	10%
Geen nieuwbouw	43%	huurwoning	44%	Andere bouwvorm	0%
Geen voorkeur	27%	kopwoning	34%		
		Weet nog niet	22%	Gewenste koopprijs:	
Oppervlakte woon-kamer:				laag	5%
< 20m2	3%	Aantal kamers:		middel	7%
20-29m2	40%	1 kamer	0%	duurder	40%
30-39m2	25%	2 kamers	18%	duur	48%
40-49m2	31%	3 kamers	51%		
> 50m2	1%	4 kamers	27%	Gewenste huurprijs	
		5+ kamers	4%	laag	1%
Opbouw buurt (koop/huur):				middel	20%
Overwegend koop	13%	Opbouw buurt (bouwvorm):		duurder	28%
Overwegend huur	6%	Overwegend laag-bouw	22%	duur	38%
gemengd	9%	Overwegend hoog-bouw	6%		
Geen voorkeur	72%	gemengd	16%	Gebruik buurtvoorzienin-gen	
		Geen voorkeur	55%	winkels	94%
Ligging buurt:				parkeergelegenheid	52%
< 15 minuten lopen centrum	56%	Bouwperiode buurt:		basisscholen	0%
> 15 minuten lopen centrum	5%	vooroorlogs	4%	speelgelegenheid	0%
Rand woonplaats	27%	1945-1974	8%	crèche	0%
Geen voorkeur	13%	1975-1990	11%	Medische voorzieningen	94%
		recent	12%	voorzieningen jongeren	0%

De woonwensen zijn volgens:

de Regionale Woonvisie, bijlage bladzijde 15

Soort huishouden: **1 of 2 persoons** / Leeftijdscategorie: **75+ jaar**

Inkomensniveau: **geen doelgroep** / Gemeente: **stedelijk, <100.000 inwoners**

Soort woning:		Specifiek senioren:		Type woning:	
grondgebonden	7 %	Voorkeur ouderen-	29%	vrijstaand	1%
gestapeld	60%	Zelfstandige levens-	0%	2 onder 1 kap	2%
anders	33%	Zonder trap toegan-	69%	hoekwoning	9%
		Grotendeels gelijk-	81%	tussenwoning	20%
Oud of nieuw:				Flat zonder tuin	56%
nieuwbouw	45%	Huur of koop:		Flat met tuin	12%
Geen nieuwbouw	22%	huurwoning	91%	Andere bouwvorm	0%
Geen voorkeur	32%	kopwoning	9%		
		Weet nog niet	0%	Gewenste koopprijs:	
Oppervlakte woon-				laag	0%
< 20m2	0%	Aantal kamers:		middel	0%
20-29m2	44%	1 kamer	0%	duurder	0%
30-39m2	56%	2 kamers	23%	duur	0%
40-49m2	0%	3 kamers	52 %		
> 50m2	0%	4 kamers	15%	Gewenste huurprijs	
		5+ kamers	10%	laag	0%
Opbouw buurt				middel	12%
Overwegend koop	0 %	Opbouw buurt		duurder	12%
Overwegend huur	22%	Overwegend laag-	22%	duur	76%
gemengd	0%	Overwegend hoog-	0 %		
Geen voorkeur	78%	gemengd	14%	Gebruik buurtvoorzienin-	
		Geen voorkeur	65%	winkels	93%
Ligging buurt:				parkeergelegenheid	49%
<15 min .lopen cen-	75%	Bouwperiode buurt:		basisscholen	0%
> 15 minuten lopen	10%	vooorlogs	16%	speelgelegenheid	0%
Rand woonplaats	0 %	1945-1974	0%	crèche	0%
Geen voorkeur	15%	1975-1990	0%	Medische voorzieningen	99%
		recent	22%	voorzieningen jongeren	0%

Bijlage 2: aandachtspunten in en om het huis

Er zijn tal van voorschriften waaraan de woning en de woonomgeving moeten voldoen om geschikt te zijn voor ouderen. De meest uitgebreide opsomming is het Woonkeur. We volstaan ermee om te verwijzen naar de uitgebreide site www.woonkeur.nl. Een aantal aandachtspunten benadrukken we hier.

Eisenpakketten voor nieuwbouw als het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk, de VAC-kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid zijn beter op elkaar afgestemd. Woningen met het nieuwe certificaat zijn comfortabel, gebruiksvriendelijk, veilig en levensloopbestendig. Daarin kun je ook blijven wonen als je gehandicapt raakt of ouder wordt zonder er voor duizenden euro's aan te hoeven verspijkeren. Volgens het basispakket wordt er naar drie aspecten gekeken: de directe woonomgeving tot aan de openbare weg, het woongebouw en de woning zelf. Daarnaast zijn er drie pluspakketten ontwikkeld waarbij wordt gelet op veiligheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde²⁷⁾.

Aandachtspunten in huis:

Ook bij appartementen die opgeplust/aangepast worden maken deze veiliger en toegankelijker en verhogen het gebruiksgemak. Voorbeeld: het opheffen van niveauverschillen op galerijen en balkons, het verwijderen van drempels onder de binnendeuren in de woning. Betere verlichting, antislip lagen op de badkamervloer, lage bovenraambedieningen en seniorsloten. En bij b.v. slechthorende ouderen is het installeren van een ringleiding een vereiste.

Wat ouderen ook belangrijk vinden is een ruime woning, waar men een aparte ruimte heeft om hun hobby's uit te oefenen. Zowel de man als de vrouw hebben vaak hun eigen hobby's en hebben vaak elk een eigen vertrek nodig hiervoor. Ook is belangrijk voor ouderen die zelf geen vervoer hebben om dicht bij het openbaar vervoer te wonen.

Enkele concrete punten voor ouderenwoningen (levensbestendige woningen) zijn:

- Ruimere kamers
- Extra hobby kamer(s)
- Verhoogde toiletpot
- Brede deuren (90-93 cm),(een royale doorgang voor rolstoelen)
- Gelijkvloers zonder drempels
- Beveiligde bovenramen (hang- en sluitwerk volgens Politiekeurmerk)
- Ramen op doorkijkhoogte, ook vanuit (rol)stoel

- Grotere douche/toiletruimte
- Verwarmingselement in de douche
- Meerdere stopcontacten per kamer in flats, zodat er op meer muren aansluitingen zitten.
- Stopcontacten op rolstoelhoogte
- Rookmelders
- Zorg en service voorzieningen beschikbaar indien nodig.

Ouderen en het wooncomplex

Voor het complex waarin de ouderenwoningen liggen gelden de volgende aandachtspunten:

- De route vanaf de (centrale) entree naar de woningen dient goed toegankelijk te zijn, dat geldt ook voor de bergingen; denk aan lift, geen drempels (Bij flats opgehoogde galerijen, bij flats automatische deuropeners (tussendeur hal, deur naar bergingen, galerijdeuren etc)
- Entree en liften toegankelijk voor rolstoelgebruikers
- Veiligheid in en om het complex is essentieel (toezicht, afsluitbaarheid, videofoon)
- De aanwezigheid van een gemeenschappelijke ruimte
- Mogelijkheid voor het huren van logeerruimte

Woonomgeving

Er is veel onderzocht en bekend over de aspecten waaraan geschikte ouderenhuisvesting moet voldoen. Een belangrijk punt is dat in de omgeving de mogelijkheid geboden wordt om voor ouderen bijeenkomsten te organiseren waar men naar toe kan gaan en waar men dan op deze manier contact kan zoeken met andere ouderen.

Een woning is als eerste geschikt voor de huisvesting van ouderen als:

- Deze ligt nabij basisvoorzieningen (winkels voor dagelijkse levensbehoeften, kapper, opticien, postkantoor, bank, nabijheid halte openbaar vervoer, dienstencentrum, servicepunt voor ouderen, huisarts, bibliotheek)
- De woning ligt in een sociale veilige omgeving (goede verlichting, geen onveilige plekken, veel sociale controle)

Bijlage 3 Verwijzingen: voetnoten

- 1) Tijdschrift voor de Volkshuisvesting: De toekomst van het wonen met zorg, nr 3 (2004) blz 22-27
- 2) Idem
- 3) Idem
- 4) Idem
- 5) Uit het Experiment nr 1 (2004) blz 16: artikel “de hemel op aarde”
- 6) In bestemmingsplannen zou rekening gehouden moeten worden met de mogelijkheden voor ; Telegraaf 27 maart 2004
- 7) Brief aan de voorzitter van de Tweede Kamer over Actieplan 2004 t/m 2006: Investeren voor de toekomst; juli 2004
- 8) Volgens krantenartikel 25 september 2003
- 9) Rijswijk Wonen- organisatie in beweging, ondernemingsplan
- 10) Kadernota wonen en zorg, gemeente Rijswijk
- 11) Idem
- 12) Kadernota Ouderenbeleid (Rijswijk 1999), geciteerd in Eindrapport Project Rijswijk Ouderenproof
- 13) Brief gemeente Rijswijk 12 juli 2004
- 14) Eindrapport Project Ouderenproof, blz 4
- 15) SBO-onderzoek 2003, geciteerd in Eindrapport Project Rijswijk Ouderenproof
- 16) Eindrapport Project Rijswijk Ouderenproof, blz 4
- 17) Cijfers afkomstig van een overzicht van Stichting Welzijn Rijswijk op basis van bron gemeente Rijswijk
- 18) Publicatie CBS 2003
- 19) Woonvisie Haaglanden, ontwerpvisie, november 2003, opgesteld door RIGO Research en Advies BV
- 20) Woonvisie Haaglanden, blz 27

- 21) Idem, blz 28
- 22) Woonvisie Haaglanden, bijlage blz 9
- 23) Idem, blz 10
- 24) Idem, blz 14
- 25) Visie over herstructurering, Bewonersvereniging Rijswijk, april 2003
- 26) Thuis in Rijswijk, maart 2000
- 27) Het Experiment nr 1 (2004) blz 25: artikel “Woonkeur breed gedragen certificaat”