



Overleg
Samenwerkende
Ouderenorganisaties
Alphen aan den Rijn

COMMISSIE WONEN

Secretariaat:

Van Beethovenlaan 14
2394 HG Hazerswoude-Rijndijk
E-mail: bobkoning45@gmail.com
Telefoon: 06 155 35 255

Holland Rijnland.
t.a.v. Het Dagelijks Bestuur
Schuiversveld 9
2316 XG Leiden

Onderwerp: Zienswijze RWA 2017

Hazerswoud-Rijndijk, 21 december 2017

Uw kenmerk:

M: +31 (0)6 155 35 255

Ons kenmerk: 2017-1003

E: bobkoning45@gmail.com

Geacht Dagelijks Bestuur,

Graag willen wij als het Overleg Samenwerkende Ouderen (OSO) in Alphen aan den Rijn reageren op de brief van 23 oktober 2017 waarin u aangeeft dat er een inspraakprocedure is voor de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland.

Allereerst willen wij Holland Rijnland een compliment maken voor de fleurige website met een goede doorklikmogelijkheid naar de zeer brede onderwerpen waarin zelfs de ruimtevaart aandacht krijgt. Als OSO Commissie Wonen en ook als burger kijken wij meestal naar het element 'Leefomgeving' en specifiek naar 'Wonen'. Wij vertegenwoordigen alle ouderen in Alphen aan den Rijn en hebben als doel voldoende en betere huisvesting voor z'n 50% van de bevolking.

Niettemin willen we er ook zorg voor dragen dat er woningen worden gebouwd voor jonge gezinnen. Immers, de kinderwagen en de rollator geven dezelfde hindernissen in een huis zoals te smalle gangen, te hoge drempels. Met andere woorden: de toegankelijkheid kan op veel plaatsen verbeterd worden.

Introductie OSO

Wij zetten ons in voor levensloopbestendige woningen en niet alleen in de nieuwbouw maar ook in de bestaande bouw. Voor de kwaliteit van de woningen geven we het advies om te bouwen volgens WoonKeur nieuwbouw en volgens WoonKeur plus voor bestaande bouw. Boven dit alles staat voor het OSO het tekort aan huisvesting, het belangrijkste aandachtspunt. Graag zouden we zien dat de

instanties, die invloed kunnen uitoefenen op de huisvesting, meedenken over de behoefte van het type bebouwing en de daarbij behorende geldbedragen die men wil en kan betalen. Dit voor zowel huur- als koopwoningen.

De OSO commissie wonen bestaat uit een achttal personen waarvan er zeven een bouwkundige opleiding hebben genoten en werkzaam zijn geweest als architect, projectontwikkelaar en kostendeskundige. Zij hebben mogen meewerken aan de totstandkoming van alle soorten gebouwen, van huis tot ziekenhuis en van de bejaardenhuizen die thans zijn wegbezuinigd naar langer zelfstandig thuis wonen, waardoor de zorgkosten weer beheersbaar zijn geworden.

Wij, en anderen, zijn trots op onze commissie die architecten, projectontwikkelaars, makelaars, wooncorporaties advies geven. Zo hebben wij zorg gedragen voor het invoeren van het 'Woonkeur', het certificaat voor woontechnische kwaliteit. Een eisenpakket dat verder gaat dan het bouwbesluit en faalkosten kan voorkomen als WoonKeur betrokken wordt bij het project. Ook hebben wij met succes gepleit voor het invoeren van de 'Blijverslening' bij de gemeente Alphen aan den Rijn. Begin 2018 organiseren wij een debat voor de gemeenteraadsverkiezing met de vraag: 'Wat doen de politieke partijen voor de ouderen?' Wij zijn in onderhandeling met een projectontwikkelaar om huisvesting te laten bouwen waarin senioren zich thuis voelen.

Vanuit het rapport hebben wij enkele onderwerpen onder elkaar gezet en daarbij aangegeven wat 'wij missen'. Wij hopen daarmee een bijdrage te leveren aan de inspraakprocedure.

In de bijlage zijn deze onderwerpen nogmaals aangegeven met soms verwijzing naar tekst uit het rapport of aanvullende teksten zodat het verband tussen 'Wij missen' duidelijker wordt.

Wij missen bij de meerwaarde van doorstroming, naast de elementen comfort en kwaliteit, de veiligheid en toegankelijkheid van de woning.

Wij missen dat we huizen bouwen voor meer dan 30 jaar en dat we misschien al over een paar jaar behoefte hebben aan gezamenlijk vervoer. Minder auto's. De trend is dat er steeds meer busjes rijden door de stad voor boodschappen doen of uitgaan. Een gebouw neerzetten met een gezamenlijk vervoermiddel is in de toekomst niet uit te sluiten. Geen volledige parkeergarage onder een gebouw geeft een heel andere dimensie, geeft ook een milieuverbetering.

Wij missen dat de gemeente aangeeft dat, bij het toewijzen, zij het niet voor het zeggen heeft, wat en hoe er gebouwd zal gaan worden als ze niet de eigenaar van de grond is.

Wij missen dat brainstormen en daadwerkelijke invulling nog te wensen overlaat.

Wij missen nog dat de gemeente wel een motivatie zou hebben (welke?) om huisvesting naar behoefte te bouwen.

Wij missen toegankelijkheid in het gehele rapport.

Wij missen in het rapport, bij woonzorgaanbod, de taak van de overheid die moet vaststellen voor welke indicatie gebouwd moet worden. Gemeente en zorgaanbieders wachten met smart wanneer inzicht wordt gegeven waar de gelden vandaan komen en naar toe gaan.

Wij missen de diepgang waar de gelden heengaan: naar de zorgaanbieder of de gemeente?

Wij missen in het rapport de verantwoording van de woorden 'ook zien we' . Als OSO zien we de zorgbehoefte juist toenemen, zeker bij langer zelfstandig wonen met zorgbehoefte

Wij missen juist de huisvesting tussen zelfstandig wonen en woonzorgomgeving .

Wij missen de omschrijving woningen voor langer zelfstandig wonen met zorgbehoefte.

Wij missen hier het uitgangspunt van zowel WoonKeur als levensloopgeschikt. Zie de aanvullende tekst: 'WoonKeur is het certificaat voor woontechnische kwaliteit' in de bijlage.

Wij missen het bouwen van levensloopbestendige woningen en de daarbij behorende omschrijving.

Wij missen in het rapport het levensloopbestendig maken van bestaande woningen.

Wij missen elke overeenkomst met de verwachting van langer zelfstandig wonen met zorgbehoefte in de huidige tijd. Wat ons aanspreekt is de nostalgie. Het levensloopbestendig maken van deze huisjes is een crime. Wij verzoeken zelfs om deze vorm van verwijzing in het rapport te schrappen, tenzij over Hofjes met respect zal worden gesproken als liefdadigheidswerk.

Wij missen elke verwijzing naar de Blijverslening.

Wij missen in het rapport dat we woningen tekort komen.

Wij missen dat er veel gesloopt zal gaan worden.,

Wij missen een prognose voor welke doelgroepen er gebouwd moet worden en zeker of dit een-, twee-, drie-, vier,- enz. kamerwoningen moeten zijn.

Wij missen de kostenbesparing voor Milieu-, en bouwkosten door slimmer te bouwen en door gebruik te maken van daken.

Conclusie

Wij begrijpen dat in de Regionale Woon Agenda 2017 niet alles uitvoerig kan worden vermeld.

Het OSO heeft, naast het speerpunt 'Meer seniorenwoningen', de levensloopbestendigheid volgens WoonKeur hoog in het vaandel staan. Niet alleen om faalkosten tegen te gaan door goed na te denken bij het ontwikkelen van een gebouw maar ook om een meerwaarde te creëren voor huisvesting.

Een meerwaarde om de doorstroming te bevorderen. Het OSO kan veel levensloopbestendige voordelen noemen. Naast de reeds genoemde voordelen voor jong en oud waarbij de kinderwagen en de rollator een obstakel zijn.

Een aantal uitgangspunten voor levensloopbestendig punten die een meerwaarde creëren :

- een woning zonder hoogteverschillen van meer dan 2 cm. Om het hoogteverschil op te lossen kan men gebruik maken van een lift of traplift;

- een woning met ruime deuren met een minimale doorgang van 90 cm.

- Een woning met een toilet waarbij de deur aan de rechter- of linkerzijde van het toilet zit.

Een toilet waar de deur tegenover het toilet zit noemen wij een 'koptoilet'. Zo'n toilet is vrijwel niet

toegankelijk bij het gebruik van een rolstoel. De kosten van een 'langstoilet' zijn niet meer dan een 'koptoilet'. De architect kan bij de indeling van de woning hier rekening mee houden.

- Deuren die een draairichting hebben waarbij de doorgang optimaal is. Bij een niet optimale doorgang kan de deur toegepast worden als schuifdeur.
- Voor meer info kunnen wij u verwijzen naar onze website www.mijnhuisvanmorgen.nl die we begin volgend jaar zullen vernieuwen.

Als OSO Alphen zijn wij te allen tijde bereid deze opsomming van 'Wij missen' toe te lichten.

Met vriendelijke groet namens onze commissie,

Dick Tempelaar

Voorzitter Commissie OSO Wonen

'Wij missen'

Doorstroming

De Regionale Woonagenda 2017 geeft uitstekend aan dat we meer aandacht moeten hebben voor doorstroming en daarom woningen moeten bouwen die aantrekkelijk zijn voor ouderen. Deze woningen moeten een meerwaarde hebben, zodat ouderen meer zullen overwegen om door te stromen en daardoor woningen achter te laten voor jonge gezinnen.

Wij missen bij de meerwaarde van doorstroming, naast de elementen comfort en kwaliteit, de veiligheid en toegankelijkheid van de woning.

Parkeren

Parkeren in woongebieden moet zo min mogelijk de kwaliteit van de leefomgeving aantasten, zeker daar waar aantoonbaar mogelijk is om een lagere parkeernorm te hanteren, al dan niet in combinatie met betaald parkeren

Wij missen dat we huizen bouwen voor meer dan 30 jaar en dat we misschien al over een paar jaar behoefte hebben aan gezamenlijk vervoer. Minder auto's. De trend is dat er steeds meer busjes rijden door de stad voor boodschappen doen of uitgaan. Een gebouw neerzetten met een gezamenlijk vervoermiddel is in de toekomst niet uit te sluiten. Geen volledige parkeergarage onder een gebouw geeft een heel andere dimensie, geeft ook een milieuverbetering.

Toewijzen

Gemeenten, corporaties en particuliere huisvesters worden opgeroepen om voor een flinke verruiming van verschillende doelgroepen het initiatief te nemen. Daarbij worden samenstelling en prijsklassen aangegeven. Passend toewijzen is daarbij een must. Ook de makelaars, beleggers en ontwikkelaars zijn bij de brainstorm aanwezig geweest en hebben hierover nagedacht.

Wij missen dat de gemeente aangeeft dat, bij het toewijzen, zij niet voor het zeggen heeft wat en hoe er gebouwd zal gaan worden als ze niet de eigenaar van de grond is.

Wij missen dat brainstormen en daadwerkelijke invulling nog te wensen overlaat.

Wij missen nog dat de gemeente wel een motivatie zou hebben (welke?) om huisvesting naar behoefte te bouwen.

Toegankelijkheid

In het komende jaar 2018 willen wij als OSO aandacht besteden aan 'toegankelijkheid' bij woningen en bij openbare gebouwen. Wij zien dat er om ons heen gebouwen zijn die, na gereed komen, voor duizenden euro's worden aangepast om de toegankelijkheid te verbeteren. Wij maken ons daarover zorgen. Wij zien dat er te weinig aandacht is bij gemeente, architecten, ontwikkelaars, enz. Niet alleen ouderen maar zeker invaliden hebben hier problemen mee.

Niet alleen in de nieuwbouw is dit een probleem maar ook rondom de woning, zoals de stoep en de straat.

In de bestaande bouw zit soms een lift die te ondiep is voor het vervoer van een zieke op een brancard en de kist van een overledene moet rechtop staan. Er is hierover nog veel meer te zeggen.

Wij missen toegankelijkheid in het gehele rapport.

Woonzorgaanbod

Zorgbehoefte is een begrip in verschillende fases van het leven en soms erg verwarrend. Spraken we vroegere jaren over woonzorgaanbod dan was deze toereikend voor personen met een indicatie 1.

Praten we nu over een woonzorgaanbod dan praten we over een persoon met een indicatie 4 of meer. Het vermoeden is dat personen met een indicatie 3 in de toekomst aanspraak kunnen maken op zorgaanbod. Nu langer zelfstandig blijven wonen met zorgfaciliteiten te veel kost en de Wmo daarvoor geen geld heeft, is een gezamenlijke opvang in een woonzorgomgeving goedkoper.

Gemeenten en zorgkantoren zijn vooral aan zet voor het ontwikkelen van een toekomstgericht en op elkaar afgestemd woonzorgaanbod

Wij missen in het rapport, bij woonzorgaanbod, de taak van de overheid die moet vaststellen voor welke indicatie gebouwd moet worden. Gemeente en zorgaanbieders wachten met smart wanneer inzicht zal worden geboden waar de gelden naar toegeaan.

We missen de informatie waar de gelden heengaan, naar de zorgaanbieder of de gemeente?

Zorgbehoefte

In het rapport staat thans twee keer dezelfde zin:

blz. 13. Maar **ook zien we** dat de zorgbehoefte ondanks de vergrijzing niet heel sterk meer groeit, doordat mensen langer gezond leven

blz. 32 Maar **ook zien we** dat de zorgbehoefte ondanks de vergrijzing niet heel sterk meer groeit, doordat mensen langer gezond leven. Hoe dit zich vertaalt naar de behoefte aan specifieke woonconcepten is nog onduidelijk.

Wij missen in het rapport de verantwoording van de woorden '**ook zien we**'. Als OSO zien we de zorgbehoefte juist toenemen, zeker bij langer zelfstandig wonen met zorgbehoefte.

Langer zelfstandig wonen met zorgbehoefte

In het rapport komen regelmatig de woorden 'langer zelfstandig' voor.

- Een comfortabele woning passend bij de nieuwe levensfase, zou ertoe bijdragen dat senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- Het beleid in verschillende zorgsectoren is gericht op het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag.
- De gemeenten in de regio willen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag.
- Opgave wonen en zorg: Hierbij gaat het om prioriteit voor woonvormen en –producten die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen. Te denken valt aan levensloopgeschikte woningen, hofjeswonen en digitale zorginfrastructuur.

Wij missen juist de huisvesting tussen zelfstandig wonen en woonzorgomgeving .

Wij missen de omschrijving woningen voor langer zelfstandig wonen met zorgbehoefte.

Levensloopgeschikt

In het rapport kunnen we lezen: 'Te denken is aan levensloopgeschikte woningen' Op het internet geven gemeenten en woningcoöperatie aan dat het bouwen van levensloopgeschikte woningen een uitgangspunt kan zijn van WoonKeur. Twee verschillende uitgangspunten: WoonKeur is levensloopbestendig en levensloopgeschikt is een situatie die levensloopbestendig te maken is, helaas is dat niet altijd mogelijk. Woningen met een smalle gang of te kleine hal worden helaas levensloopgeschikt genoemd maar zullen nooit het certificaat kunnen krijgen van WoonKeur, omdat deze woningen niet levensloopbestendig te maken zijn.

Wij missen hier het uitgangspunt van zowel WoonKeur als levensloopgeschikt.

Zie de aanvullende tekst: '**WoonKeur is het certificaat voor woontechnische kwaliteit**' in de bijlage.

Levensloopbestendig

De aanbeveling voor het bouwen van levensloopbestendige woningen komt van een erkende organisatie. Wij verzoeken om in alle rapporten dezelfde benaming te gebruiken.

Wij missen het bouwen van levensloopbestendige woningen en de daarbij behorende omschrijving.

Wij missen in het rapport het levensloopbestendig maken van bestaande woningen.

Hofjeswonen

Tot de vroegste vormen van sociale woningbouw in Nederland mogen wellicht de hofjes worden

gerekend, die welgestelde leden van de adel, vooraanstaande kooplieden en andere elite lieten bouwen voor de huisvesting van armen, zieken en weduwen vanaf de 13e eeuw. Er was veelal een sociaal, filantropisch of moreel motief, terwijl bepaald eigenbelang ook een rol speelde, zoals status of de verwachting dat men met dergelijke liefdadigheid een betere plek in het hiernamaals kon verkrijgen. Voorbeelden van dergelijke hofjes zijn het Huiszittenweduwenhof en het Hofje De Zeven Keurvorsten in de Amsterdamse volksbuurt De Jordaan.

Wij missen elke overeenkomst met de verwachting van langer zelfstandig wonen met zorgbehoefte in de huidige tijd. Wat ons aanspreekt is de nostalgie. Het levensloopbestendig maken van deze huisjes is een crime. Wij verzoeken zelfs om deze vorm of verwijzing in het rapport te schrappen, tenzij over Hofjes met respect zal worden gesproken als liefdadigheidswerk.

WoonKeur is het certificaat voor woontechnische kwaliteit.

Het certificaat WoonKeur wordt afgegeven aan woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten. Een belangrijk aspect is dat een WoonKeur-woning levensloopbestendig is, d.w.z. dat als een bewoner iets komt te mankeren hij/zij niet gedwongen is om die reden te verhuizen.

Er is een eisenpakket voor nieuwbouwwoningen en een apart eisenpakket voor bestaande woningen. De eisen voor bestaande woningen gelden voor woningen ouder dan 10 jaar.

<http://www.woonkeur-skw.nl/>

WoonKeur is een samenvoeging van bestaande eisen- en wensenpakketten van diverse belangenorganisaties, waaronder de CG-Raad. In het WoonKeur-basispakket staan:

- het onderdeel woningen van het Handboek voor Toegankelijkheid;
- een groot deel van de eisen voor woning en woongebouw uit de VAC (Vrouwen Advies Commissies)-kwaliteitswijzer;
- praktisch alle eisen van het (inmiddels als zelfstandig keurmerk opgeheven) Seniorenlabel;
- de basiseisen ('100% eisen') van het Politiekeurmerk Veilig Wonen;
- alle overige eisen van het Politiekeurmerk staan in het facultatieve pluspakket Veiligheid. Dit pluspakket vormt samen met het basispakket het gehele Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw.

Blijverslening

Met ingang van 1 januari 2018 zal in Alphen aan den Rijn de regeling voor de Blijverslening ingaan.

Met deze regeling kunnen zowel huurders als huiseigenaren geld lenen om hun woning aan te passen voor langer in hun huis te kunnen blijven wonen. Inwoners die geen gebruik maken van deze regeling en er wel van horen, worden op deze manier op het idee gebracht aandacht te schenken om de woning geschikt te maken voor de toekomst. <https://www.svn.nl/particulieren/lening/blijverslening>

Wij missen elke verwijzing naar de Blijverslening.

Woning tekort

Als OSO Wonen maken wij ons al enkele jaren zorgen over het tekort aan seniorenwoningen. Liever willen we woningen laten bouwen die levensloopbestendig zijn. Zoals reeds aangegeven voor jong en oud, voor zowel kinderwagen als rollator.

Wij missen dit **niet** in het rapport, met nadruk is aangegeven dat we woningen tekort komen.

Wij missen wel dat er veel gesloopt zal worden, zeker in de sociale huurvoorraad staan er nog al wat woningen die sociaal gezien niet meer van deze tijd zijn. We denken daarbij aan kleine bebouwing met een badkamer in een verbouwde kast. Dit geeft geen sociaal gevoel. Wij zien het er niet van komen dat woningen met een te kleine badkamer verboden zouden worden om er in te wonen. Dat heeft de regering wel gedaan bij de situatie van plaggehutten en het heeft jaren geduurd voor de laatste plaggehutten werden gesloopt. Er zijn nu nog mensen die dat aan den lijve hebben meegemaakt. Immers in de jaren '60 zijn de laatste bewoners uit

hun plaggehut gezet.

Wij missen een prognose voor welke doelgroepen er gebouwd moet worden en zeker of dit een-, twee-, drie-, vier-, enz. kamerwoningen moeten zijn.

Milieu-, en bouwkosten

In de bouw is **de schil van de huisvesting** de grootste verslinder van milieu en kosten. Hoe meer gevel hoe meer kosten en energieverbruik. Hierop kan in veel gevallen bezuinigd worden door efficiënt te bouwen.

Een simpel voorbeeld: twee gebouwen met dezelfde opp. van 320 m².

Het eerste gebouw heeft een omtrek van 90 m¹ ofwel 36 lang en en 9 m¹ breed.

Het tweede gebouw heeft een omtrek van 72 m¹ ofwel 18 lang en en 18 m¹ breed.

Het tweede gebouw heeft 20% minder gevelomtrek, ofwel ruim 50 m² minder geveloppervlak per verdieping.

De vloeren van de huisvesting, door steeds meer grotere beuken, is een verslinder van beton en wapening. We zouden juist smaller moeten bouwen. Te denken valt aan een maatvoering in beuken van 4.5 m¹. Hierdoor ontstaan er vakken met een oppervlakte van 4,5x4,5= 20,25 m². Drie-, vier-, vijf-, zesvakken geven respectievelijk woningen van 60, 81, 101 of 121 m².

Een voordeel van deze maatvoering is tevens dat in een beuk van 4,5 m¹ in de garage 3 auto's naast elkaar kunnen staan tussen de kolommen.

De daken worden vrijwel niet gebruikt, de trend is wel meer zonnepanelen maar gebruiksvriendelijke daken voor bewoners zijn nog niet aan de orde. Hoewel er in landen daktuinen worden aangelegd en gebouwen met een brug worden verbonden zodat er één park ontstaat. Dit levert allen maar meerwaarde op. Aantrekkelijk bouwen voor ouderen levert doorstroming op.

Wij missen de kostenbesparing voor Milieu-, en bouwkosten door slimmer te bouwen en het gebruikmaken van daken.