

## Ouderenhuisvesting Woonstichting Etten-Leur

**Citation for published version (APA):**

Oudijk, G. M., & Smeets, J. J. A. M. (1993). *Ouderenhuisvesting Woonstichting Etten-Leur*. (Stichting Interface; Vol. 9). Technische Universiteit Eindhoven.

**Document status and date:**

Gepubliceerd: 01/01/1993

**Document Version:**

Uitgevers PDF, ook bekend als Version of Record

**Please check the document version of this publication:**

- A submitted manuscript is the version of the article upon submission and before peer-review. There can be important differences between the submitted version and the official published version of record. People interested in the research are advised to contact the author for the final version of the publication, or visit the DOI to the publisher's website.
- The final author version and the galley proof are versions of the publication after peer review.
- The final published version features the final layout of the paper including the volume, issue and page numbers.

[Link to publication](#)

**General rights**

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal.

If the publication is distributed under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license above, please follow below link for the End User Agreement:

[www.tue.nl/taverne](http://www.tue.nl/taverne)

**Take down policy**

If you believe that this document breaches copyright please contact us at:

[openaccess@tue.nl](mailto:openaccess@tue.nl)

providing details and we will investigate your claim.

**OUDERENHUISVESTING WOONSTICHTING ETTEN-LEUR****Onderzoeksverslag****Augustus 1993****G.M. Oudijk J.J.A.M. Smeets**

onderzoeksverslag

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Oudijk, G.M.

Ouderenhuisvesting Woonstichting Etten-Leur :  
onderzoeksverslag / G.M. Oudijk, J.J.A.M. Smeets. -  
Eindhoven : Stichting Interface, Technische Universiteit  
Eindhoven. - Ill.

Dl. 1: Verslag. Dl. 2: Bijlagen.

Onderzoek uitgevoerd in opdracht van de Stichting  
Interface ten behoeve van de Woonstichting Etten-Leur,  
door de Sectie Stadsvernieuwing en Beheer van de Vakgroep  
Architectuur, Urbanistiek en Beheer van de Faculteit  
Bouwkunde, TU Eindhoven.

ISBN 90-6814-048-5

Trefw.: huisvesting ; ouderen ; Etten-Leur.

## Voorwoord

Voor u ligt het verslag van het onderzoek 'Ouderenhuisvesting Woonstichting Etten-Leur', uitgevoerd in opdracht van de Stichting Interface ten behoeve van de Woonstichting Etten-Leur.

Het onderzoek is uitgevoerd door onderzoekers van de Sectie Stadsvernieuwing en Beheer van de Vakgroep Architectuur, Urbanistiek en Beheer van de Faculteit Bouwkunde, TU Eindhoven.

Als begeleiders van het onderzoek traden op:

- Dhr. H.W.G.J. Dirkx, directeur van de Woonstichting Etten-Leur.
- Dhr. J.D. Kint, Adj. Dir. Hoofd Technische Zaken.

Wij danken hen voor hun prettige begeleiding en constructief commentaar.

Een woord van dank aan de heer C. le Nobel, arch. HBO, voor zijn commentaar bij de checklist en de ondersteuning bij het formuleren van een aanpak voor de Beiaard.

Ook danken wij alle medewerkers van de Woonstichting, de gemeente Etten-Leur en de vele geënqueterde bewoners die allen hebben bijgedragen aan de uitvoering van dit onderzoek.

Uiteraard ligt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van de rapportage volledig bij de onderzoekers.

Met bronvermelding mogen delen van dit rapport gebruikt worden.

De onderzoekers,

Eindhoven, augustus 1993

## INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Doelstelling en methode van onderzoek . . . . .	1
1.1	Inleiding . . . . .	1
1.2	Methode van onderzoek . . . . .	1
	Inventarisatie en analyse . . . . .	2
	Onderzoek waardering en wensen . . . . .	3
	Ingreeplanning en strategisch portefeuillebeheer . . . . .	3
1.3	Opzet van de rapportage . . . . .	4
Hoofdstuk 2	Ouderenhuisvesting bij de Woonstichting . . . . .	5
2.1	Ontwikkelingen in de vraag naar woon- en zorgdiensten door senioren. . . . .	5
2.2	Het aanbod ouderenwoningen . . . . .	7
2.3	De bewoners . . . . .	9
	Beschrijving . . . . .	9
	Huidige woonsituatie . . . . .	10
	Woonwensen . . . . .	13
2.4	De ingeschrevenen . . . . .	14
	Beschrijving . . . . .	14
	Huidige woonsituatie . . . . .	14
	Woonwensen . . . . .	17
2.5	Vergelijking woningzoekenden en zittende huurders . . . . .	19
	Beschrijving . . . . .	19
	Woonwensen . . . . .	19
Hoofdstuk 3	De huisvesting complexgewijs bezien . . . . .	21
3.1	Het aanbod ouderenwoningen . . . . .	21
3.2	Beiaard . . . . .	23
	Kwaliteitsbeschrijving . . . . .	23
	Sterke en zwakke punten . . . . .	29
	Waardering door de gebruikers . . . . .	30
	Aandachtspunten . . . . .	32
3.3	A.M. de Jongstraat/Nieuwe Kerkstraat . . . . .	33
	Kwaliteitsbeschrijving . . . . .	33
	Sterke en zwakke punten . . . . .	39
	Waardering door de gebruikers . . . . .	39
	Aandachtspunten . . . . .	40
3.4	Geerkade . . . . .	41
	Kwaliteitsbeschrijving . . . . .	41
	Sterke en zwakke punten . . . . .	47
	Waardering door de gebruikers . . . . .	48
	Aandachtspunten . . . . .	49

3.5	Houtduif . . . . .	50
	Kwaliteitsbeschrijving . . . . .	50
	Sterke en zwakke punten . . . . .	54
	Waardering door de gebruikers . . . . .	54
	Aandachtspunten . . . . .	55
3.6	Kapelstraat . . . . .	56
	Kwaliteitsbeschrijving . . . . .	56
	Sterke en zwakke punten . . . . .	61
	Waardering door de gebruikers . . . . .	61
	Aandachtspunten . . . . .	62
3.7	Oude Bredaseweg/Oderkerkpark . . . . .	63
	Kwaliteitsbeschrijving . . . . .	63
	Sterke en zwakke punten . . . . .	70
	Waardering door de gebruikers . . . . .	70
	Aandachtspunten . . . . .	72
3.8	Van Genkstraat . . . . .	73
	Kwaliteitsbeschrijving . . . . .	73
	Sterke en zwakke punten . . . . .	76
	Waardering door de gebruikers . . . . .	76
	Aandachtspunten . . . . .	77
3.9	Pianohof/Tubahof/Klaroenring/Orgelhof . . . . .	78
	Kwaliteitsbeschrijving . . . . .	78
	Sterke en zwakke punten . . . . .	83
	Waardering door de gebruikers . . . . .	83
	Aandachtspunten . . . . .	83
3.10	Stationsstraat/Yzeren Pot . . . . .	84
	Kwaliteitsbeschrijving . . . . .	84
	Sterke en zwakke punten . . . . .	87
	Waardering door de gebruikers . . . . .	87
	Aandachtspunten . . . . .	88
3.11	Bootstraat/Rode Poort . . . . .	89
	Kwaliteitsbeschrijving . . . . .	89
	Sterke en zwakke punten . . . . .	92
	Waardering door de gebruikers . . . . .	92
	Aandachtspunten . . . . .	93
3.12	Wilhelminalaan . . . . .	94
	Kwaliteitsbeschrijving . . . . .	94
	Sterke en zwakke punten . . . . .	99
	Waardering door de gebruikers . . . . .	99
	Aandachtspunten . . . . .	100
3.13	Julianalaan . . . . .	101
	Kwaliteitsbeschrijving . . . . .	101
	Sterke en zwakke punten . . . . .	105
	Waardering door de gebruikers . . . . .	105
	Aandachtspunten . . . . .	105
3.14	Withofstraat . . . . .	106
	Kwaliteitsbeschrijving . . . . .	106
	Sterke en zwakke punten . . . . .	110
	Waardering door de gebruikers . . . . .	110
	Aandachtspunten . . . . .	110

Hoofdstuk 4	Ouderenhuisvesting en strategisch voorraadbeheer . . . . .	111
4.1	De marktverhoudingen . . . . .	111
	Het aanbod . . . . .	111
	De kwalitatieve vraag . . . . .	111
	Vraag versus aanbod . . . . .	113
4.2	Strategisch woningbeheer . . . . .	115
	Dienstverlening en participatie . . . . .	115
	Huur(som)beleid . . . . .	116
4.3	Programmering nieuwbouw . . . . .	120
	Renovatie en nieuwbouw . . . . .	121
	Naar een standaard programma van eisen . . . . .	121
	Het woningniveau . . . . .	122
	Het gebouwniveau . . . . .	123
	Het portefeuille niveau . . . . .	123
	"Ouderensteunpunten" . . . . .	124
4.4	Slot: naar een gedifferentieerde portefeuille ouderenwoningen . . . . .	125

# Hoofdstuk 1 Doelstelling en methode van onderzoek

## 1.1 Inleiding

Naar aanleiding van de 'Nota Ouderenbeleid' van de gemeente Etten-Leur heeft de Woonstichting Etten-Leur een onderzoek geïnitieerd naar de huisvesting van ouderen in haar bezit.

In deze Nota kunnen we met betrekking tot de huisvesting van ouderen o.a. het volgende lezen: (Nota Ouderenbeleid, pp. 20)

- Het huisvestingsbeleid in Etten-Leur zal erop gericht moeten zijn om zorg en wonen voor ouderen te integreren. (...) Ouderenhuisvesting met geïntegreerde zorg- en dienstverlening kan gerealiseerd worden in bestaande bouw, maar ook in nieuwbouw zoals bijvoorbeeld in de vorm van een steunpunt.
- Het gemeentelijk huisvestingsbeleid dient te streven naar een zo groot mogelijke diversiteit aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Dat kunnen ook bestaande woningen zijn.
- Het huisvestingsbeleid moet erop gericht zijn om de bevolkingsopbouw per wijk gedifferentieerd te houden. Hoewel de voorkeur van ouderen uitgaat naar huisvesting in het centrum, moet de huisvesting zoveel mogelijk over de gehele gemeente plaats vinden; dit om vergrijzing van het centrum te voorkomen.

De doelstelling van het onderhavige onderzoek is tweeledig:

1. Een inventarisatie van de bestaande ouderenhuisvesting van de Woonstichting zowel woontechnisch, als wat betreft de relatie tot woonomgeving, voorzieningen enz.
2. Na deze inventarisatie dient gekomen te worden tot voorstellen om deze woningen geschikt te houden/maken als ouderenhuisvesting voor de toekomst. Bij deze voorstellen dient rekening gehouden te worden met de integratie van wonen en zorg.

## 1.2 Methode van onderzoek

Het onderzoek vindt plaats tegen de achtergrond van een discussie over klantgericht werken. Een hulpmiddel bij een klantgerichte werkwijze is de strategische planningsmethode, waarmee op systematische wijze de vraag wordt beantwoord "welke produkten aan welk publiek in welk marktgebied op welk moment aangeboden dienen te worden en met welke middelen dit dient te gebeuren".

Elementen van deze methode zijn het maken van sterkte-zwakte analyses, onderzoek naar kansen en bedreigingen, doelgroep-analyse en het maken van strategische keuzes.

Deze strategische planningsmethode zal als "methodisch kader" voor het door ons te verrichten onderzoek dienen en levert bouwstenen voor strategische planning en beheer.

Het onderzoek bestaat uit de volgende stappen:

1. Inventarisatie en analyse van het bestand ouderenwoningen (sterkte/zwakte analyse);
2. Onderzoek naar de waardering door de zittende bewoners in ouderenwoningen en de wensen van de geregistreerde woningzoekende ouderen;
3. Aanzetten tot ingreepplanning en portefeuille beheer.



## Inventarisatie en analyse

Bij de inventarisatie wordt een onderscheid gemaakt tussen proces- en productkenmerken (Boekhorst en Smeets, 1990).

Procesgegevens hebben betrekking op de diverse fasen in het verhuurproces en geven inzicht in de marktpositie van complexen:

- de aanbiedingsfase: gegevens m.b.t. de gerichte belangstelling, aanbiedingen, weigeringen e.d. geven in deze fase een indicatie voor de marktpositie.
- de woonfase: gegevens met betrekking tot woonduur, waardering dienst- verlening, klachten, e.d. zijn in deze fase relevant.
- de vertrekfase: gegevens over verhuisgeneigdheid, mutaties e.d. zijn van belang.

Deze procesgegevens geven inzicht in de vraag in welke mate de woondiensten afgestemd zijn op de wensen van de woonconsument. Ze vormen een indicatie voor de te verrichten inspanningen in de sfeer van promotie en distributie.

Hierbij dient men echter wel te bedenken dat de vraag naar woondiensten door ouderen in Etten-Leur het aanbod ver overtreft. Bij de interpretatie van deze gegevens dient daar dan ook rekening mee gehouden te worden.

De produktgegevens geven inzicht in de prestaties van de verschillende complexen. Op basis van deze produktgegevens wordt een zogenaamd complexprofiel opgesteld. Zo'n complexprofiel geeft een totaalbeeld van de sterke en zwakke punten van een complex. Het biedt eveneens een aanknopingspunt voor bijstelling van het beleid.

Bij deze complexprofielen wordt rekening gehouden met de volgende kwaliteitsfactoren:

- De woning
  - Deze invloedssfeer betreft het privé-gebied van individuele huishoudens met alles wat daarbij behoort, zoals de woninggrootte, het aantal kamers, de hoogte van de huur, het woningtype, het uitzicht van de woning.
- De woonvorm
  - De woonvorm heeft betrekking op alle aspecten van de woonsituatie die een bepaald aantal bewoners in gemeenschappelijk gebruik hebben bij het bereiken van hun woning, zoals de entree van het gebouw, de hal, het trappenhuis, liften en galerijen, enz. Kortom: op het semi-openbare gedeelte van de woonsituatie.
- De fysieke omgeving en de locatie
  - Dit betreft alle fysieke aspecten van het openbare gedeelte van de woonsituatie, zoals de ontsluiting, winkels en andere voorzieningen, groen, parkeergelegenheid enz.
- De sociale omgeving
  - Dit heeft betrekking op de manier waarop bewoners met elkaar en met hun omgeving omgaan, in hoeverre men al dan niet rekening met elkaar houdt, sociale samenhang, verwaarlozing, enz. Het woongedrag dus.
- De beeldvorming
  - De beeldvorming is de meest beknopte samenvatting van alle aspecten waarvan men denkt dat die van invloed zijn op de kwaliteit, hetgeen resulteert in de kwalificatie "rot buurt", "fijne wijk", etc.
  - Die mening kan gebaseerd zijn op eigen waarneming of ervaring, op opinies van anderen, berichtgeving in kranten en dergelijke. Omdat het hier om een opinie gaat, hoeft dit niet in overeenstemming te zijn met de werkelijke feiten.

Deze "kwaliteitsprofielen" zullen gemaakt worden op basis van een uitgebreide checklist - een vijfpuntschaal voor een groot aantal kwaliteitsaspecten. Deze checklist is gebaseerd op eerder verricht onderzoek van de TUE. Verder is hierbij gebruik gemaakt van het "seniorenlabel" van het SEV en de ouderenbonden, het "puntenstelsel Bouwlocaties" (SEV), de "Minimumeisen en ontwerp-technische uitgangspunten t.b.v. nieuwbouw van bejaardenwoningen" (Provincie Noord-Brabant) en de "Eisen voor aanpasbaar bouwen" van de NWR. In bijlage 5 is deze checklist opgenomen.

### Onderzoek waardering en wensen

Deze proces- en produktgegevens worden verder aangevuld met een schriftelijke enquête onder de bewoners van de betreffende complexen.

In deze enquête is geïnformeerd naar:

- kenmerken van het huishouden;
- de vorige woonsituatie;
- de verhuisredenen;
- de huidige woonsituatie;
- de gewenste situatie.

Zo kan een systematische analyse op complexniveau inzicht geven in de prestaties van complexen en de wijze waarop deze samenhangen met de waardering.

Daarnaast is de hele populatie ingeschreven woningzoekende ouderen aangeschreven. Ook deze schriftelijke enquête had betrekking op de kenmerken van het huishouden, de huidige situatie, de verhuismotieven en de gewenste situatie.

Deze informatie dient als basis voor de volgende onderzoeksstap.

### Ingreeppanning en strategisch portefeuillebeheer

Op basis van de sterkte-zwakte analyse (de geboden prestaties) en het onderzoek naar waardering en wensen (gevraagde prestaties) worden ingrepen voorgesteld op woning-, complex- en portefeuilleniveau.

Om tot een ingreeppanning op woning- en complexniveau te komen is tevens de aanpasbaarheid c.q. corrigeerbaarheid van complexen onderzocht.

Daarnaast is bij deze strategie bepaling rekening gehouden met een aantal externe factoren. Het betreft hier met name factoren op de regionale woningmarkt. Vragen als:

- \* Hoe verandert de vraag naar woondiensten (aard en omvang)?
- \* Vindt er doorstroming plaats, ook vanuit de koopsector?
- \* Is er sprake van uitstroom naar andere sectoren?
- \* Vindt er emigratie plaats naar andere gemeenten?
- \* Zijn er veranderingen te verwachten in het aanbod van voorzieningen op het gebied van dienstverlening en verzorging?
- \* Welke mogelijkheden doen zich voor t.a.v. aanpasbaar bouwen?

zijn zijdelings meegenomen.

Wat betreft de woningmarkt informatie is uitgegaan van onderzoek dat verricht is door Companen en het PON. (zie hoofdstuk 2)

### 1.3 Opzet van de rapportage

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de vraag naar ouderenhuisvesting in Etten-Leur op het niveau van de gemeente en van de Woonstichting Etten-Leur. Naast algemene woningmarktinformatie zal ingegaan worden op de enqueteresultaten, voorzover deze niet direkt gerelateerd zijn aan afzonderlijke wooncomplexen. Daarbij komen allereerst de kenmerken van diegenen die reeds in de ouderenwoningen van de Woonstichting woonachtig zijn ter sprake en hun wensen voor de toekomst. Daarna worden de kenmerken van de bij de Woonstichting ingeschreven woningzoekenden en hun wensen besproken.

In hoofdstuk 3 wordt het aanbod ouderenwoningen (ligging, prijs, type) van de Woonstichting besproken. Centraal staat hierbij de situatie per complex. Na een korte beschrijving wordt geanalyseerd welke de prestaties zijn van het betreffende wooncomplex (sterkte-zwakke analyse), hoe deze gewaardeerd worden door de zittende huurders en welke ingrepen kunnen leiden tot een hogere waardering van deze complexen (aandachtspunten). In hoofdstuk 4 staat de afstemming van vraag en aanbod op het portefeuilleniveau centraal, het totale aanbod aan ouderenwoningen van de Woonstichting. Ingegaan wordt op de geboden prestaties, de gevraagde prestaties en de wijze waarop hier middels strategisch portefeuillebeheer op ingespeeld kan worden. In dit kader wordt aangedacht geschonken aan dienstverlening en participatie, huurprijsbepaling, nieuwbouwprogrammering, het opstellen van een standaard programma van eisen en aan de gewenste portefeuilledifferentiatie.

## Hoofdstuk 2 Ouderenhuisvesting bij de Woonstichting

### 2.1 Ontwikkelingen in de vraag naar woon- en zorgdiensten door senioren.

Hoewel Etten-Leur een vrij jonge bevolking heeft, is er de afgelopen jaren, net als in den lande, sprake geweest van een zekere vergrijzing. Vergeleken met 1985 is het aandeel 65-plussers met 4% toegenomen.

Diverse onderzoeken (PON,COMPANEN) wijzen bovendien in de richting van een toenemende vergrijzing. Naast de veroudering van de eigen bevolking speelt hierbij het vestigingsoverschot van ouderen een rol.

Het aantal 55-plussers stijgt van 18,4% in 1991 naar 26% in 2005: in absolute cijfers een groei van bijna 6.000 naar ruim 10.000 personen.

Bovendien zal er binnen de groep ouderen in toenemende mate een veroudering optreden ("dubbele vergrijzing"). De omvang van de groep 70-plussers stijgt het snelst binnen de totale groep ouderen: is in 1991 binnen de groep ouderen nog een op de vijf ouder dan 70 jaar, in 2005 is dat al bijna een op de vier. De groep 80-plussers blijft in die periode ongeveer constant ca 11%. De groep 65-69 jarigen neemt daarentegen in relatieve zin iets af (van 18,4 naar 16,5 %).

Deze vergrijzing is bovendien geslachtsspecifiek, de groep 80-plussers bestaat voor 2/3 uit vrouwen.

De vraag naar woondiensten, toegespitst op de behoefte van ouderen, zal het komende decennium aanzienlijk toenemen. Bij de groep ouder dan 75 jaar (ook wel de vierde levensfase genoemd) is bovendien een integratie van woon- en zorgvoorzieningen wenselijk. Uit de cijfers blijkt dat vanuit de groep 70+ de grootste vraag naar specifieke woondiensten te verwachten valt. Hierbij dient de positie van alleenstaande vrouwen ouder dan 80 jaar extra aandacht te krijgen.

Provinciale cijfers geven een beeld van de toenemende behoefte aan passende huisvesting voor ouderen op langere termijn. De cijfers in tabel 1 zijn gebaseerd op een woningbehoefteprognose van de provincie met als startjaar 1987.

Ze zijn weliswaar niet actueel maar kunnen volgens Companen nog steeds als indicatie gebruikt worden.

Tabel 2.1: Aantal woningbehoevende huishoudens in de periode 1992-2005 naar leeftijd

Leeftijdsgroep	1-1-1992	1-1-2000	1-1-2005
00-14	407	340	337
15-39	4.017	4.058	3.720
40-54	3.861	4.635	4.717
55-64	1.760	2.189	2.816
65-74	1.193	1.611	1.919
75 en ouder	659	1.028	1.282

Bron: Provincie Noord-Brabant, Companen.

Een indicatie voor de actuele vraag is het woningzoekendenbestand van de Woonstichting zelf. Tabel 2 laat zien dat het totaal aantal woningzoekenden de laatste jaren gestegen is. Het aandeel ouderen hierin stijgt bovenproportioneel.

Bovendien blijkt uit de inschrijvingsgegevens dat de vraag naar specifieke ouderenwoningen toeneemt (van 156 (1991) naar 192 inschrijvingen (1992), zie bijlage 7).

Tabel 2.2: Aantal ingeschreven woningzoekenden (per 1 jan) naar leeftijd hoofd huishouden

Jaar	Totaal	Index	60-plus	Index
1989	945	100	163	100
1990	857	91	190	117
1991	1.115	118	222	136
1992	1.201	127	262*	160*
1993	1.120	119	332**	

\* peildatum 1-10

\*\* categorie 55-plussers

Van de ingeschreven woningzoekenden ouder dan 65 jaar behoort 80 % tot de primaire doelgroep van de corporatie (Companen, 1993). Dat wil zeggen een jaarinkomen tot:

Eenpersoons huishouden ouder dan 65 jaar: fl. 27.477,-

Meerpersoonshuishouden ouder dan 65 jaar: fl. 36.376,-

Voor deze primaire doelgroep blijken woningen tot een maandhuur van f 610,- betaalbaar te zijn.

Volgens berekeningen gebaseerd op uitgangspunten van het Stadsgewest Breda zal in 1995 in Etten-Leur behoefte zijn aan totaal 610 bejaardenwoningen t.o.v. een aanbod van ca. 370 voor ouderen geschikte woningen (in 1992). Een tekort van 240 woningen dus. In 1990 werd dit tekort nog op 135 woningen geraamd (Hoofd- contourennota).

Companen berekent in het volkshuisvestingsplan voor de gemeente Etten-leur voor 1992 een tekort van 365 woningen oplopend tot 660 woningen in het jaar 2000.

Hierbij wordt er vanuit gegaan dat 30% van de 65-plussers over voor ouderen geschikte woningen moet kunnen beschikken en 10% van de 55-64 jarigen.

Er zal dus, zowel op de korte als lange termijn, een inhaaloperatie uitgevoerd dienen te worden om het snel stijgende tekort aan voor ouderen geschikte woningen weg te werken.

Een deel van deze woningen zal gecombineerd dienen te worden met zorgvoorzieningen.

In principe kan dit tekort langs twee wegen weggewerkt worden:

- door toevoeging van nieuwbouw;

- door uit- en doorstroming in geschikte woningen binnen de voorraad.

De doorstroming in bejaardenwoningen is iets hoger dan het gemiddelde van 7%, namelijk 8 à 9% (bijlage 4). Bij een absoluut aantal van 258 ouderenwoningen komen hierdoor zo'n 20 woningen per jaar beschikbaar. Deze woningen zijn gezien hun huurprijs (< f 610,- / maand) geschikt voor ouderen als "primaire" doelgroep.

Daarnaast verdient het aanbeveling om het bestaande bezit op zijn geschiktheid voor ouderen "door te lichten". Onduidelijk is in welke mate delen van de woningvoorraad, die niet het predicaat bejaardenwoning dragen, geschikt zijn voor bejaarden. Daarnaast zal een substantieel aandeel door nieuwbouw geleverd dienen te worden. Op dit terrein doen zich een aantal ontwikkelingen voor die we kort willen bespreken.

## 2.2 Het aanbod ouderenwoningen

Het bestand van de Woonstichting bevat 258 als bejaardenwoning geregistreerde woningen. Deze woningen zijn onderzocht, aan de bewoners ervan is een enquête uitgereikt. Per groep van  $\pm$  60 woningen is in het bestand telkens de volgende werkwijze gevolgd. De enquête is door de Woonstichting, voorzien van een begeleidende brief, verspreid. De onderzoekster van de Technische Universiteit is op van tevoren aangekondigde data bij de betreffende complexen geweest. Tijdens het ophalen van de enquêtes zijn de opnames voor de checklist (bijlage 5) uitgevoerd. De bewoners hadden meteen mogelijkheid over bepaalde punten hun mening te geven. In een aantal gevallen is de vragenlijst door de onderzoekster in een gesprek met de geënquêteerden ingevuld. Uiteindelijk leverden 201 huishoudens de enquête ingevuld weer in.

Het bestand aan ouderenwoningen is geconcentreerd in de wijken Grauwe Polder, Etten-Zuid, Etten-Centrum, Hooghuis en Leur-centrum. Dit zijn vooral de oudere bebouwingskernen in de gemeente (bijlage 8). De volgende tabel laat de verdeling van ouderenwoningen over de verschillende wijken in Etten-Leur zien. In bijlage 7 is de voorkeur van ouderen voor de verschillende wijken in de loop van de laatste jaren weergegeven.

De woningen variëren in leeftijd van 2 tot 35 jaar. Natuurlijk zijn er in de loop van de tijd steeds veranderende eisen aan de woningen gesteld. Zo zal het niet verbazen dat over het algemeen de nieuwere woningen beter scoren op de checklist dan de wat oudere woningen.

De woningen zijn vooral in meerdere woonlagen gerealiseerd. Bij een aantal typen met één woonlaag is de zolder c.q. tweede slaapkamer met een vaste- dan wel vlisotrap te bereiken. De oudere woningen bestaan vooral uit twee kamers (woonkamer en één slaapkamer) en de vertrekken hebben over het algemeen kleinere afmetingen dan in de nieuwere complexen het geval is. De bereikbaarheid van voorzieningen varieert van uitstekend tot slecht, met alle daartussen denkbare gradaties. De frequentie van het openbaar vervoer is laag, in het algemeen rijden er twee bussen per uur voorbij de halte. In gevallen waar de bushalte voor meerdere lijnen in gebruik is, verbetert deze situatie naar verhouding.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het bestand aan ouderenwoningen van de Woonstichting over de wijken in Etten-Leur (zie ook bijlage 7, overzicht wijken en complexen).

Tabel 2.3: Bestand van de Woonstichting in Etten-Leur

Lokaties ouderenwoningen Woonstichting	Complexnummer en adres ouderenwoningen Woonstichting Etten-Leur	Aantal ouderenwoningen	Totaal ouderenwoningen
1. Grauwe Polder	52 Beiaard	70	78
	55 Pianohof	3	
	55 Pianohof	1	
	56 Tubahof	1	
	58 Orgelhof	1	
	58 Klaroenring	2	
2. Etten Zuid	68 Rode Poort	2	40
	3 Withofstraat	3	
	5 AM de Jong /Nwe Kerkstr	26	
	129 AM de Jongstr	9	
3. Etten Centrum	69 Wilhelminalaan	6	74
	69 Julianalaan	2	
	103 Stationsstr/ Yzeren Pot	10	
	109 Oude Bredaseweg	29	
	121 Oderkerkpark	27	
4. Etten Noord-West		0	0
5. Baai/Lage Banken		0	0
6. Leur Centrum	2 Bootstraat	2	45
	43 Kapelstraat	21	
	120 Van Genkstraat	8	
	135 Geerkade	14	
7. Grient		0	0
8. Hooghuis	122 Houtduif	21	21
9. Klein Sander		0	0
10. Groot Sander		0	0
TOTAAL	16 complexen	258 won.	258 won.

De omvang van de complexen varieert van twee (Julianalaan) tot zeventig (Beiaard) woningen.

## 2.3 De bewoners

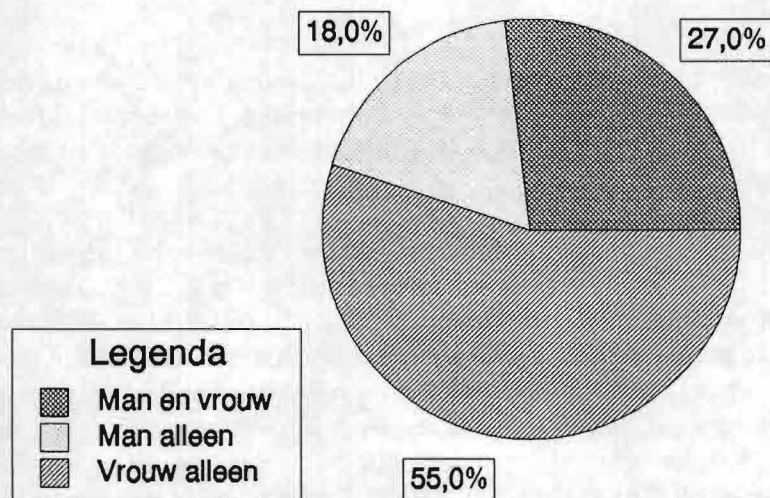
In grote lijnen worden hierna de gegevens van de bewoners van bejaardenwoningen van de Woonstichting Etten-Leur geschetst. Met deze typering en de gegevens van de ingeschrevenen op de wachtlijst wordt uiteindelijk een vraagprofiel opgebouwd (hoofdst. 4).

### Beschrijving

Van de antwoordende huishoudens bestaat 27 % uit twee personen. De groep alleenwonende huishoudens (73 % van de respondenten) bestaat voor driekwart uit vrouwen. De leeftijdsverdeling in de huishoudensgroep laat een duidelijke meerderheid zien van bewoners van 65 jaar en ouder. Van de leeftijdsgroepen is die boven 75 jaar het grootst. Per complex is in hoofdstuk 3 meer informatie te vinden.

## Huishoudenssamenstelling

### Ouderenwoningen Woonstichting



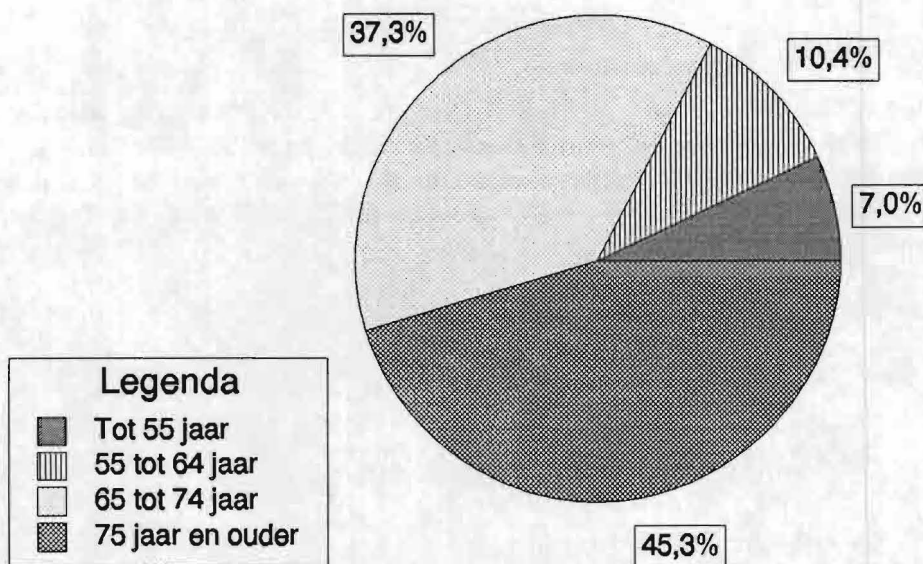
60% Van de huishoudens ontvangt geen hulp (van buitenaf). De meeste huishoudens die aangeven wel hulp te ontvangen, melden dat het hulp bij het uitvoeren van huishoudelijke werkzaamheden betreft. Voornaamste bron van inkomsten is de AOW met aanvullend pensioen (53%); voor 29% van de respondenten is de AOW de enige bron van inkomsten.

De woontijd in het bestand bedraagt voor meer dan de helft van de respondenten minder dan 5 jaar. In het bestand is 20% van de respondenten destijds van buiten de gemeente Etten-Leur naar de huidige woning verhuisd. De belangrijkste reden voor deze verhuizing vanuit een andere gemeente was voor de meeste bewoners een baan in de gemeente Etten-Leur.



## Leeftijdsopbouw

### Ouderenwoningen Woonstichting



Voorname redenen van voorkeur voor het nu bewoonde complex waren destijds, ten tijde van de verhuizing naar de nu bewoonde ouderenwoning, de bekendheid met de omgeving, wonen in het centrum en het feit dat winkels/voorzieningen in de buurt van de lokatie zijn gelegen.

Verhuisredenen waren destijds op persoonlijk gebied vooral ziekte, bij familie in de buurt willen wonen, overlijden van de partner en inkomensdaling. Op het gebied van de vorige woning geven bewoners aan dat deze te groot was, door lichamelijke problemen niet meer passend was, een te grote tuin had, moeilijk te onderhouden was en dat de trap een hindernis vormde. Het woongebouw vormde geen belangrijke verhuisredenen, hetgeen niet verwonderlijk is, aangezien men meestal uit een eengezinswoning kwam. Over de vorige woonomgeving is men relatief goed te spreken, hoewel winkels die te ver weg lagen toch een niet onbelangrijke rol blijken te hebben gespeeld, evenals achteruitgang van de buurt en het te ver weg liggen van de bushalte.

#### Huidige woonsituatie

Voor 85% van de bewoners in het bestand is de huidige woning groot genoeg. Desondanks vindt 39% van de deelnemers aan de enquête dat een of meerdere vertrekken in de woning te klein zijn. De bergruimte en woonkamer worden in dit verband het vaakst genoemd. Ook de hoofdslaapkamer en badkamer overschrijden wat klachten betreft de 10%. Een kwart van de respondenten geeft aan dat men moeite had met het inrichten van een of meerdere vertrekken in de woning. Hier valt de woonkamer op. Per complex is in hoofdstuk 3 een verdere uitwerking van de gegevens te vinden.

Een derde van de bewoners van tweekamerwoningen geeft aan de tweede slaapkamer te missen. Klachten over de woning betreffen in hoofdzaak de woonkamer, badkamer en bergruimte. Het hang- en sluitwerk wordt door 30% van de respondenten als slecht beoordeeld. Ook van deze gegevens is in hoofdstuk 3 een gedetailleerd overzicht per complex opgenomen.

De hoogte van de huur is in relatie tot de kwaliteit van de woning volgens de meeste bewoners goed. Bijna 40 % van de huurders vindt echter dat men te veel huur moet betalen voor de geboden woondiensten. Desondanks is 90 % van de respondenten tevreden met de huidige woning en zou 80 % anderen aanraden in het betreffende complex te komen wonen. Slechts 8 % heeft serieuze verhuisplannen.

Op de vraag naar de huur die men voor een ouderenwoning zou willen betalen wordt in verhouding met de huidige huurcategorie door de bewoners als volgt geantwoord:

Tabel 2.4: Relatie huidige huur en gewenste huur bewoners

Wil betalen →	Geen ant- woord	Tot 300	300 tot 400	400 tot 500	500 tot 600	Meer dan 600	Toaal
Betaalt nu ↓							
tot 300	7	25	39	11	0	0	82
300 - 400	5	13	35	10	2	0	65
400-500	12	1	25	10	5	1	54
Totaal	24	39	99	31	7	1	201

Uit deze cijfers blijkt dat zo'n 34 % van de bewoners eventueel meer huur zou willen betalen dan nu het geval is. Zij komen in de tabel minstens één categorie hoger uit. 35 % Van de huidige huurders wil het huidige huurniveau handhaven. 20 % Vindt de huidige huur te hoog en heeft voorkeur voor een lagere huurcategorie.

In tabel 2.5 is af te lezen dat er grote verschillen zijn in het oppervlak van de ouderenwoningen. In het volgende hoofdstuk worden deze gegevens verder gebruikt om de checklist in te vullen. In bijlage 6 is terug te vinden hoe de oppervlakken zijn bepaald. Verder staan in deze tabel de gemiddelde huren voor de complexen met het toegekende puntenaantal en de gemiddelde huur per punt aangegeven.

Tabel 2.5: Overzicht complexen ouderenwoningen en huurhoogte met oppervlak

Complex	Adres	Aantal		Oppervlak woningen (m <sup>2</sup> )					Huur			Bouwjaar	Aantal woonlagen
				Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Gem.	Punten	Huur/pnt		
2 / 68	Bootstraat/Rode Poort	4		31,3					309,43	78	3,95	1953/54	1 +kap
69	Wilhelminalaan	6		44,2	49,1				443,52	126	3,51	1958	1 +kap
69	Julianalaan	2		42,0	38,6				378,17	97	3,90	1958	1 +kap
3	Withofstraat	3		33,3	30,1				349,31	93	3,76	1960	1 +kap
5	AMdeJongstraat/ NweKerkstr.	10			45,1				411,41	93	4,45	1967	1 +kap
5 - 43	AMdeJong/NweKerkstr-Kapelstr	16 - 4		43,0					415,81	95	4,38	1967/69	1 +kap
43	Kapelstraat	17		38,6					354,64	108	3,28	1969/72	1 +kap
52	Beiaard	70		44,0	56,4				382,82	105	3,65	1974	2 +kap
55	Pianohof	3	8	47,8	56,6 Tuba- hof				424,69	116	3,66	1977-79	1
55	Pianohof	1											
56	Tubahof	1											
58	Orgelhof	1											
58	Klaroenring	2											
103	Stationsstraat / Yzeren Pot	10		50,2					425,22	114	3,75	1981	1 +kap
109	Oude Bredaseweg	29		48,8	47,5	62,5			454,51	107	4,26	1984	3 +kap
120	Van Genkstraat	8		40,3					528,36	126	4,20	1987	1
121	Oderkerkpark	27		45,8	61,2				544,70	98	5,56	1988	3 +kap
122	Houtduif	21		64,4					552,94	106	5,23	1988	1 +kap
129	A.M. de Jongstraat	9				43,9			565,24	109	5,19	1989	1 +kap
135	Geerkade	14		58,2	61,8	55,5	60,3	61,4	537,38	119	4,51	1990	3
Totaal bestand ouderenwoningen		258							445,53	106	4,12		

## Woonwensen

De bewoners werd de mogelijkheid gegeven telkens uit twee alternatieven te kiezen, zodat een overzicht ontstaat van de voorkeurswensen die bij hen leven.

Tabel 2.6: Woonwensen bewoners

Categorie	Voorkeurswens	Percentage
Woningindeling	Tweede slaapkamer	46
	Apart toilet	46
	Douche	64
	Berging binnen	45
	Wasmachine in berging	55
	Dichte keuken	56
Woonvorm en woongebouw	Zelfstandige woning	52
	Woonkamer aan park	43
	Woonkamer aan de straat	48
	Geen drempels, brede deuren	47
	Huurwoning	86
	Begane grond	51
	Woning met tuin	41
	Huismeester aanwezig	39
	Met leeftijdsgenoten	46
	Ontmoetingsruimte aanwezig	49
Omgevingskenmerken	In Etten-Leur	92
	Rustige omgeving	61
	Dicht bij winkels	86
	Een wat oudere wijk	54

Dit betekent, kort samengevat, dat men (meer dan de helft van de respondenten) graag een douche in de woning heeft en de aansluiting voor de wasmachine in de berging in de woning. Verder geeft men de voorkeur aan een zelfstandige woning met een dichte keuken. Het moet een huurwoning zijn op de begane grond, in Etten-Leur, dichtbij winkels in een wat oudere wijk. In hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan.

## 2.4 De ingeschrevenen

Van de ingeschrevenen op de wachtlijst voor ouderenwoningen van de Woonstichting heeft 80 % medewerking verleend aan dit onderzoek. De huishoudens van de ingeschrevenen op de wachtlijst bestaan voor 60 % uit twee personen en voor een derde uit een persoon. Van de éénpersoonshuishoudens is 85 % van het vrouwelijk geslacht.

### Beschrijving

De leeftijdsopbouw van de groep wachtenden ziet er, als volgt uit:



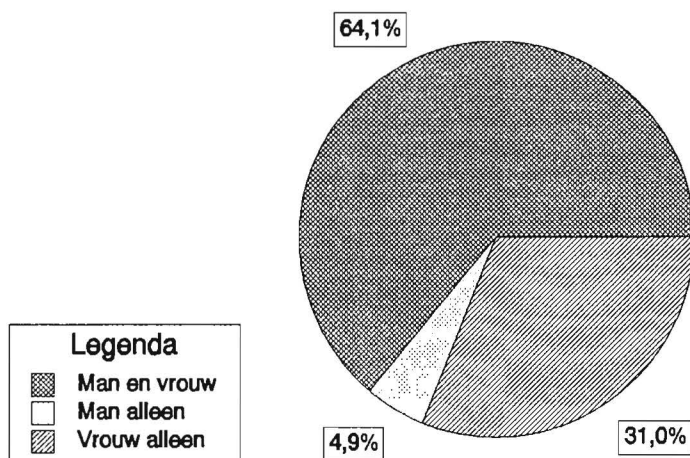
Het valt op dat het zwaartepunt van de leeftijd van ingeschrevenen tussen 65 en 74 jaar ligt. Men gaat in het algemeen pas op hogere leeftijd over tot verhuizing naar een ouderenwoning. Voor de helft van de ingeschrevenen bestaat het inkomen uit AOW met een aanvullend pensioen. 18 % van de respondenten heeft enkel een AOW-uitkering als bron van inkomsten. De huishoudenssamenstelling is in de volgende afbeelding weergegeven. De meerderheid van ingeschreven huishoudens bestaat uit twee personen. Alleenwonende mannen vormen slechts vijf procent van de groep geïnteresseerden voor een ouderenwoning. Vier procent van de huishoudens bestaat uit een (echt)paar met inwonende kinderen, in deze figuur gerekend tot de groep "man en vrouw", omdat deze twee personen in de toekomst de ouderenwoning zullen gaan bewonen.

### Huidige woonsituatie

De overgrote meerderheid van de respondenten woont op het ogenblik in een eenzinswoning, met een gemiddelde woonduur van 20 jaar. Iets meer dan tien procent van de ingeschrevenen is afkomstig van buiten de gemeente.

## Huishoudenssamenstelling

### Wachtlĳst Woonstichting



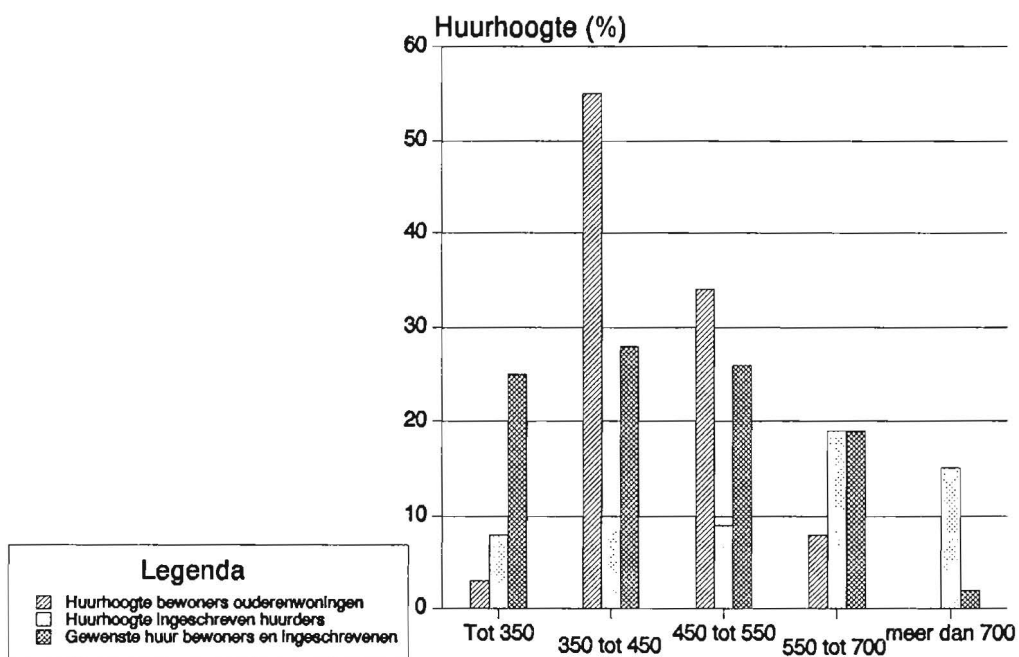
Een derde van de wachtenden woont op het ogenblik in een koopwoning. Vijf procent van de respondenten heeft zich ook elders voor een (ouderen)woning ingeschreven.

In afbeelding 5 zijn respondenten die een huurwoning bewonen aangegeven met het bedrag dat zij per maand aan huur betalen.

Ook is daarin vermeld hoe de wensen op het gebied van de huurhoogte liggen. De maximaal te betalen huur ligt voor 35 % van de wachtenden tussen fl. 450,- en fl. 550,-. Het zwaartepunt van de gewenste huurhoogte ligt tussen fl. 450- en fl. 700,-. Opgemerkt dient te worden dat de draagkrachtige groep (men kan en wil meer dan fl. 550,- per maand betalen) niet representatief is voor alle ouderen. Ook in de toekomst zal een deel van hen voor inkomsten alleen kunnen terugvallen op de AOW.

Om dit financieel minder draagkrachtige deel van de doelgroep te kunnen blijven huisvesten is het nodig dat de Woonstichting een gedifferentieerd aanbod van ouderenwoningen blijft nastreven. Het voordeel van de huidige woningvoorraad op het gebied van ouderenwoningen is dat het gros van de woningen relatief goedkoop is.

In het staafdiagram "huurhoogte" staat de huurhoogte die ingeschreven huurders en bewoners van de ouderenwoningen nu betalen uitgezet, samen met de gewenste huurhoogte (voor ingeschrevenen én bewoners van ouderenwoningen). Daaruit kan worden afgelezen dat de ingeschrevenen voorkeur hebben voor een huurhoogte tussen fl. 450,- en fl. 700,-. Hierbij valt op te merken dat de ingeschreven eigenaren op dit gebied dezelfde voorkeur-'verdeling' laten zien als degenen die nu ook al een huurwoning bewonen. Eigenaren zijn dus niet geneigd in de toekomst een hoger huurbedrag voor de ouderenwoning te betalen.



Uit tabel 2.7 blijkt, dat 22 antwoordende huishoudens in de toekomst bereid zijn een hogere huur voor hun ouderenwoning te gaan betalen dan ze op het ogenblik voor hun huurwoning betalen. Van de ingeschreven hurende huishoudens wil de meerderheid echter evenveel gaan betalen als men voor de huidige huurwoning uitgeeft..

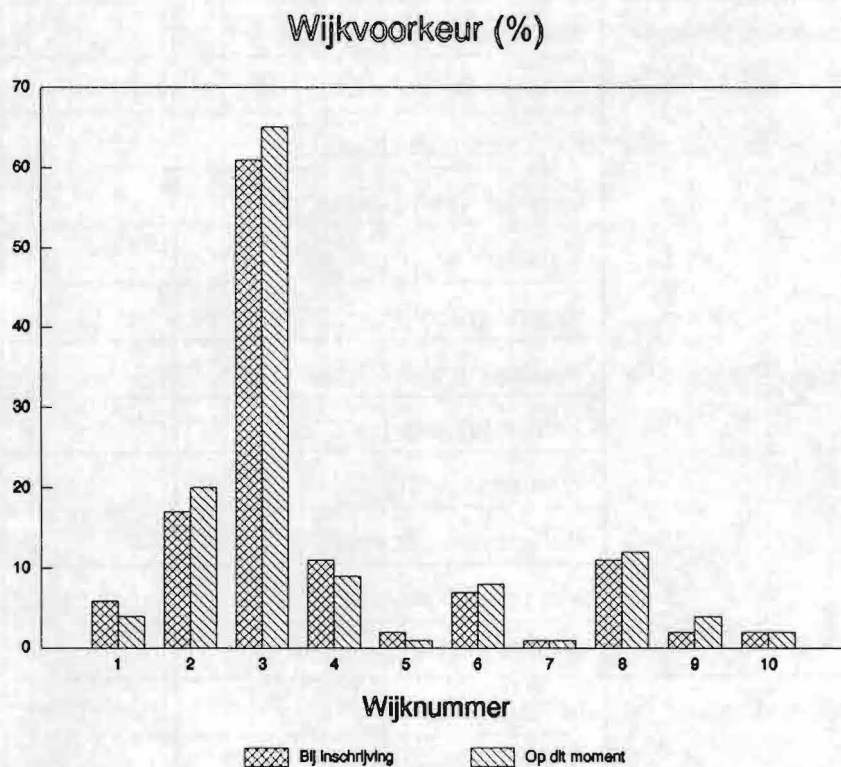
Tabel 2.7: Relatie huidige huur en gewenste huur ingeschrevenen

Wil betalen →	Geen antwoord	tot 350	350 tot 450	450 tot 550	550 tot 700	> 700	Totaal
Betaalt nu ↓							
Geen antwoord/ n.v.t. (eigenaren)	8	2	14	38	31	7	100
tot 350	0	14	4	2	0	0	20
350 - 450	1	2	12	10	2	0	27
450 - 550	0	0	3	20	0	1	24
550 - 700	0	1	2	15	27	3	48
> 700	1	0	2	9	21	6	39
Totaal	10	19	37	94	81	17	258

## Woonwensen

Slechts vijf procent van de respondenten is eventueel geïnteresseerd in de koop van een (ouderen)woning. De ouderenwoning en de flat voor ouderen hebben bij inschrijving de voorkeur van de helft van de respondenten gekregen. Het aantal slaapkamers dat de bewoners en ingeschrevenen graag in hun volgende woning zouden zien is twee. De wijk waarnaar de voorkeur bij inschrijving uitging is in de meeste gevallen dezelfde die nu nog de voorkeur heeft. In onderstaande tabel is te zien dat de verschillen tussen voorkeur bij inschrijving en huidige voorkeur van de ingeschrevenen de verhoudingen tussen populaire en minder populaire wijken niet wijzigen.

Voorkeur gaat bij de complexen uit naar de locatie Oude Bredaseweg/Oderkerkpark (genoemd door 41%), Schapenwei (nieuwbouw, 13 %), Bisschopsmolenstraat (nieuwbouw, 8 %), Withofstraat (12 % (waarschijnlijk n.a.v. nieuwbouwlocatie Jozefscholen)) en Houtduif (11 %) (zie ook bijlage 1, blz. 46).



(zie voor wijkindeling bijlage 7)

De meeste wachtenden geven aan de complexen van de Woonstichting te kennen en geven duidelijk hun voorkeur aan. Daarbij spelen bereikbaarheid van winkels, openbaar vervoer en overige voorzieningen een belangrijke rol (door 51 respondenten genoemd). De bekende omgeving (waar men nu al in woont) heeft voor 20 huishoudens de doorslag bij voorkeurkeuze mede bepaald.

Opvallend is dat bij de vraag naar wijkvoorkeur al de naam van een project 'in ontwikkeling' wordt genoemd. Deze huishoudens willen graag in een nieuwbouwwoning worden gehuisvest.



Wanneer de woonwensen van de wachtenden op een rijtje worden gezet, ontstaat het volgende beeld:

Tabel 2.8: Woonwensen ingeschrevenen

Categorie	Voorkeurswens	Percentage
Woningindeling	Tweede slaapkamer	66
	Apart toilet	51
	Douche	78
	Berging binnen	56
	Wasmachine in berging	51
	Dichte keuken	56
Woonvorm en woongebouw	Zelfstandige woning	58
	Woonkamer aan park	48
	Keuken aan de straat	65
	Gewone woning	68
	Huurwoning	93
	Begane grond	83
	Verdieping met lift	49
	Verdieping met lift	58
	Woning met tuin	46
	Huismeester aanwezig	43
	Met leeftijdsgenoten	61
	Ontmoetingsruimte aanwezig	57
Omgevingskenmerken	In Etten-Leur	96
	Rustige omgeving	52
	Dicht bij winkels	89
	Een wat oudere wijk	43

Kort samengevat komt dit neer op een driekamerwoning met douche in de badkamer, een ruime berging in het huis met aansluitmogelijkheid voor een wasmachine en met een dichte keuken. Duidelijk geeft men de voorkeur aan het wonen op een etage, wanneer op de begane grond wordt gewoond is een tuin gewenst.

## 2.5 Vergelijking woningzoekenden en zittende huurders

### Beschrijving

Het aandeel van de tweepersoons huishoudens in de groep ingeschrevenen is eens zo groot als bij de zittende bewoners (resp. 27 en 60 %). Bij de wachtenden is een relatief groter deel van de eenpersoons huishoudens van het vrouwelijk geslacht (resp. 85 en 75 %). Het percentage ingeschrevenen dat alleen inkomsten uit de AOW heeft, is lager dan in het bestand van de Woonstichting.

De huishoudenssamenstelling op de wachtlijst en in het bestand verschilt sterk. Waar tweepersoonshuishoudens op de wachtlijst het merendeel uitmaken, overheerst in het bestand van de Woonstichting de groep alleenwonende vrouwen.

Tabel 2.9: Samenstelling huishoudens bewoners en ingeschrevenen vergeleken.

Leeftijdsgroep	Bestand Woonstichting	Wachtlijst
Geen antwoord	0 %	1 %
Tot 55 jaar	7 %	2 %
55 tot 64 jaar	10 %	28 %
65 tot 74 jaar	37 %	51 %
75 jaar en ouder	46 %	18 %
Totaal	100 %	100 %

### Woonwensen

De verhuisredenen van de ingeschrevenen op de wachtlijst liggen op het persoonlijke vlak, vooral de leeftijd en de gezondheid worden genoemd. Wat de verhuismotieven betreft, geeft men aan dat de grootte van de huidige woning een belangrijke rol speelt. Andere redenen die worden genoemd zijn 'te veel onderhoud vergende tuin', 'te veel schoonmaakwerk in de woning', de trap als hindernis en verhuizing vanwege lichamelijke omstandigheden. Het woongebouw is voor weinigen een reden voor de verhuizing, men woont immers in het algemeen in een eengezinswoning. Bij de woonomgeving worden vooral afstand tot winkels en/of bushalte, medische voorzieningen en het feit dat nog maar weinig bekenden in de buurt wonen genoemd.

Hierna volgt een overzicht van de voorkeuren van bewoners van de Woonstichting in vergelijking met de voorkeuren van de ingeschrevenen op de wachtlijst.

Kort samengevat mondt dit uit in een profiel voor beide groepen, waarin de woonwensen tot uiting komen. Per aspect is telkens de voorkeur van de groep aangegeven:

Tabel 2.10: Woonwensen bewoners en ingeschrevenen

Bewoners	Wachlijst
Tweede slaapkamer	Tweede slaapkamer
Apart toilet	Apart toilet
Douche	Douche
Berging binnen	Berging binnen
Wasmachine in berging	Wasmachine in berging
Dichte keuken	Dichte keuken
Zelfstandige woning	Zelfstandig wonen
Woonkamer aan park	Woonkamer aan park
Woonkamer aan de straat	Keuken aan de straat
Geen drempels, brede deuren	Gewone woning
Huurwoning	Huurwoning
Begane grond	Verdieping met lift
Begane grond	Begane grond
Verdieping met lift	Verdieping met lift
Woning met tuin	Woning met tuin
Huismeester aanwezig	Huismeester aanwezig
Met leeftijdsgenoten	Met leeftijdsgenoten
Ontmoetingsruimte aanwezig	Ontmoetingsruimte aanwezig
In Etten-Leur	In Etten-Leur
Rustige omgeving	Rustige omgeving
Dicht bij winkels	Dicht bij winkels
Een wat oudere wijk	Een wat oudere wijk

(Zie bijlage 1)

Ten aanzien van de wensen op het gebied van de huurhoogte van de ouderenwoning (bijlage 1, blz. 54) is een duidelijk verschil waar te nemen. Willen de bewoners tussen fl. 300,- en fl. 500,- per maand betalen, de ingeschrevenen zijn bereid fl. 450,- tot fl. 700,- per maand voor een ouderenwoning neer te tellen.

Hier zijn 'groeimogelijkheden' aanwezig in de huurhoogte van ouderenwoningen en ook nieuwe, iets duurdere ouderenwoningen zullen in de toekomst niet onverhuurbaar blijken. Kanttekening hierbij is dat ook de minder draagkrachtige ouderen bij de Woonstichting moeten kunnen blijven huren. Daarom is het belangrijk een evenwichtige samenstelling van de portefeuille na te streven. We komen hier in hoofdstuk 4 op terug.

## Hoofdstuk 3 De huisvesting complexgewijs bezien

### 3.1 Het aanbod ouderenwoningen

Dit hoofdstuk bevat de vergelijking van gegevens uit de checklist met de resultaten uit de enquête per complex van de Woonstichting Etten-Leur. Gegevens over bewoners zijn afkomstig van de ingevulde vragenlijsten. Gegevens over woning, woongebouw en woonomgeving zijn afkomstig van de vragenlijsten en de door opname verkregen gegevens van de checklist (bijlage 5). Waar klachten over bepaalde zaken zijn gemeld, is daarvan een overzicht opgenomen. De cijfers waarop dit overzicht per complex is gebaseerd zijn, voor complexen met minimaal 5% van de respons, terug te vinden in bijlage 1. In andere bijlagen zijn onder andere gegevens over afmetingen (bijlage 3), verhuizingen (bijlage 4) en weigeringen per complex (bijlage 6) te vinden.

Bij de verschillende complexen zijn, indien van toepassing, verschillen tussen typen aangegeven door bij de opmerking het typenummer binnen haakjes (1) te plaatsen.

Het bestand van de Woonstichting bevat 258 als bejaardenwoning geregistreerde woningen. Deze woningen zijn onderzocht, aan de bewoners ervan is een enquête uitgereikt. Per groep van  $\pm$  60 woningen is in het bestand telkens de volgende werkwijze gevolgd. De enquête is door de Woonstichting, voorzien van een begeleidende brief, verspreid. De onderzoekster van de Technische Universiteit is op van tevoren aangekondigde data bij de betreffende complexen geweest. Tijdens het ophalen van de enquêtes zijn de opnames voor de checklist (bijlage 5) uitgevoerd. De bewoners hadden meteen mogelijkheid over bepaalde punten hun mening te geven. In een aantal gevallen is de vragenlijst door de onderzoekster in een gesprek met de geënquêteerden ingevuld. Uiteindelijk leverden 201 huishoudens de enquête ingevuld weer in.

Het bestand aan ouderenwoningen is geconcentreerd in de wijken Grauwe Polder, Etten-Zuid, Etten-Centrum, Hooghuis en Leur-centrum. Dit zijn vooral de oudere bebouwingskernen in de gemeente (bijlage 8). De tabel in bijlage 7 laat de voorkeuren van de ouderen in Etten-Leur voor verschillende wijken in de loop van de laatste jaren zien. Gegevens van een enquête onder oudere eigenaar-bewoners laten, met gegevens van de Woonstichting en cijfers uit de in dit onderzoek gehouden inventarisatie van voorkeuren van ingeschrevenen, een beeld zien van voorkeuren voor de verschillende wijken in Etten-Leur zoals dat ook in hoofdstuk 2 aan de orde is gekomen.

Deze voorkeursverdeling heeft enerzijds te maken met de concentratie van winkelvoorzieningen in beide oude kernen (Etten en Leur), anderzijds zij ook de huidige complexen in deze wijken van invloed op de voorkeurskeuze van de ouderen. Complexen met een "goede naam" zijn onder andere Oderkerkpark/Oude Bredaseweg (Etten-Centrum) en Houtduif (Hooghuis). Opvallend is in dit verband het grote aantal ingeschrevenen dat een voorkeur aangeeft voor een nog niet gerealiseerd complex op de locatie Schapenwei.

Een algemene opmerking betreft de ontsluiting van de bovenverdieping van de ouderenwoningen. Hier wordt aangeraden een veilige vaste trap (leuningen aan beide zijden, recht, goede maten voor op- en aantrede, voldoende stroef) aan te brengen of de ruimte onder de 'kap' niet te ontsluiten. Een vlisotrap is geen veilig alternatief.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het bestand aan ouderenwoningen van de Woonstichting over de wijken in Etten-Leur (zie ook bijlage 7, overzicht wijken en complexen).

Tabel 2.2: Bestand van de Woonstichting in Etten-Leur

Lokaties ouderenwoningen Woonstichting	Complexnummer en adres ouderenwoningen Woonstichting Etten-Leur	Aantal ouderenwoningen	Totaal ouderenwoningen
1. Grauwe Polder	52 Beiaard	70	78
	55 Pianohof	3	
	55 Pianohof	1	
	56 Tubahof	1	
	58 Orgelhof	1	
	58 Klaroenring	2	
2. Etten Zuid	68 Rode Poort	2	40
	3 Withofstraat	3	
	5 AM de Jong /Nwe Kerkstr	26	
	129 AM de Jongstr	9	
3. Etten Centrum	69 Wilhelminalaan	6	74
	69 Julianalaan	2	
	103 Stationsstr/ Yzeren Pot	10	
	109 Oude Bredaseweg	29	
	121 Oderkerkpark	27	
4. Etten Noord-West		0	0
5. Baai/Lage Banken		0	0
6. Leur Centrum	2 Bootstraat	2	45
	43 Kapelstraat	21	
	120 Van Genkstraat	8	
	135 Geerkade	14	
7. Grient		0	0
8. Hooghuis	122 Houtduif	21	21
9. Klein Sander		0	0
10. Groot Sander		0	0
TOTAAL	16 complexen	258 won.	258 won.

De omvang van de complexen varieert van twee (Julianalaan) tot zeventig (Beiaard) woningen.

De woningen variëren in leeftijd van 2 tot 35 jaar. Natuurlijk zijn er in de loop van de tijd steeds veranderende eisen aan de woningen gesteld. Zo zal het niet verbazen dat over het algemeen de nieuwere woningen beter scoren op de checklist dan de wat oudere woningen.

De oudere woningen zijn vooral in één woonlaag gerealiseerd. Bij een aantal typen is de zolder c.q. tweede slaapkamer met een vaste- dan wel vlisotrap te bereiken. De oudere woningen bestaan vooral uit twee kamers (woonkamer en één slaapkamer) en de vertrekken hebben over het algemeen kleinere afmetingen dan in de nieuwere complexen het geval is. De bereikbaarheid van voorzieningen varieert van uitstekend tot slecht, met alle daartussen denkbare gradaties. De frequentie van het openbaar vervoer is laag, in het algemeen rijden er twee bussen per uur voorbij de halte. In gevallen waar de bushalte voor meerdere lijnen in gebruik is, verbetert deze situatie naar verhouding.

### 3.2 Beiaard






#### Kwaliteitsbeschrijving

De Beiaard is gebouwd in 1974 en bevat 35 tweekamerwoningen (type 1) op de begane grond en 35 driekamerwoningen (type 2) op de eerste en tweede verdieping..

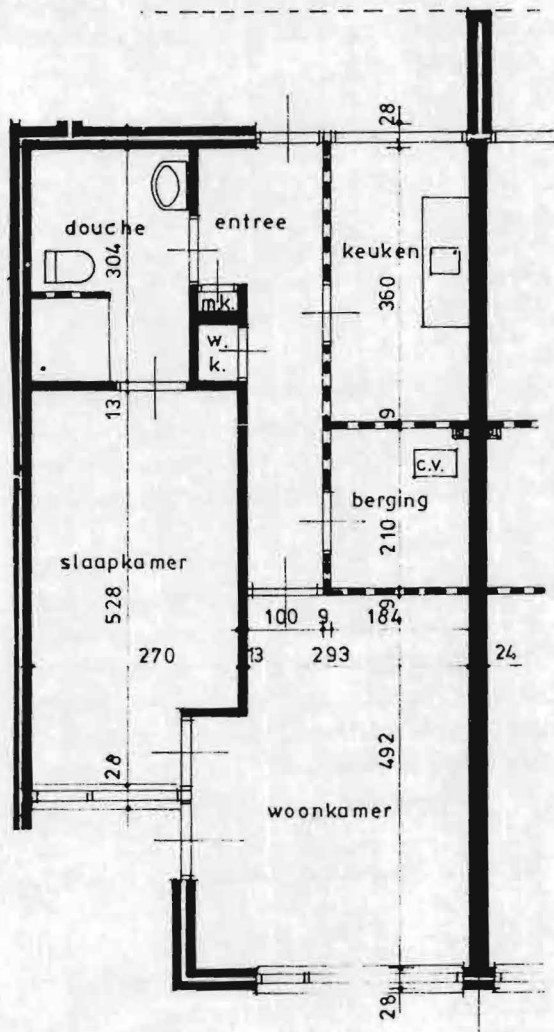
De woningen in de Beiaard op de begane grond hebben een voor- en achtertuin. De oriëntatie van de achtertuinen is, afhankelijk van het woonblok, zuid of west. De parkeermogelijkheden in de buurt van het complex zijn goed, alhoewel niet op eigen terrein. Ook bevindt zich een bushalte binnen 100 meter van de meeste woningen. Per uur komt de bus 3 keer langs.

De verlichting van de openbare ruimte is redelijk. Hier en daar is graffiti op de buitenmuren van trappenhuizen aangetroffen. De Beiaard ligt in een rustige omgeving met veel groen. De inrichting van de woonomgeving is niet direct sociaal veilig te noemen. De woonkamers van de woningen bevinden zich aan de 'tuinzijde' van het complex. Het uitzicht op de verkeersroutes tussen de blokken vanuit de woningen wordt belemmerd door de groenstroken die grenzen aan de achtertuinen van de bewoners. Dit levert sociaal onveilige situaties op.

Score op checklist; de prestaties worden als volgt weergegeven:

	Ver boven de norm	Zeer goede score
	Boven de norm	Goede score
	Volgens de norm	Voldoende score
	Onder de norm	Slechte score
	Ver onder de norm	Zeer slechte score

De dubbele verticale lijn (||) geeft de grens tussen voldoende en onvoldoende score in de tabellen voor de verschillende complexen aan.



Type 1



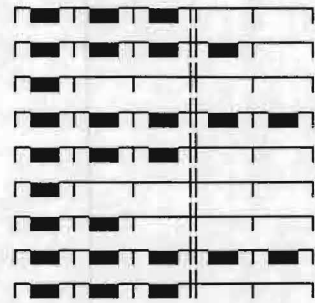


## WONING

### TYPE 1

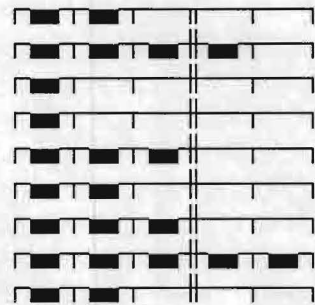
- 2-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning

## WAARDERING



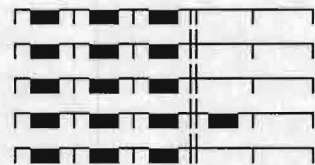
### TYPE 2

- 3-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning



### ALGEMEEN

- Oriëntatie woonkamer
- Privé buitenruimte
- Oriëntatie tuin/balkon
- Isolatie
- Centrale verwarming



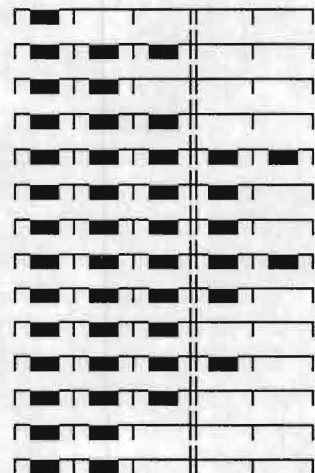
### WOONVORM/COMPLEX

- Gemiddelde huur
- Aantal punten
- Huur per punt
- Ontsluiting woningen
- Onderhoudsstaat



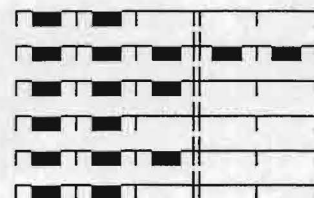
### FYSIEKE OMGEVING

- Openbaar vervoer
- Busfrequentie
- Afstand tot dagelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot wekelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot sociaal/culturele activiteiten
- Afstand tot (winkel)centrum
- Afstand tot medisch steunpunt
- Afstand tot station
- Parkeren
- Verkeersdrukke op wegen naar voorzieningen
- Verlichting openbare ruimte
- Vervuiling & graffiti
- Groen
- Overlast



## SOCIALE OMGEVING

Waardering woonbuurt bij zittende bewoners  
Populariteit woonbuurt bij woningzoekenden  
Percentage uitkeringsafhankelijken  
Klachten over bewoning  
Sociale veiligheid  
Vandalisme/kleine criminaliteit



## BEELDVORMING

Beeldvorming gebouw  
Imago gebouw  
Beeldvorming buurt  
Ontwikkeling beeldvorming



ONDERWERP	VOLDAAN
<b>WONING</b>	
Breedte hoofdslaapkamer > 3,2 m.	Nee
Breedte keuken > 2,7 m.	Nee
Breedte 2° slaapkamer > 2,5 m. (type 2)	Ja
Onderhoudsstaat voldoende	Ja
Alarmeringssysteem aanwezig	Nee
Centrale verwarming aanwezig	Ja
Warm water maximale temperatuur van 60 °C	Ja / Nee <sup>1</sup>
<b>ENTREE WONING</b>	
Deurmat verzonken	Ja
Voordeur en overige deuren drempelvrij	Voordeur niet
Hoogte handgreep voordeur 1 à 1,2 m. boven vloerpeil	Ja
Sleutelgat voordeur boven handgreep	Nee
Vloerafwerking voor voordeur vlak, stroef en goed reinigbaar	Ja
Vrije doorgang deuren 85 cm. (dagmaat 90 cm.)	Nee
Gangbreedte tussen voordeur en woonkamer minimaal 1,00 m.	Ja
Gangbreedte bij kapstok minimaal 1,20 m.	Ja
<b>UITZICHT</b>	
Hoogte onderste glaslijn woonkamer 60 à 70 cm	Nee (95 cm)
Hoogte onderste glaslijn hoofdslaapkamer hoogstens 1,00 m.	Ja (95 cm)
Vrij uitzicht door ramen tussen 70 en 160 cm.	Nee
Hoogte borstwering maximaal 0,60 m. over minimaal 1,20 m. breedte	Nee
<b>NATTE CEL</b>	
Vloertegels vlak en met stroeve structuur	Ja
Toiletuitvoering met laaghangend reservoir en drukinstallatie	Ja
Mogelijkheid voor beugels aan wanden	Ja
<b>VERANDERBAAR</b>	
Kijkhoogte bij voordeur	Ja
Hoogte deurbel 95 cm.	Nee
Hoogte brievenbus NEN 1770 (0,70 - 1,30 m.)	Ja
Positie douchekraan buiten de waterstraal	Nee
Verhoogde toiletpot	Nee
Hoogte schakelaars/contactdozen tussen 1,10 en 1,20 m.	Nee
Hoogte schakelaars in meterkast tussen 0,90 en 1,20 m.	Nee
Goede bedienbaarheid ventilatiekanalen/mechanische ventilatie	Nee
Goede bedienbaarheid hang- en sluitwerk	Nee
Afsluitbaarheid binnendeuren	Ja
Telefoon- en TV-aansluiting in woonkamer en hoofdslaapkamer	Nee
<b>ENTREE WOONGEBOUW</b>	
Hoofdingang toegankelijk voor rolstoelgebruikers	Nee
Leuning aanwezig minimaal 85 cm.	Nee
Hoogte borstwering bij glas minimaal 70 cm.	N.V.T.
Kijkhoogte bij voordeur tussen 90 en 170 cm, indien glas borstwering minimaal 0,70 m.	Ja
Afsluitbaarheid aanwezig	Nee
Intercom aanwezig	Nee
Vloerafwerking vlak, stroef en goed reinigbaar	Ja

Ruimte voor aanbrengen leuningen aanwezig	Ja
<b>TRAPPEN</b>	
Vrije hoogte boven voorkanten treden 2,10 m.	Ja
Optrede 17,5 tot 20 cm.	Ja
Aantrede 24 tot 30 cm.	Nee
Breedte 1,20 m.	Ja
Gesloten trap	Nee
Taprede zonder overstekende wel	Ja
Voorzien van slipvrij materiaal	Ja
<b>OVERIG</b>	
Galerij zoveel mogelijk beschermd tegen weersinvloeden	Ja
Onderhoudsstaat voldoende	Ja
Huismeester aanwezig	Nee
Gemeenschappelijke ruimte aanwezig	Nee
<b>VERANDERBAAR</b>	
Vuilafvoer goed mogelijk en goed geregeld	Ja
Leuningen bij trap tweezijdig	Nee
Deurdrangers op hoofdtoegangsdeuren en tochtdeuren met sluitvertraging van 20 sec. en kracht minder dan 40 N	Nee
Bij entree hoogte stootplaten tot 30 cm.	Ja
Hoogte brievenbusplateau's bij entree volgens NEN 1770 (0,70 tot 1,30 m.)	Ja
Goede verlichting openbare verkeersruimte	Ja

<sup>1</sup> Ja / Nee De temperatuur kan door de bewoners zelf worden ingesteld.

### Sterke en zwakke punten

De tweekamerwoning scoort slecht op het punt van de tweede slaapkamer, deze ontbreekt. Bij beide typen is de grootte van de woonkamer onder de maat, terwijl de bergruimte bij lange na niet aan de gestelde norm voldoet. Op de overige punten van de checklist scoort de woning grotendeels volgens de norm.

Aan de normen in het algemene deel wordt voldaan, met uitzondering van de isolatie, die door een aantal bewoners in de vorm van dubbel glas is aangebracht. Op complexniveau is de ontsluiting van de woningen een probleem, de aan de galerij gelegen woningen zijn alleen via een trap te bereiken, een lift ontbreekt.

De fysieke omgeving scoort zwak op het gebied van voorzieningen voor niet-dagelijks gebruik. Dit wordt in de praktijk gedeeltelijk opgeheven door de goede bereikbaarheid van het openbaar vervoer. De verkeersdruk op wegen naar voorzieningen is een verder minpunt.

Op sociaal gebied scoort de Beiaard voldoende, de ingeschreven woningzoekenden hebben echter overwegend geen voorkeur voor de Grauwe Polder (het deel van Etten-Leur waarin de Beiaard zich bevindt, bijlage 7). Het imago van het gebouw scoort onder de norm.

Bij de woningen is als probleem de kleine traveemaat (een diepe, smalle woning) duidelijk naar voren gekomen. Dit probleem uit zich in het moeilijk inrichtbaar zijn van de woonkamer en wordt nog verergerd door de plaatsing van de vele deuren in dit vertrek. De bewoners klagen over de hoogte van de onderste glaslijn, die met 95 cm. ver boven de norm ligt, en dus slecht scoort. Zij vinden dat nu bij 7 van de 70 woningen de raamkozijnen in de woonkamer wél zijn verlaagd, ook hun woning zo'n verandering zou moeten ondergaan.

De trap heeft een aantrede die niet aan het vooraf opgestelde eisenpakket voldoet, bovendien zijn in dit complex open trappen geplaatst. De toegangsdeuren naar de trappenhuizen zijn zwaar afgesteld, het kost enige moeite ze te openen.

## Waardering door de gebruikers

### Beschrijving gebruikersgroep

In de Beiaard woont het grootste aantal 'jongeren' (onder 55 jaar). Dit is het gevolg van het beleid van de Woonstichting. Bovendien heeft de Beiaard de langste gemiddelde woonduur van het ouderenwoningen-bestand van deze verhuurder. De hulpbehoefte van de bewoners ligt onder het gemiddelde., de meeste hulp wordt ontvangen bij huishoudelijke activiteiten. Qua huishoudensamenstelling onderscheidt het complex zich niet van het overige bestand ouderenwoningen.

De bewoners zijn voor het merendeel afkomstig uit Etten-Leur, hoewel opvalt dat dit complex ouderenwoningen de meeste bewoners van buiten de gemeentegrenzen herbergt. Bewoners geven aan dat destijds bij verhuizing voorkeur bestond voor de Beiaard vanwege:

Reden voor voorkeur Grauwe Polder	Aantal
Bij familie in de buurt wonen	9
Omgeving is groen, rustig	5
Dicht bij het centrum	5
Bekende omgeving	4
Leeftijd	1

De verhuisredenen waren voor de meeste bewoners van persoonlijke aard (92%). De woning scoort ook hoog als oorzaak (72%), terwijl de woonomgeving voor een kwart van de respondenten een rol van doorslaggevend belang speelde. De meeste bewoners komen uit een eengezinswoning, waardoor de rol van het woongebouw niet noemenswaardig is.

### Woning

De huidige woning is volgens de meeste bewoners groot genoeg. De tweekamerwoning scoort voldoende en de driekamerwoning ruim voldoende op de checklist. Toch geeft de helft van de respondenten aan dat er een of meerdere vertrekken in de woning te klein zijn. In de onderstaande tabel zijn de beoordelingen van de bewoners en de gegevens van de checklist naast elkaar weergegeven. (te klein bij 10 %, veel te klein bij 20 %).

Vertrek	Bewoners	Checklist
Woonkamer	Veel te klein	Onvoldoende
Hoofdslaapkamer	Groot genoeg	Ruim voldoende
Badkamer	Te klein	(1 = ruim) Voldoende
Keuken	Groot genoeg	Voldoende
Bergruimte	Veel te klein	Ruim onvoldoende
Tweede slaapkamer (2)	Groot genoeg	Ruim voldoende

De woonkamer blijkt moeilijk in te richten te zijn, met de overige vertrekken hebben de bewoners bij inrichting weinig problemen. Door de situering van de deuren naar gang, hoofdslaapkamer en terras in samenhang met de geringe breedte van de kamer ontstaan voornamelijk de problemen.

Van de bewoners van tweekamer-woningen mist bijna de helft een tweede slaapkamer.

Klachten hebben de bewoners over de volgende vertrekken:

Klachten:	Percentage
Woonkamer	53 %
Hoofdslaapkamer	21 %
Badkamer	28 %
Keuken	28 %
Bergruimte	25 %
Tweede slaapkamer	12 %

Bij de woonkamer wordt geklaagd over de hoogte van de onderrand van het raamkozijn (95cm.), tocht, moeilijk bedienbare bovenlichten. In de badkamer is het douchehokje te klein en zit het raam te hoog. Sommige bewoners zien liever een apart toilet dan een toilet in de badkamer. Ook in de keuken is het klepraam moeilijk te openen. Een kwart van de respondenten vindt de bergruimte te klein. De hoofdslaapkamer is een donkere, smalle ruimte volgens een aantal bewoners.

Men vindt het hang- en sluitwerk slecht. Ook vindt een ruim aantal van de antwoordende bewoners de huur die voor de woning wordt betaald te hoog in relatie tot de geleverde kwaliteit. In de checklist scoort het complex op dit gebied voldoende tot ruim voldoende. Toch is nog 90% van de respondenten tevreden met hun woning en zou 80 % anderen aanraden in het complex te komen wonen. Twee huishoudens geven aan binnen twee jaar te willen verhuizen, resp. naar de Van Kuyckflat en naar Breda. 3 Respondenten staan op het ogenblik ingeschreven voor een andere huurwoning.

Zestien respondenten vinden hun woning onvoldoende geïsoleerd. Op de checklist scoort de isolatie onvoldoende.

## Woongebouw

Bij het schoonmaken van de galerij van de Beiaard hebben de benedenwoningen wateroverlast, water loopt langs de ramen. De galerij kan 's winters glad worden. Men vraagt zich af waarom huurders in de benedenwoningen mee moeten betalen aan de verlichting van de galerij en het trappenhuis.

Verlichting van de verkeersruimten kan beter, ook het schoonhouden ervan gebeurt volgens een kwart van de respondenten niet optimaal. De afsluitbaarheid van de galerij is relatief, aan de ingangzijde zit een deur die 's avonds op slot is, terwijl de galerij via de andere zijde vrij toegankelijk is via de brandtrap.

Volgens de bewoners kan het onderhoud van de groenstroken tussen de woonblokken beter.

## Woonomgeving

De winkels zijn volgens de meeste respondenten goed bereikbaar, voldoende volgens de checklist. Het openbaar vervoer wordt ook positief beoordeeld, door meer dan de helft van de respondenten nu en dan of vaak gebruikt. De meeste bewoners hebben wel contacten in de buurt, weinigen nemen deel aan activiteiten in de wijk. Een veelgehoord argument is: "Er zijn geen activiteiten".

Overige voorzieningen in de buurt van de Beiaard scoren slecht.

De deelnemers vinden de reputatie van hun wijk in Etten-Leur redelijk tot goed. Over de parkeermogelijkheden zijn zij goed te spreken, 16% noemt ze redelijk tot slecht. Op de checklist is de waardering laag, doordat niet zozeer in de eigen straat geparkeerd kan worden, maar men uit moet wijken naar de parkeerplaats aan de overkant van de weg. De wegen in de omgeving zijn redelijk druk, maar de route naar de winkelvoorzieningen wordt veilig gevonden. Vervuiling en graffiti worden door de bewoners gesignaleerd.

De verlichting op straat is volgens de respondenten redelijk tot goed. Er is voldoende groen in de directe woonomgeving. Dit is overeenkomstig de checklist. Verder is er weinig sprake van overlast in de omgeving.

## Aandachtspunten

De lokatie waar de Beiaard zich bevindt is goed ten opzichte van de voorzieningen. De aspecten die in het SEV Seniorenlabel met 10 punten worden gewaardeerd, voldoen aan de in de checklist gestelde norm. Aan de woningen zelf moet een en ander gebeuren, zodat ze aan de in de checklist gestelde normen gaan voldoen. De instap van de galerij naar de woning is niet goed gedimensioneerd, de woningen zijn aan de smalle kant en de indeling van de badkamer is niet optimaal. Ook de bereikbaarheid van de woningen aan de galerij vanaf de begane grond is onvoldoende. Deze situatie kan worden opgelost door het plaatsen van een (trap)lift in de blokken.






## Kwaliteitsbeschrijving

De 35 woningen zijn gebouwd in 1960 (10 x type 1), 1967 (16 x type 2) en 1989 (9 x type 3). Het betreft tweekamerwoningen met kap.

De woningen in de A.M. de Jongstraat hebben een voor- en achtertuin. De oriëntatie van de achtertuinen varieert, afhankelijk van het woonblok, tussen zuid-oost en noord-west. De parkeermogelijkheden in de buurt van het complex zijn goed, ook op eigen terrein.

De verlichting van de openbare ruimte die bij het complex hoort is redelijk. De lantaarns die er staan verlichten plekken, niet het gehele binnenterrein van het complex. De woningen liggen in een rustige omgeving met veel groen. De inrichting van de woonomgeving is niet direct sociaal veilig te noemen. Door de verschillen in lichtintensiteit, een gevolg van de situering van de lichtpunten ten opzichte van de bebouwing, ontstaan in het gebied zelf donkere plekken. De verlichting in de omgeving van het complex is goed.

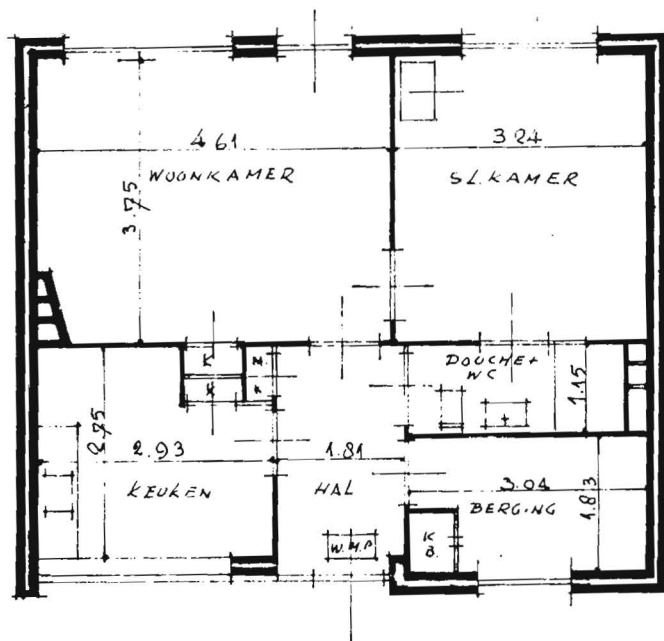
Score op checklist; de prestaties worden als volgt weergegeven:

	Ver boven de norm	Zeer goede score
	Boven de norm	Goede score
	Volgens de norm	Voldoende score
	Onder de norm	Slechte score
	Ver onder de norm	Zeer slechte score

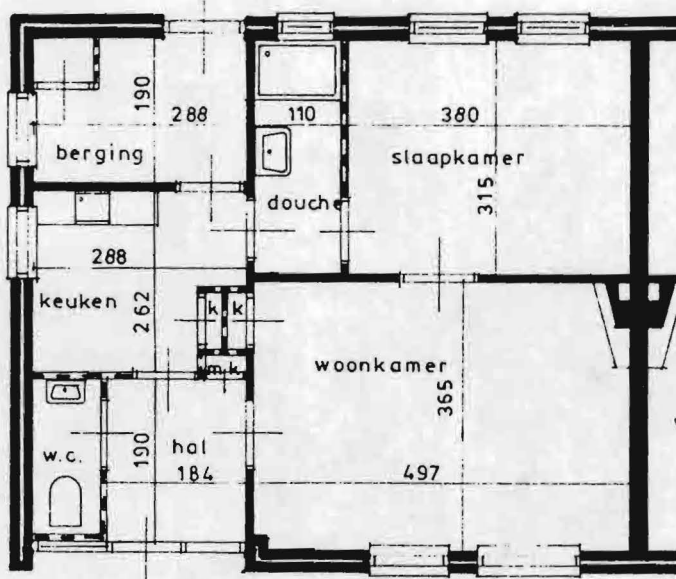
De dubbele verticale lijn (||) geeft de grens tussen voldoende en onvoldoende score in de tabellen voor de verschillende complexen aan.



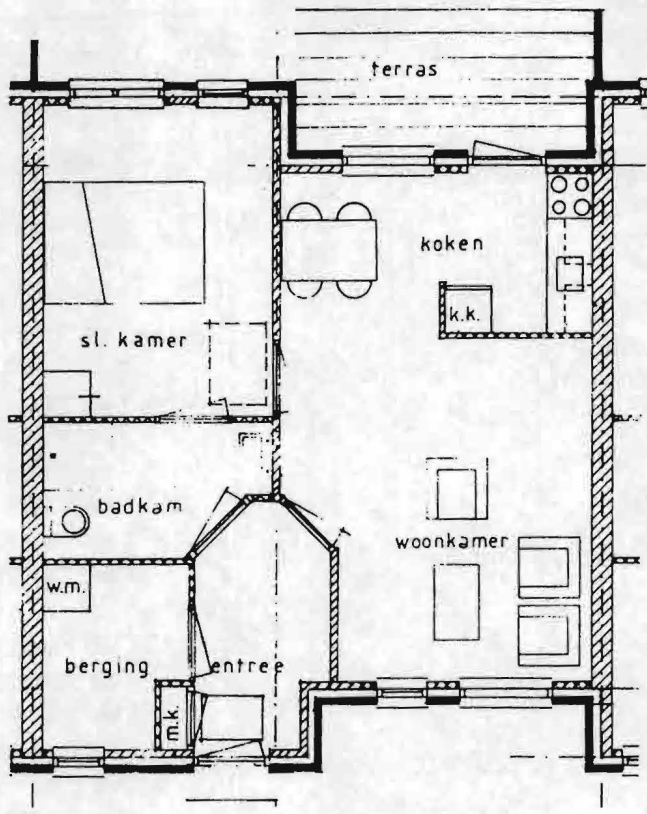




Complex 5, type 1



Complex 5, type 2



Complex 129, type 3

Schaal 1:100

## WONING

### TYPE 1, complex 5

- 2-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofdslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning

### TYPE 2, complex 5

- 2-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofdslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning

### TYPE 3, complex 129

- 2-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofdslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning

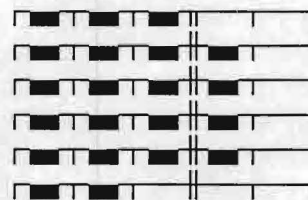
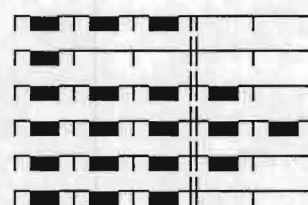
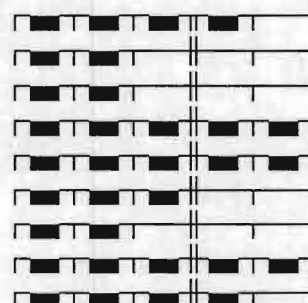
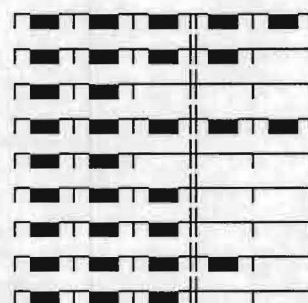
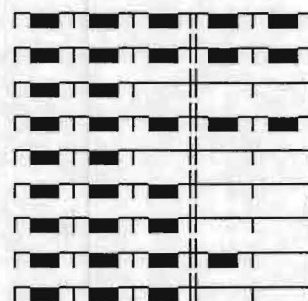
## ALGEMEEN

- Oriëntatie woonkamer
- Privé buitenruimte
- Oriëntatie tuin/balkon
- Isolatie type 1 en 2
- Isolatie type 3
- Centrale verwarming

## WOONVORM/COMPLEX

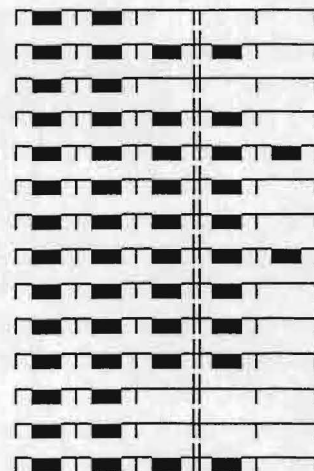
- Gemiddelde huur
- Aantal punten (gemiddeld typen 1,2,3)
- Huur per punt (gemiddeld typen 1,2,3)
- Ontsluiting woningen
- Onderhoudsstaat (type 1 en 2)
- Onderhoudsstaat (type 3)

## WAARDERING



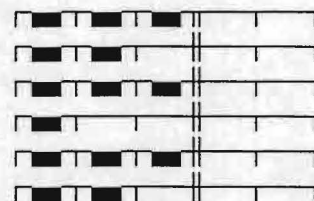
## FYSIEKE OMGEVING

Openbaar vervoer  
Busfrequentie  
Afstand tot dagelijks noodzakelijke voorzieningen  
Afstand tot wekelijks noodzakelijke voorzieningen  
Afstand tot sociaal/culturele activiteiten  
Afstand tot (winkel)centrum  
Afstand tot medisch steunpunt  
Afstand tot station  
Parkeren  
Verkeersdrukke op wegen naar voorzieningen  
Verlichting openbare ruimte  
Vervuiling & graffiti  
Groen  
Overlast



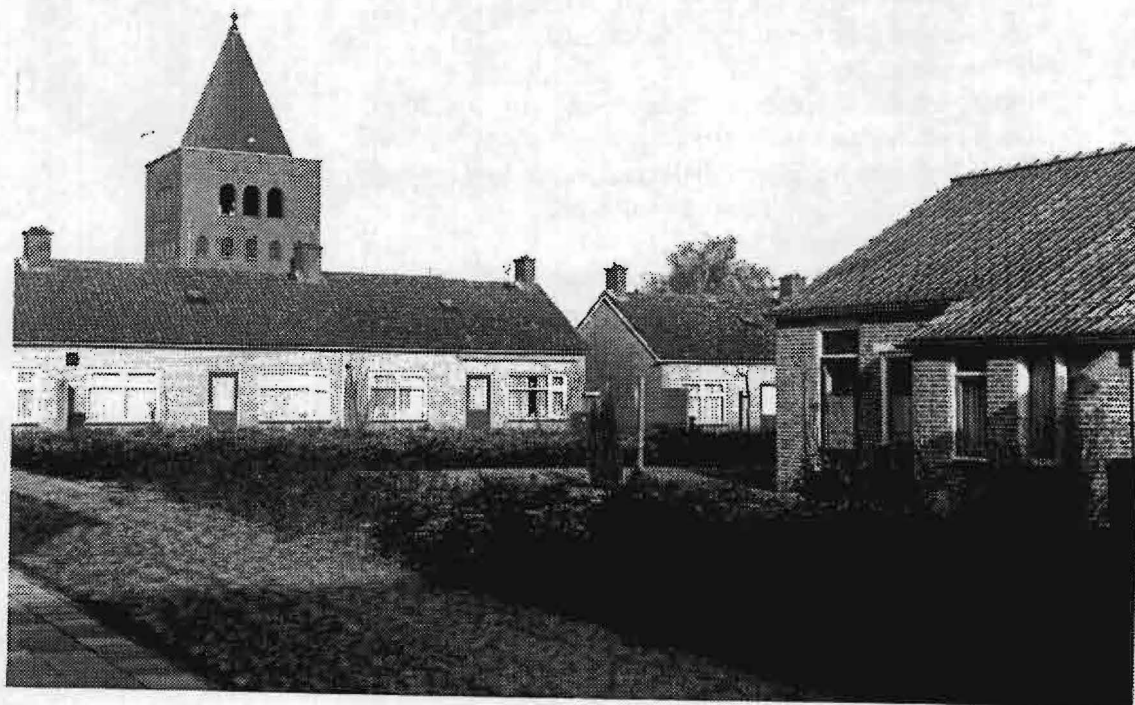
## SOCIALE OMGEVING

Waardering woonbuurt bij zittende bewoners  
Populariteit woonbuurt bij woningzoekenden  
Percentage uitkeringsafhankelijken  
Klachten over bewoning  
Sociale veiligheid  
Vandalisme/kleine criminaliteit



## BEELDVORMING

Beeldvorming gebouw  
Imago gebouw  
Beeldvorming buurt  
Ontwikkeling beeldvorming



ONDERWERP	VOLDAAN
<b>WONING</b>	
Breedte hoofdslaapkamer > 3,2 m.	Ja (1) / Nee (2,3)
Breedte keuken > 2,7 m.	Ja (1) / Nee (2,3)
Breedte 2° slaapkamer > 2,5 m.	Nee
Onderhoudsstaat voldoende	Ja (3) / Nee (1,2)
Alarmeringssysteem aanwezig	Nee
Centrale verwarming aanwezig	Ja
Warm water maximale temperatuur van 60 °C	Ja / Nee <sup>1</sup>
<b>ENTREE WONING</b>	
Deurmat verzonken	Nee
Voordeur en overige deuren drempelvrij	Nee
Hoogte handgreep voordeur 1 à 1,2 m. boven vloerpeil	Nee
Sleutelgat voordeur boven handgreep	Nee
Vloerafwerking voor voordeur vlak, stroef en goed reinigbaar	Ja
Vrije doorgang deuren 85 cm. (dagmaat 90 cm.)	Nee
Gangbreedte tussen voordeur en woonkamer minimaal 1,00 m.	Ja
Gangbreedte bij kapstok minimaal 1,20 m.	Ja
<b>UITZICHT</b>	
Hoogte onderste glaslijn woonkamer 60 à 70 cm	Ja
Hoogte onderste glaslijn hoofdslaapkamer hoogstens 1,00 m.	Ja
Vrij uitzicht door ramen tussen 70 en 160 cm.	Ja
Hoogte borstwering maximaal 0,60 m. over minimaal 1,20 m. breedte	Ja
<b>NATTE CEL</b>	Ja
Vloertegels vlak en met stroeve structuur	Ja
Toiletuitvoering met laaghangend reservoir en drukinstallatie	Ja
Mogelijkheid voor beugels aan wanden	
<b>VERANDERBAAR WONING</b>	Ja
Kijkhoogte bij voordeur	Nee
Hoogte deurbel 95 cm.	Ja
Hoogte brievenbus NEN 1770 (0,70 - 1,30 m.)	Nee
Positie douchekraan buiten de waterstraal	Nee
Verhoogde toiletpot	Ja
Hoogte schakelaars/contactdozen tussen 1,10 en 1,20 m.	Nee
Hoogte schakelaars in meterkast tussen 0,90 en 1,20 m.	Ja
Goede bedienbaarheid ventilatiekanalen/mechanische ventilatie	Ja
Goede bedienbaarheid hang- en sluitwerk	Ja
Afsluitbaarheid binnendeuren	Nee
Telefoon- en TV-aansluiting in woonkamer en hoofdslaapkamer	
<b>OVERIG</b>	Nee
Huismeester aanwezig	Nee
Gemeenschappelijke ruimte aanwezig	
<b>VERANDERBAAR WOONGEBOUW</b>	Ja
Vuilafvoer goed mogelijk en goed geregeld	Nee
Goede verlichting openbare verkeersruimte	

<sup>1</sup> Ja / Nee De temperatuur kan door de bewoners zelf worden ingesteld.

## Sterke en zwakke punten

De drie typen woningen scoren op het gebied van oppervlak van de woning, aanwezigheid van een tweede slaapkamer en de hoeveelheid bergruimte onder de norm. De oudere woningen (complex 5) scoren bovendien negatief op het gebied van de grootte van de woonkamer. Daarnaast is de isolatie van typen 1 en 2 ver onder de norm.

De woningen zijn relatief duur, de huur per punt ligt boven de norm (checklist, bijlage 5). De dagelijkse voorzieningen en het openbaar vervoer zijn goed bereikbaar, de overige voorzieningen daarentegen liggen ver uit de buurt. De sociale omgeving en de beeldvorming zijn positief, de mate van belangstelling van de wachtenden bij de Woonstichting is door de jaren heen redelijk.

De nieuwe woningen (type3) zijn wat ruimer van opzet dan de oorspronkelijke bebouwing. De entree van de woningen voldoet overwegend niet aan de gestelde eisen.

## Waardering door de gebruikers

### Beschrijving gebruikersgroep

De bewoners hebben overwegend een leeftijd boven 65 jaar, de opbouw van de huishoudens-samenstelling is volgens het bestand. Het grootste deel van de bewoners woont korter dan 5 jaar in het complex, bijna de helft van hen ontvangt hulp bij bepaalde activiteiten. Opvallend is ook hier het aandeel van hulp bij huishoudelijke werkzaamheden. Vier bewoners ontvangen hulp bij de persoonlijke verzorging. De helft van de bewoners moet van enkel AOW rondkomen.

De huidige bewoners geven met hun verhuisredenen aan dat het blijven wonen in de voor hen bekende wijk, in een prettige, bekende omgeving en bij familie in de buurt destijds redenen zijn geweest voor keuze voor deze locatie.

Reden voor voorkeur Etten-Zuid	Aantal
Bij familie in de buurt wonen	9
Omgeving is groen, rustig	5
Dicht bij het centrum	5
Bekende omgeving	4
Leeftijd	1

De meerderheid van de respondenten woont korter dan 5 jaar in de woning, dit wordt veroorzaakt door de negen nieuwbouwwoningen (4 jaar oud). Er zijn geen opvallende verhuisbewegingen gesignaleerd.

## Woning

Op de vraag of men vertrekken in de woning te klein vindt, antwoorden de bewoners dat er te weinig bergruimte is (28%), de keuken en badkamer zijn te klein (10%) en de hoofdslaapkamer is te klein (7%). De bergruimte wordt hier relatief vaker genoemd dan in het totale bestand, de overige ruimten scoren onder het klachtenpercentage van het bestand.

Klachten over vertrek	Aantal
Woonkamer	3
Hoofdslaapkamer	2
Badkamer	2
Keuken	4
Bergruimte	8
Tweede slaapkamer	0

De bergruimte is te klein, de zolder is niet goed bereikbaar door de vlisotrap. De woonkamer is moeilijk in te richten, de deuren zitten op moeilijke plaatsen. Verder zijn slechte muren en slecht onderhoud genoemd voor verschillende vertrekken. Geopperd wordt dat de badkamer na 30 jaar aan vernieuwing toe is.

Het hang- en sluitwerk scoort in dit complex slecht bij de bewoners, evenals de huur, die door bijna 60 % van de respondenten te hoog wordt gevonden. In het bestand is dit percentage 40. De score van de woningen op de schaal 1-10 is een 7, iets onder het gemiddelde, de bewoners zijn redelijk tevreden met hun woning. Men is niet goed te spreken over de isolatie in de woningen.

## Woonomgeving

De winkels zijn goed bereikbaar volgens de respondenten. Zij denken dat de reputatie van hun wijk in Etten-Leur redelijk is. Voor het bestand geldt gemiddeld dat de bewoners hun wijk een goede reputatie toedichten. Alle participerende bewoners hebben het in de buurt goed naar hun zin.

De voorkeur voor een eigen tuin blijkt duidelijk uit de antwoordlijsten. Tevredenheid over de service van de Woonstichting is overtuigend aanwezig. De Woonstichting scoort in dit complex op alle punten ruim boven het gemiddelde.

## Aandachtspunten

Dit is een "aandachtscomplex", in verhouding met de geboden kwaliteit zijn de (oude) woningen relatief duur. Op den duur zal ook hier een renovatie noodzakelijk zijn. Opties zijn dan het uitbouwen aan de bestaande woningen (extra kamer, grotere keuken) of het samenvoegen van woningen. Een andere mogelijkheid is vervangende nieuwbouw. Bij eventueel leegkomen van de kerk kan de lokatie en/of het gebouw betrokken worden bij een nieuw project op deze locatie.

### 3.4 Geerkade






#### Kwaliteitsbeschrijving

Het complex is gebouwd in 1990 en bevat 14 driekamerwoningen. Daarvan liggen er drie (gedeeltelijk) in een bestaand pand aan de Lange Brugstraat. Het complex bevat 5 typen woningen, als volgt verdeeld: type 1 (3), type 2 (3), type 3 (5), type 4 (2) en type 5 (1).

De woningen aan de Geerkade hebben een loggia op het westen. Bij het complex hoort een gemeenschappelijke tuin, die inmiddels door de Woonstichting is ingericht. Bewoners merkten in februari op dat de verhuurder daar in twee jaar tijd blijkbaar nog niet aan toegekomen is. Zij verwachten van de tuin in de toekomst veel plezier te zullen kunnen beleven, als deze eenmaal aangelegd is. Vooral bij erg warm weer is de beschaduwde buitenruimte een goed alternatief voor de woning.

De bushalte bevindt zich aan het Van Bergenplein, ongeveer 100 meter van de hoofdingang van het complex aan de Lange Brugstraat verwijderd. Parkeermogelijkheid is voldoende aanwezig, aan de Geerkade en op het eerder genoemde plein. De verlichting van de openbare ruimte is voldoende. De omgeving is niet noemenswaardig vervuild, alhoewel de bewoners aangeven in de zomer last te hebben van stank uit het kanaal/de haven. De omgeving bevat weinig groen en de verkeersdruk op de Lange Brugstraat is groot. Deze moet door de ouderen worden overgestoken om de bushalte en supermarkt te kunnen bereiken. De sociale veiligheid in de woonomgeving is in orde. Er zijn geen sporen van vandalisme/kleine criminaliteit te vinden.

Score op checklist; de prestaties worden als volgt weergegeven:

	Ver boven de norm	Zeer goede score
	Boven de norm	Goede score
	Volgens de norm	Voldoende score
	Onder de norm	Slechte score
	Ver onder de norm	Zeer slechte score

De dubbele verticale lijn (||) geeft de grens tussen voldoende en onvoldoende score in de tabellen voor de verschillende complexen aan.

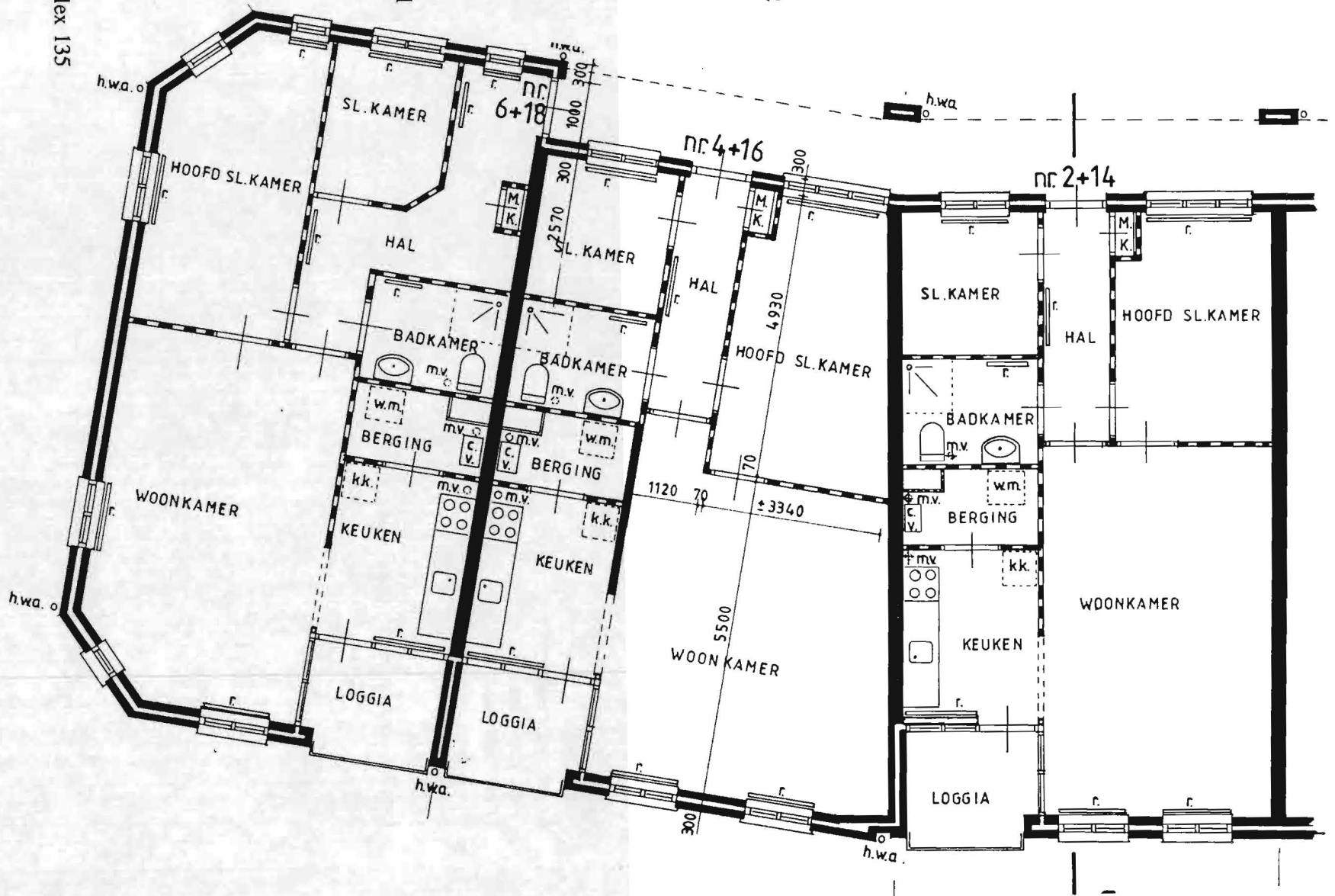


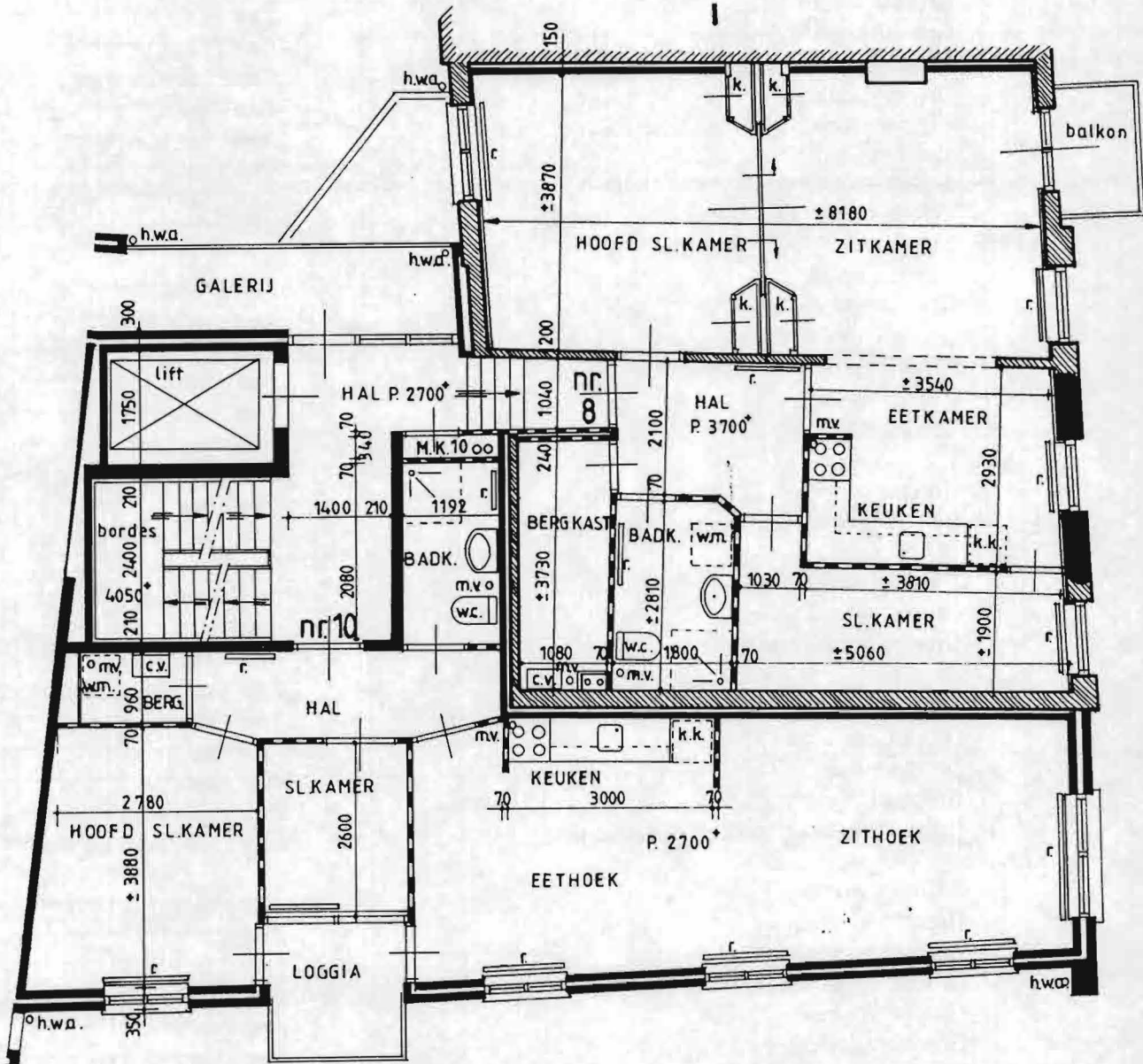
Complex 135

Type 1

Type 2

Type 3





Type 4

Complex 135

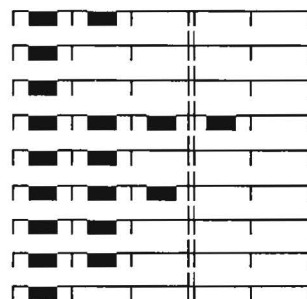
Schaal 1:100

## WONING

## WAARDERING

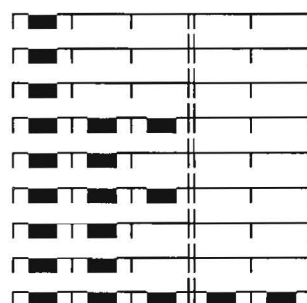
### TYPE 1

- 3-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofdslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning



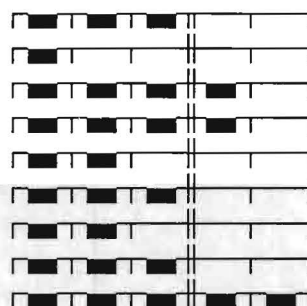
### TYPE 2

- 3-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofdslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning



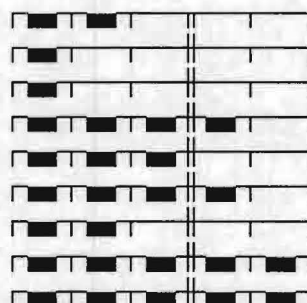
### TYPE 3

- 3-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofdslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning



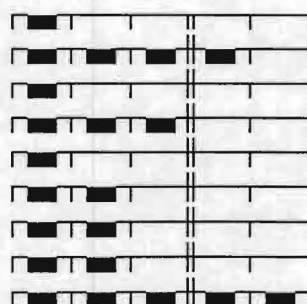
### TYPE 4

- 3-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofdslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning



### TYPE 5

- 3-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofdslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning



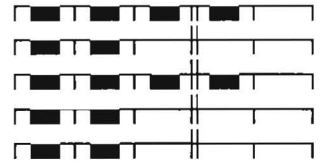
## ALGEMEEN

Oriëntatie woonkamer  
Privé buitenruimte  
Oriëntatie tuin/balkon  
Isolatie  
Centrale verwarming



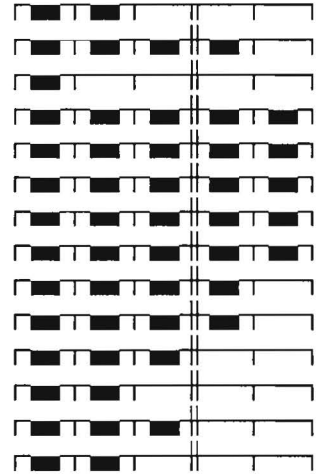
## WOONVORM/COMPLEX

Gemiddelde huur  
Aantal punten  
Huur per punt  
Ontsluiting woningen  
Onderhoudsstaat



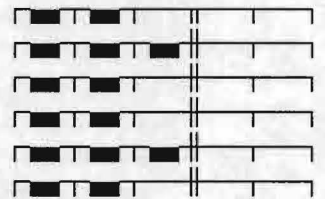
## FYSIEKE OMGEVING

Openbaar vervoer  
Busfrequentie  
Afstand tot dagelijks noodzakelijke voorzieningen  
Afstand tot wekelijks noodzakelijke voorzieningen  
Afstand tot sociaal/culturele activiteiten  
Afstand tot (winkel)centrum  
Afstand tot medisch steunpunt  
Afstand tot station  
Parkeren  
Verkeersdrukke op wegen naar voorzieningen  
Verlichting openbare ruimte  
Vervuiling & graffiti  
Groen  
Overlast



## SOCIALE OMGEVING

Waardering woonbuurt bij zittende bewoners  
Populariteit woonbuurt bij woningzoekenden  
Percentage uitkeringsafhankelijken  
Klachten over bewoning  
Sociale veiligheid  
Vandalisme/kleine criminaliteit



## BEELDVORMING

Beeldvorming gebouw  
Imago gebouw  
Beeldvorming buurt  
Ontwikkeling beeldvorming



ONDERWERP	VOLDAAN
<b>WONING</b>	
Breedte hoofslaapkamer > 3,2 m.	Nee (1-4) Ja (5)
Breedte keuken > 2,7 m.	Nee (1-3) Ja (4,5)
Breedte 2 <sup>e</sup> slaapkamer > 2,5 m.	Nee
Onderhoudsstaat voldoende	Ja
Alarmeringssysteem aanwezig	Nee
Centrale verwarming aanwezig	Ja
Warm water maximale temperatuur van 60 °C	Ja / Nee <sup>1</sup>
<b>ENTREE WONING</b>	
Deurmat verzonken	Ja
Voordeur en overige deuren drempelvrij	Nee
Hoogte handgreep voordeur 1 à 1,2 m. boven vloerpeil	Ja
Sleutelgat voordeur boven handgreep	Ja
Vloerafwerking voor voordeur vlak, stroef en goed reinigbaar	Ja
Vrije doorgang deuren 85 cm. (dagmaat 90 cm.)	Nee
Gangbreedte tussen voordeur en woonkamer minimaal 1,00 m.	Ja
Gangbreedte bij kapstok minimaal 1,20 m.	Ja
<b>UITZICHT</b>	
Hoogte onderste glaslijn woonkamer 60 à 70 cm	Ja
Hoogte onderste glaslijn hoofslaapkamer hoogstens 1,00 m.	Ja
Vrij uitzicht door ramen tussen 70 en 160 cm.	Ja
Hoogte borstwering maximaal 0,60 m. over minimaal 1,20 m. breedte	Ja
<b>NATTE CEL</b>	
Vloertegels vlak en met stroeve structuur	Ja
Toiletuitvoering met laaghangend reservoir en drukinstallatie	Ja
Mogelijkheid voor beugels aan wanden	Ja
<b>VERANDERBAAR</b>	
Kijkhoogte bij voordeur	Ja
Hoogte deurbel 95 cm.	Nee
Hoogte brievenbus NEN 1770 (0,70 - 1,30 m.)	Ja
Positie douchekraan buiten de waterstraal	Nee
Verhoogde toiletpot	Nee
Hoogte schakelaars/contactdozen tussen 1,10 en 1,20 m.	Ja
Hoogte schakelaars in meterkast tussen 0,90 en 1,20 m.	Nee
Goede bedienbaarheid ventilatiekanalen/mechanische ventilatie	Nee
Goede bedienbaarheid hang- en sluitwerk	Ja
Afsluitbaarheid binnendeuren	Ja
Telefoon- en TV-aansluiting in woonkamer en hoofslaapkamer	Nee
<b>ENTREE WOONGEBOUW</b>	
Hoofdingang toegankelijk voor rolstoelgebruikers	Ja
Leuningen aanwezig minimaal 85 cm.	Ja
Hoogte borstwering bij glas minimaal 70 cm.	Ja
Kijkhoogte bij voordeur tussen 90 en 170 cm indien glas borstwering minimaal 0,70 m.	Ja
Afsluitbaarheid aanwezig	Ja
Intercom aanwezig	Ja
Vloerafwerking vlak, stroef en goed reinigbaar	Nee (trap)
Ruimte voor aanbrengen leuningen aanwezig	Ja

<b>TRAPPEN</b>	
Vrije hoogte boven voorkanten treden 2,10 m.	Ja
Optrede 17,5 tot 20 cm.	Ja
Aantrede 24 tot 30 cm.	Ja
Breedte 1,20 m.	Nee
Gesloten trap	Ja
Taptrede zonder overstekende wel	Nee
Voorzien van slipvrij materiaal	Nee
<b>LIFTEN</b>	
Alarmering en waarschuwingssysteem aanwezig	Ja
Schuifdeuren met automatische vertragingsmogelijkheden	Ja
Stoponnauwkeurigheid < 15 mm.	Ja
<b>OVERIG WOONGEBOUW</b>	
Galerij zoveel mogelijk beschermd tegen weersinvloeden	Ja
Onderhoudsstaat voldoende	Ja
Huismeester aanwezig	Nee
Gemeenschappelijke ruimte aanwezig	Nee
<b>VERANDERBAAR WOONGEBOUW</b>	
Vuilafvoer goed mogelijk en goed geregeld	Ja
Hoogte Bedieningspaneel lift 90 à 110 cm.	Ja
Stootbestendige spiegel tegen achterwand lift van 1.10 tot 1.80 m.	Nee
Hoogte leuning in lift 85 cm.	Nee
Wachtmogelijkheid ruimte voor 2-zits bankje	Ja
Leuningen bij trap tweezijdig	Ja
Deurdrangers op hoofdtoegangsdeuren en tochtdeuren met sluitvertraging van 20 sec. en kracht minder dan 40 N	Nee
Bij entree hoogte stootplaten tot 30 cm.	Ja
Hoogte brievenbusplateau's bij entree volgens NEN 1770 (0,70 tot 1,30 m.)	Ja
Goede verlichting openbare verkeersruimte	Ja

<sup>1</sup> Ja / Nee De temperatuur kan door de bewoners zelf worden ingesteld.

### Sterke en zwakke punten

Woningtype 1 scoort slecht op het gebied van de tweede slaapkamer, de oppervlakte is te klein. Dit is het enige type dat voldoende scoort bij het punt 'relatie tussen vertrekken in de woning'. De score van type 2 is volgens of boven de norm, type 3 scoort slecht wat betreft grootte van hoofdslaapkamer en tweede slaapkamer. Bij type 4 zijn er problemen wat betreft score bij de tweede slaapkamer en de natte cel, terwijl bij type 5 alleen de woonkamer grootte onder de norm ligt. De huur per punt in het complex is hoog, waar echter een goede ontsluiting tegenover staat.

De fysieke omgeving kent een aantal problemen. Hoewel de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar zijn qua afstand, moet men, om de supermarkt aan het Van Bergenplein te bereiken, de Lange Brugstraat oversteken, waar het verkeer overheen raast. Een zebrapad of voetgangers-stoplicht zou hier niet misplaatst zijn. De overige voorzieningen liggen ver uit de buurt en scoren slecht. De sociale omgeving en beeldvorming zijn positief. Het gehele complex maakt een goede indruk.

## Waardering door de gebruikers

### Beschrijving gebruikersgroep

De bewoners zijn verhoudingsgewijs iets ouder dan de gemiddelde resultaten van het bestand laten zien. Opvallend is het grote aandeel (ruim 70 %) van huishoudens bestaand uit alleenwonende vrouwen. Hulp in de huishouding is de enige hulp die de bewoners 'van buitenaf' krijgen, bijna de helft van de bewoners maakt hiervan gebruik.

### Woning

Alle bewoners vinden hun woning groot genoeg. Vertrekken die te klein gevonden worden zijn achtereenvolgens: de hoofslaapkamer (2), de badkamer (2), de bergruimte (2) en de tweede slaapkamer (2). De hoofslaapkamer en badkamer zijn volgens twee bewoners moeilijk in te richten. Klachten hebben de respondenten over de volgende vertrekken:

Klachten over vertrek	Aantal
Woonkamer	0
Hoofdslaapkamer	3
Badkamer	5
Keuken	2
Bergruimte	3
Tweede slaapkamer	2

Klachten betreffen vooral de schuine wanden (derde verdieping), tocht, indeling en afmetingen van de badkamer en de te kleine berging. Het feit dat de huur relatief hoog is is voor de bewoners geen bezwaar, zij oordelen volgens het gemiddelde in het bestand. De huurhoogte in relatie tot de kwaliteit van de woning is vanuit het oogpunt van de respondenten in balans. Het rapportcijfer voor de woning ligt duidelijk boven dat voor het bestand gemiddeld, men is in grote lijnen tevreden.

### Woongebouw

De bewoners merken op dat de verkeersruimten in het gebouw niet goed worden schoongehouden. De aanleg van de gemeenschappelijke tuin laat volgens meerdere bewoners al lang op zich wachten, bij warm weer zouden zij daar graag buiten zitten, omdat de beschaduwde ruimte dan meer koelte biedt dan de woning.

Alle antwoordende bewoners vinden hun woning goed bereikbaar in het woongebouw. Over de galerij wordt opgemerkt dat bij bepaalde windrichtingen de wind en regen 'op de voordeur staan'.

## Woonomgeving

Stankoverlast uit de nabijgelegen haven is bij warm weer een probleem. Alle bewoners vinden de winkels voor dagelijkse behoeften goed bereikbaar. Ook het openbaar vervoer wordt goed beoordeeld. Opgemerkt is wel dat bij het eventueel van routes en/of dienstregeling problemen kunnen ontstaan voor de bewoners. De Geerkade heeft zeer actieve bewoners, vergeleken met het gemiddelde van het bestand.

Men denkt dat de eigen wijk een goede reputatie heeft in Etten-Leur. De parkeermogelijkheden in de buurt van het complex zijn volgens de bewoners redelijk tot goed.

## Aandachtspunten

Dit nieuwe complex heeft als grootste problemen de te kleine tweede slaapkamer en op het gebied van de omgeving, de drukke verkeersweg langs het pand, die moet worden overgestoken om de winkelvoorzieningen en bushalte te bereiken.

Het verdient aanbeveling in de toekomst de nieuwbouwplannen en verbouwplannen te toetsen aan de opgestelde checklist. De functie van de checklist als "boodschappenlijst" is van belang voor de kwaliteit van in de toekomst te realiseren projecten.





## 3.5 Houtduif






### Kwaliteitsbeschrijving

De woningen aan de Houtduif zijn opgeleverd in 1988. Het complex bestaat uit 21 woningen van één type, een woonlaag met kap. De tweekamerwoningen hebben 'op zolder' een grote hoeveelheid extra ruimte, bereikbaar met een vaste trap.

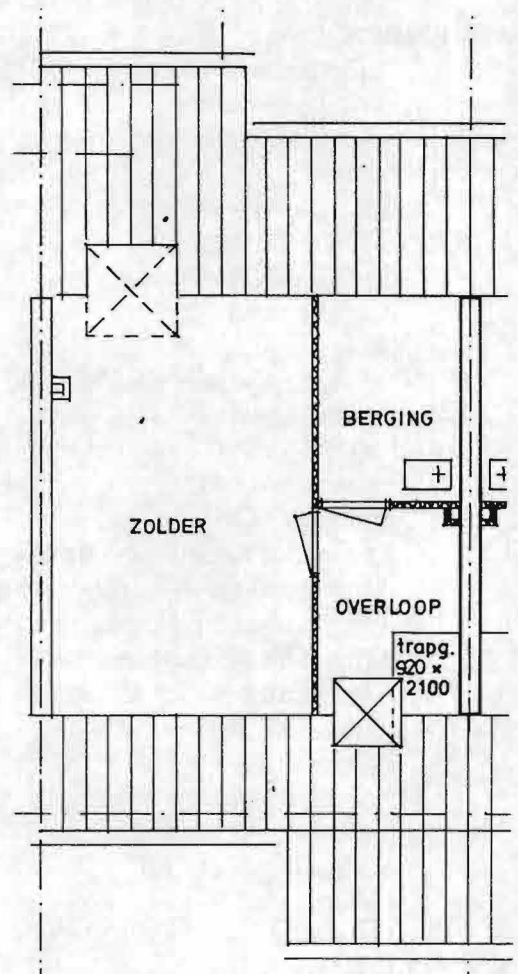
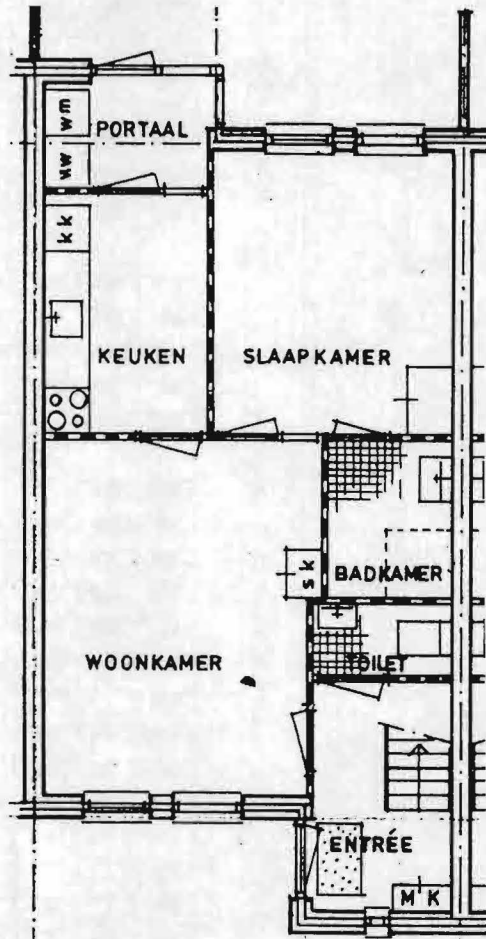
De woningen hebben een eigen voor- en achtertuin, de achtertuin is op het westen georiënteerd. De bushalte ligt op 200 meter afstand van het complex, de bus komt twee maal per uur langs. Parkeren voor de deur is mogelijk, de parkeerplaatsen moeten wel met de overburen worden gedeeld. De verlichting van de openbare ruimte is redelijk, dit is een gevolg van de plaatsing van de lichtpunten in het straatbeeld. Hierdoor ontstaan aan de zijde waar het complex zich bevindt donkere plekken.

Er is geen vervuiling of grafitti gesignaleerd, het is een rustige omgeving met veel groen. De inrichting van de woonomgeving geeft deze een sociaal veilig karakter. Van vandalisme of kleine criminaliteit is geen sprake. Wel zijn sommige bewoners bevreesd voor inbraak via de aan het park grenzende achterzijde van de woningen. Het pad dat achter de woningen langs loopt wordt als "onveilig" bestempeld.

Score op checklist; de prestaties worden als volgt weergegeven:

	Ver boven de norm	Zeer goede score
	Boven de norm	Goede score
	Volgens de norm	Voldoende score
	Onder de norm	Slechte score
	Ver onder de norm	Zeer slechte score

De dubbele verticale lijn (||) geeft de grens tussen voldoende en onvoldoende score in de tabellen voor de verschillende complexen aan.



Complex 122, type 1

Schaal 1:100

## WONING

### TYPE 1, tweekamerwoning

2-kamer woning

Grootte woonkamer

Grootte hoofslaapkamer

Grootte tweede slaapkamer

Grootte keuken

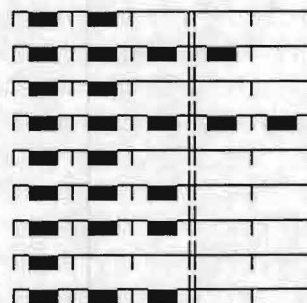
Grootte natte cel

Soort sanitair

Grootte berging

Relatie tussen vertrekken in de woning

## WAARDERING



## ALGEMEEN

Oriëntatie woonkamer

Privé buitenruimte

Oriëntatie tuin/balkon

Isolatie

Centrale verwarming



## WOONVORM/COMPLEX

Gemiddelde huur

Aantal punten

Huur per punt

Ontsluiting woningen

Onderhoudsstaat



## FYSIEKE OMGEVING

Openbaar vervoer

Busfrequentie

Afstand tot dagelijks noodzakelijke voorzieningen

Afstand tot wekelijks noodzakelijke voorzieningen

Afstand tot sociaal/culturele activiteiten

Afstand tot (winkel)centrum

Afstand tot medisch steunpunt

Afstand tot station

Parkeren

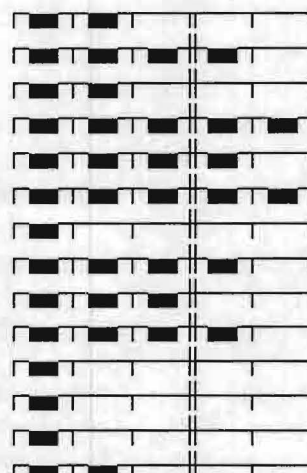
Verkeersdrukke op wegen naar voorzieningen

Verlichting openbare ruimte

Vervuiling & graffiti

Groen

Overlast



## SOCIALE OMGEVING

Waardering woonbuurt bij zittende bewoners

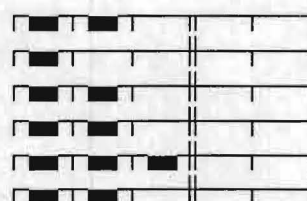
Populariteit woonbuurt bij woningzoekenden

Percentage uitkeringsafhankelijken

Klachten over bewoning

Sociale veiligheid

Vandalisme/kleine criminaliteit



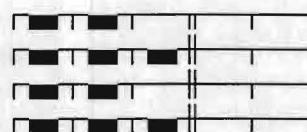
## BEELDVORMING

Beeldvorming gebouw

Imago gebouw

Beeldvorming buurt

Ontwikkeling beeldvorming



ONDERWERP	VOLDAAN
<b>WONING</b>	
Breedte hoofslaapkamer > 3,2 m.	Ja
Breedte keuken > 2,7 m.	Nee
Breedte 2 <sup>e</sup> slaapkamer > 2,5 m.	Nee
Onderhoudsstaat voldoende	Ja
Alarmeringssysteem aanwezig	Nee
Centrale verwarming aanwezig	Ja
Warm water maximale temperatuur van 60 °C	Ja / Nee <sup>1</sup>
<b>ENTREE</b>	
Deurmat verzonken	Ja
Voordeur en overige deuren drempelvrij	Voordeur niet
Hoogte handgreep voordeur 1 à 1,2 m. boven vloerpeil	Ja
Sleutelgat voordeur boven handgreep	
Vloerafwerking voor voordeur vlak, stroef en goed reinigbaar	Ja
Vrije doorgang deuren 85 cm. (dagmaat 90 cm.)	Ja
Gangbreedte tussen voordeur en woonkamer minimaal 1,00 m.	Ja
Gangbreedte bij kapstok minimaal 1,20 m.	Ja
<b>UITZICHT</b>	
Hoogte onderste glaslijn woonkamer 60 à 70 cm	Ja
Hoogte onderste glaslijn hoofslaapkamer hoogstens 1,00 m.	Ja
Vrij uitzicht door ramen tussen 70 en 160 cm.	Ja
Hoogte borstwering maximaal 0,60 m. over minimaal 1,20 m. breedte	Ja
<b>NATTE CEL</b>	
Vloertegels vlak en met stroeve structuur	Ja
Toiletuitvoering met laaghangend reservoir en drukinstallatie	Ja
Mogelijkheid voor beugels aan wanden	
<b>VERANDERBAAR</b>	
Kijkhoogte bij voordeur	Nee
Hoogte deurbel 95 cm.	Ja
Hoogte brievenbus NEN 1770 (0,70 - 1,30 m.)	Nee
Positie douchekraan buiten de waterstraal	Nee
Verhoogde toiletpot	Ja
Hoogte schakelaars/contactdozen tussen 1,10 en 1,20 m.	Nee
Hoogte schakelaars in meterkast tussen 0,90 en 1,20 m.	Nee
Goede bedienbaarheid ventilatiekanalen/mechanische ventilatie	Nee
Goede bedienbaarheid hang- en sluitwerk	Ja
Afsluitbaarheid binnendeuren	Nee
Telefoon- en TV-aansluiting in woonkamer en hoofslaapkamer	
<b>OVERIG</b>	
Huismeester aanwezig	Nee
Gemeenschappelijke ruimte aanwezig	Nee
<b>VERANDERBAAR</b>	
Vuilafvoer goed mogelijk en goed geregeld	Ja
Goede verlichting openbare verkeersruimte	Nee

<sup>1</sup> Ja / Nee De temperatuur kan door de bewoners zelf worden ingesteld.

## Sterke en zwakke punten

De grootte van woonkamer en natte cel scoren slecht in de checklist, ook het ontbreken van een tweede slaapkamer is een minpunt. De ruimte op de eerste verdieping van de woningen, onder de kap, wordt door de bewoners echter wel als extra woonruimte gebruikt. Nadeel daarbij is de uitvoering van de trap, glad materiaal (hout) en slechts één leuning, waar nog een en ander aan verbeterd zou kunnen worden.

Bij het punt algemeen scoort de woning goed, terwijl in het complex de huren volgens de checklist te hoog zijn. De voorzieningen voor dagelijkse behoeften zijn goed bereikbaar en de verkeersdrukte op het Schoonhout kan vermeden worden door gebruik te maken van de aanwezige 'onder-door-steek' mogelijkheid.

De sociale omgeving en beeldvorming krijgen bij dit complex een zeer positieve beoordeling.

## Waardering door de gebruikers

### Beschrijving gebruikersgroep

De meeste bewoners hebben een leeftijd tussen 65 en 74 jaar. Twee bewoners ontvangen hulp bij persoonlijke verzorging. De overige gegevens volgen het gemiddelde van het bestand.

### Woning

In meerderheid vinden de bewoners hun woning groot genoeg, twee bewoners geven aan dat zich in de woning een vertrek bevindt dat zij te klein vinden. Het gaat hier om de woonkamer, die door hen ook moeilijk inrichtbaar wordt gevonden.

Klachten over vertrek	Aantal
Woonkamer	2
Hoofdslaapkamer	3
Badkamer	3
Keuken	4
Bergruimte	2
Tweede slaapkamer	0

De woonkamer heeft te kleine ramen en is te klein, in de hoofdslaapkamer zit geen dubbel glas en de sluiting bovenaan het raam zit te hoog. In de badkamer wordt het toilet gemist, het aparte toilet is voor bezoek wel heel prettig. Een bewoner mist een geaard stopcontact. Over de hal zijn opmerkingen gemaakt, de ruimte is te koud in de winter. Verder is het ontbreken van de tweede leuning aan de trap door twee bewoners genoemd. Voor de keuken geldt dat volgens sommigen de betegeling van de muur bij de kookplaat best iets verder door mag lopen. Het ontbreken van een overloop in de wasbak in de keuken wordt genoemd als probleem.

Het hang- en sluitwerk krijgt als commentaar dat de bovenlichten moeilijk te openen zijn, zij zitten te hoog. De bewoners zijn tevreden met de huurhoogte, zij beantwoorden de vraag over tevredenheid over de verhouding tussen huurhoogte en woningkwaliteit volgens het gemiddelde van het bestand. Alle respondenten geven aan tevreden te zijn met hun huidige woning. Degenen die antwoordden zouden anderen ook aanraden in de Houtduif te komen wonen. De woning wordt volgens het gemiddelde van het bestand beoordeeld met iets meer dan een 7.

### Woonomgeving

De bereikbaarheid van het openbaar vervoer wordt slecht gevonden.. Dit terwijl de beoordeling voor de afstand tot de bushalte in de checklist ruim voldoende is. Volgens de bewoners is de bushalte te ver weg, onbeschermd tegen weersinvloeden en er rijden geen stadsbussen langs de halte.

Er zijn voldoende parkeerplaatsen bij de woningen, er wordt wel geklaagd over overlast door hondepoep. Men denkt dat de reputatie van de wijk in Etten-Leur goed is. Klachten zijn er over de verlichting op straat, er zijn te weinig straatlantaarns. Het pad achter de huizen langs is niet verlicht, evenmin als het achterliggende park.

### Aandachtspunten

Dit project scoort goed op de belangrijkste omgevingseisen, nl. bereikbaarheid openbaar vervoer en dagelijks noodzakelijke voorzieningen. Opgemerkt wordt dat men het leuk vindt dat aan de ene zijde van de straat ouderenwoningen staan en aan de andere zijde eengezinswoningen.

Wat de woningen betreft verdient de trap aandacht. Door het aanbrengen van een tweede leuning en een stroef trapoppervlak wordt de veiligheid in huis verhoogd. De temperatuurbeheersing in de hal is 's winters een probleem, hier dient een oplossing voor gevonden te worden.








### 3.6 Kapelstraat

#### Kwaliteitsbeschrijving

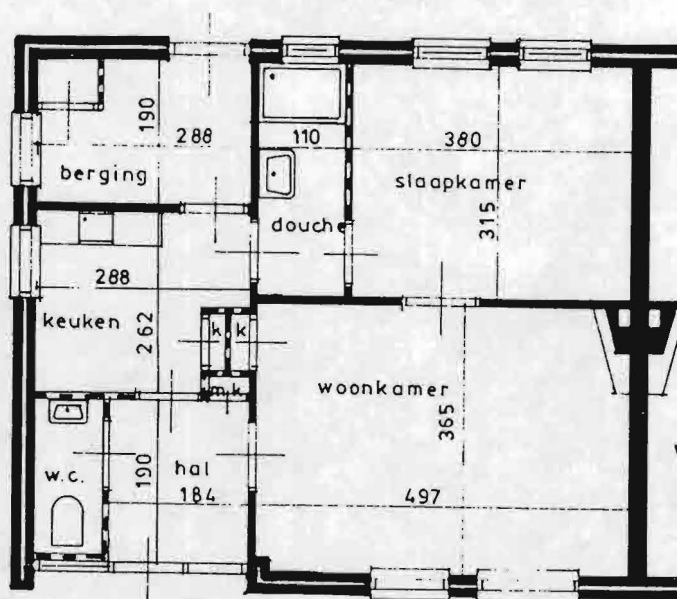
De 21 woningen zijn opgeleverd tussen 1967 en 1972. Het betreft 4 woningen van type 1 en 17 woningen van type 2. De woningen bestaan uit een laag met kap, er is geen vaste trap naar de zolder aanwezig.

De woningen zijn gegroepeerd rond een binnenterrein. Er is weinig verkeer in de aangrenzende straten. De bushalte aan het Van Bergenplein is ongeveer 300 meter verwijderd. De supermarkt bevindt zich aan hetzelfde plein. Er zijn slechts twee lichtpunten op het binnenterrein, volgens sommige bewoners te weinig. De omgeving is rustig en weinig vervuild. De bij de woningen behorende tuinen grenzen bij ongeveer de helft van de woningen aan de stoep/openbare weg. Parkeerplaatsen liggen aan de zijde van de Kapelstraat langs de weg, maar moeten gedeeld worden met bewoners van de eengezinswoningen aan de overkant.

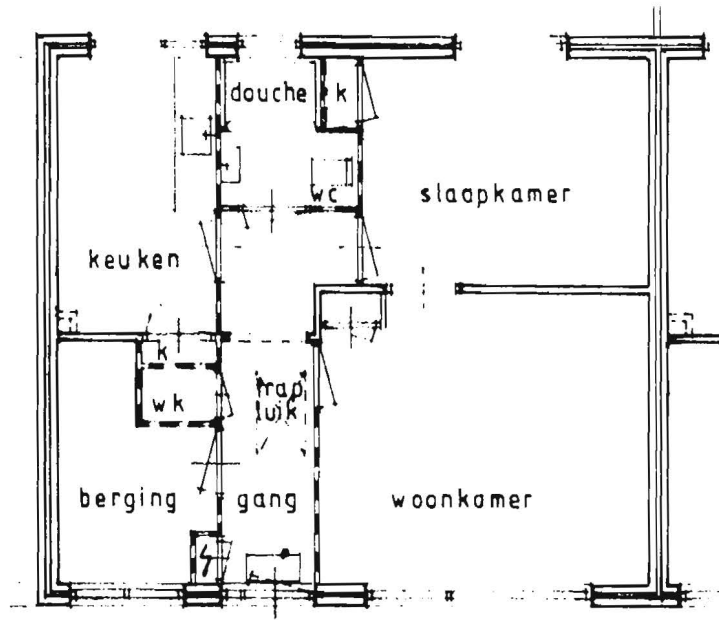
Score op checklist; de prestaties worden als volgt weergegeven:

	Ver boven de norm	Zeere goede score
	Boven de norm	Goede score
	Volgens de norm	Voldoende score
	Onder de norm	Slechte score
	Ver onder de norm	Zeere slechte score

De dubbele verticale lijn (||) geeft de grens tussen voldoende en onvoldoende score in de tabellen voor de verschillende complexen aan.



Complex 43, type 1



Complex 43, type 2

Schaal 1:100





## WONING

### TYPE 1, tweekamerwoning

- 2-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning

### TYPE 2, tweekamerwoning

- 2-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning

## ALGEMEEN

- Oriëntatie woonkamer
- Privé buitenruimte
- Oriëntatie tuin/balkon
- Isolatie
- Centrale verwarming

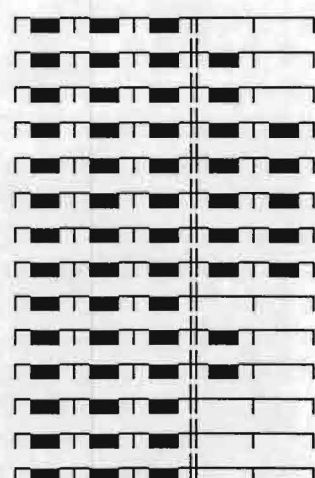
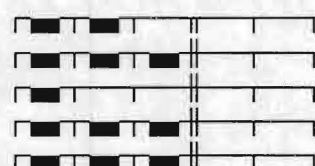
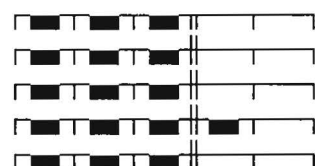
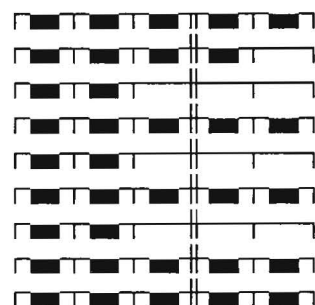
## WOONVORM/COMPLEX

- Gemiddelde huur
- Aantal punten
- Huur per punt
- Ontsluiting woningen
- Onderhoudsstaat

## FYSIEKE OMGEVING

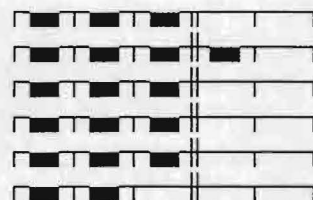
- Openbaar vervoer
- Busfrequentie
- Afstand tot dagelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot wekelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot sociaal/culturele activiteiten
- Afstand tot (winkel)centrum
- Afstand tot medisch steunpunt
- Afstand tot station
- Parkeren
- Verkeersdrukke op wegen naar voorzieningen
- Verlichting openbare ruimte
- Vervuiling & graffiti
- Groen
- Overlast

## WAARDERING



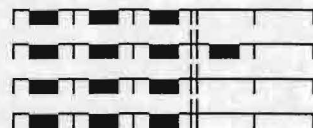
## SOCIALE OMGEVING

- Waardering woonbuurt bij zittende bewoners
- Populariteit woonbuurt bij woningzoekenden
- Percentage uitkeringsafhankelijken
- Klachten over bewoning
- Sociale veiligheid
- Vandalisme/kleine criminaliteit



## BEELDVORMING

- Beeldvorming gebouw
- Imago gebouw
- Beeldvorming buurt
- Ontwikkeling beeldvorming



ONDERWERP	VOLDAAN
<b>WONING</b>	
Breedte hoofdslaapkamer > 3,2 m.	Nee
Breedte keuken > 2,7 m.	Nee
Breedte 2° slaapkamer > 2,5 m.	Nee
Onderhoudsstaat voldoende	Ja
Alarmeringssysteem aanwezig	Nee
Centrale verwarming aanwezig	Ja
Warm water maximale temperatuur van 60 °C	Ja / Nee <sup>1</sup>
<b>ENTREE WONING</b>	
Deurmat verzonken	Nee
Voordeur en overige deuren drempelvrij	Nee
Hoogte handgreep voordeur 1 à 1,2 m. boven vloerpeil	Nee
Sleutelgat voordeur boven handgreep	Nee
Vloerafwerking voor voordeur vlak, stroef en goed reinigbaar	Ja
Vrije doorgang deuren 85 cm. (dagmaat 90 cm.)	Nee
Gangbreedte tussen voordeur en woonkamer minimaal 1,00 m.	Ja
Gangbreedte bij kapstok minimaal 1,20 m.	Ja
<b>UITZICHT</b>	
Hoogte onderste glaslijn woonkamer 60 à 70 cm	Ja
Hoogte onderste glaslijn hoofdslaapkamer hoogstens 1,00 m.	Ja
Vrij uitzicht door ramen tussen 70 en 160 cm.	Ja
Hoogte borstwering maximaal 0,60 m. over minimaal 1,20 m. breedte	Ja
<b>NATTE CEL</b>	
Vloertegels vlak en met stroeve structuur	Ja
Toiletuitvoering met laaghangend reservoir en drukinstallatie	Nee
Mogelijkheid voor beugels aan wanden	Ja
<b>VERANDERBAAR WONING</b>	
Kijkhoogte bij voordeur	Ja
Hoogte deurbel 95 cm.	Nee
Hoogte brievenbus NEN 1770 (0,70 - 1,30 m.)	Ja
Positie douchekraan buiten de waterstraal	Nee
Verhoogde toiletput	Nee
Hoogte schakelaars/contactdozen tussen 1,10 en 1,20 m.	Nee
Hoogte schakelaars in meterkast tussen 0,90 en 1,20 m.	Nee
Goede bedienbaarheid ventilatiekanalen/mechanische ventilatie	Ja
Goede bedienbaarheid hang- en sluitwerk	Ja
Afsluitbaarheid binnendeuren	Nee
Telefoon- en TV-aansluiting in woonkamer en hoofdslaapkamer	Nee
<b>OVERIG</b>	
Huismeester aanwezig	Nee
Gemeenschappelijke ruimte aanwezig	Nee
<b>VERANDERBAAR WOONGEBOUW</b>	
Vuilafvoer goed mogelijk en goed geregeld	Ja
Goede verlichting openbare verkeersruimte	Nee

<sup>1</sup> Ja / Nee De temperatuur kan door de bewoners zelf worden ingesteld.

## Sterke en zwakke punten

Het ontbreken van een tweede slaapkamer is een minpunt bij deze woningen. De woonkamer, berging en natte cel (type 2) scoren onder de norm. In deze woningen is niet voldoende isolatie aanwezig, het complex scoort echter wel goed op het gebied van de gemiddelde huur en de huur per punt. De fysieke omgeving wordt op alle aspecten met betrekking tot voorzieningen als slecht beoordeeld. De sociale omgeving is volgens de normen, alleen de populariteit onder woningzoekenden is minder dan de norm.

Aan de voor aanpasbaarheid belangrijke eisen wordt in de meeste gevallen niet voldaan. Daarvan zijn aanwezigheid van drempels en een te kleine dagmaat de duidelijkste voorbeelden.

## Waardering door de gebruikers

### Beschrijving gebruikersgroep

In de Kapelstraat wonen relatief meer alleenwonende mannen dan in het bestand gemiddeld. De leeftijdsverdeling in het complex volgt die van het bestand. In dit complex wonen 4 huishoudens langer dan 15 jaar, het merendeel woont tot 10 jaar in de huidige woning.

Bij de verdeling van de hulpvraag over de verschillende categorieën volgt de verdeling in de Kapelstraat die van het bestand. Hulp in de huishouding is de belangrijkste vorm van hulpverlening die de bewoners ontvangen. Een huishouden maakt gebruik van 'tafeltje-dek-je' en aan een huishouden wordt hulp verleend bij de persoonlijke verzorging.

### Woning

In dit complex vinden twee huishoudens hun woning te klein, evenveel huishoudens geven aan vertrekken te klein te vinden. Genoemd worden de woonkamer (2), hoofdslaapkamer (2) en badkamer, keuken en bergruimte ieder een keer.

In het algemeen wordt er geklaagd over de slechte ramen/kozijnen in alle vertrekken.

Klachten over vertrek	Aantal
Woonkamer	2
Hoofdslaapkamer	1
Badkamer	4
Keuken	1
Bergruimte	3
Tweede slaapkamer	0

Voor de woonkamer is een klacht over tocht, de badkamer mag wel eens gemoderniseerd worden.

De huur wordt verhouding tot de kwaliteit van de woning veel te hoog gevonden. Volgens de norm scoort de verhouding punten/huur goed. Dit verschil kan verklaard worden door de leeftijd van de woning en de huurhoogte ten opzichte van eengezinswoningen tegenover het complex.

Verder geeft 20 % van de bewoners aan niet tevreden te zijn met de woning. Van de bewoners zou 25 % anderen niet aanraden in de Kapelstraat te komen wonen. Dit ongenoegen valt ook af te lezen uit de cijfers die voor de woningen worden gegeven, drie maal een onvoldoende en een gemiddelde van 6,8, lager dan het gemiddelde van het bestand.

### Woonomgeving

De bereikbaarheid van winkels voor dagelijkse boodschappen is volgens de bewoners redelijk tot goed. De bereikbaarheid van het openbaar vervoer scoort slecht bij de respondenten. De bewoners oordelen dat de reputatie van hun wijk in Etten-Leur redelijk tot goed is.

De bewoners zijn niet erg tevreden over de parkeermogelijkheden in de buurt van hun woning. De buurt is voldoende groen en er is weinig tot geen vandalisme gesignaleerd.

### Aandachtspunten

De woningen voldoen qua oppervlak van de woonvertrekken niet aan de eisen die door moderne oudere huishoudens worden gesteld. Eventuele aanpassing van de woningen kan worden overwogen, ook een doelgerichte toewijzing (vooral aan eenpersoons huishoudens) is een mogelijke oplossing. Kleine ingrepen, zoals het plaatsen van erkers, kunnen het woongemak vergroten.

De ligging van het complex ten opzichte van de belangrijkste omgevings-ijkpunten (winkels en bushalte) is redelijk. Voorwaarde is dan wel dat de openbaar vervoer-verbinding (bushalte) bereikbaar blijft.

### 3.7 Oude Bredaseweg/Oderkerkpark

#### Kwaliteitsbeschrijving






Beide complexen hebben overeenkomsten, reden waarom ze in dit verband samen worden besproken. Wanneer er verschillen zijn in waarnemingen/antwoorden van de bewoners wordt dat vermeld door het complexnummer tussen haakjes (109 of 121).

De woningen aan de Oude Bredaseweg zijn opgeleverd in 1984. In totaal gaat het om 29 woningen, waarvan twee eindwoningen in plattegrond afwijken (type 3). Het complex bevat tien driekamerwoningen (type 2) en 17 tweekamerwoningen. Op de begane grond is op de hoek van het Oderkerkpark en de Oude Bredaseweg een gemeenschappelijke ruimte gesitueerd. Deze kan worden gebruikt door bewoners van beide complexen.

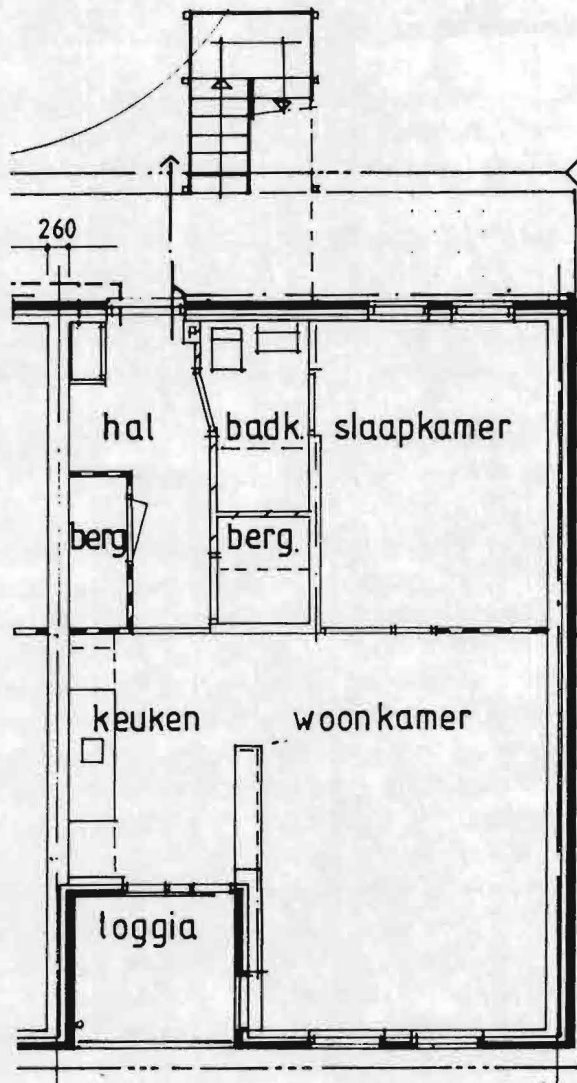
De woningen aan het Oderkerkpark zijn opgeleverd in 1988. Het gaat hier om twee typen, namelijk 18 tweekamerwoningen en 9 driekamerwoningen.

De woningen hebben een loggia op het zuiden of oosten. De woningen aan de oostzijde grenzen aan het Oderkerkpark, hetgeen door de bewoners zeer op prijs wordt gesteld. Zij genieten van het uitzicht. Bij beide complexen bevindt zich een ruime parkeerplaats en een afsluitbare berging (voor fietsen). De verlichting van de ingang van de Oderkerkparkflat is niet voldoende. De bereikbaarheid van winkels en openbaar vervoer is goed, hoewel opgemerkt dient te worden dat de "kinderkopjes" en de verkeerssituatie op de markt, evenals de tunnel onder de Rijksweg, door sommige ouderen als onprettig worden ervaren. Door foutief parkeren worden regelmatig problemen ondervonden op de toegangsweg naar de flats vanaf de Oude Bredaseweg.

Score op checklist; de prestaties worden als volgt weergegeven:

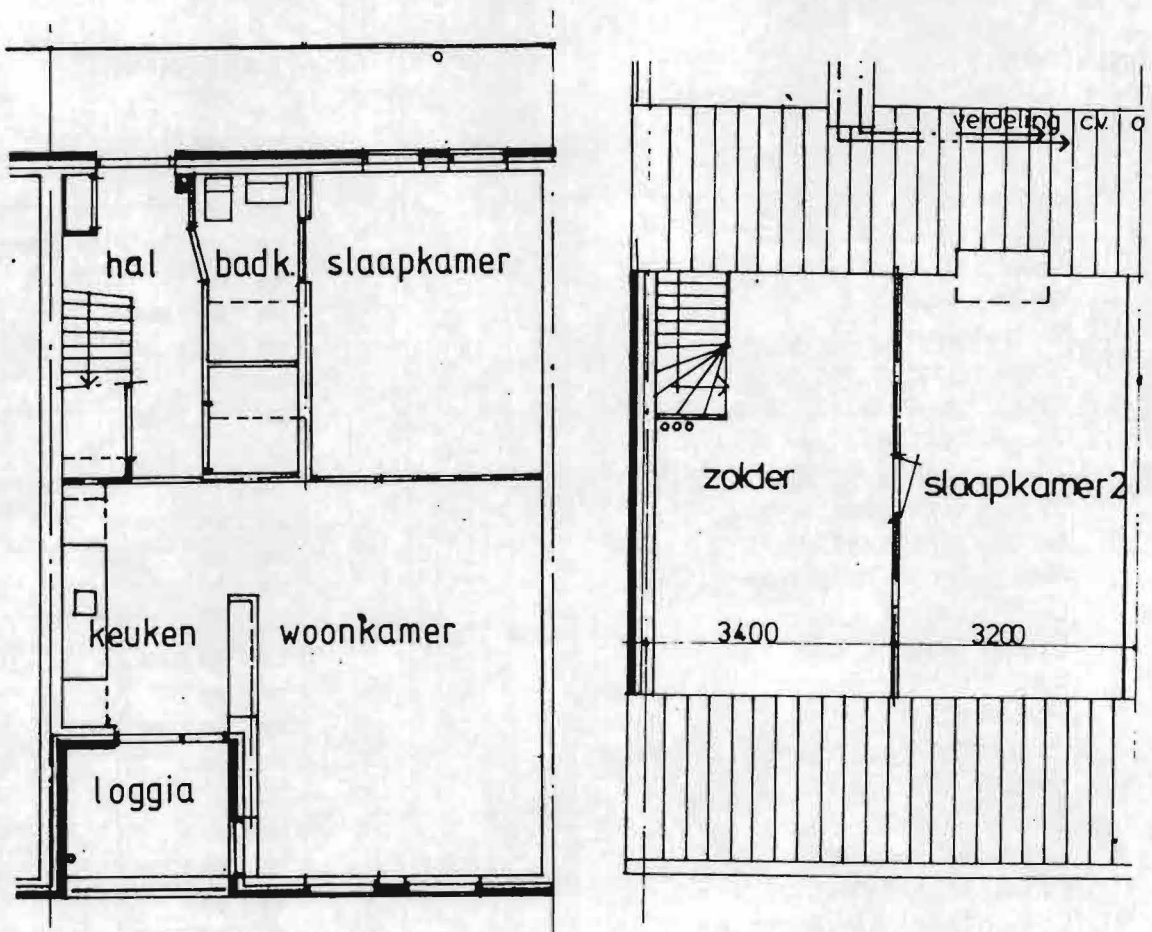
	Ver boven de norm	Zeer goede score
	Boven de norm	Goede score
	Volgens de norm	Voldoende score
	Onder de norm	Slechte score
	Ver onder de norm	Zeer slechte score

De dubbele verticale lijn (||) geeft de grens tussen voldoende en onvoldoende score in de tabellen voor de verschillende complexen aan.

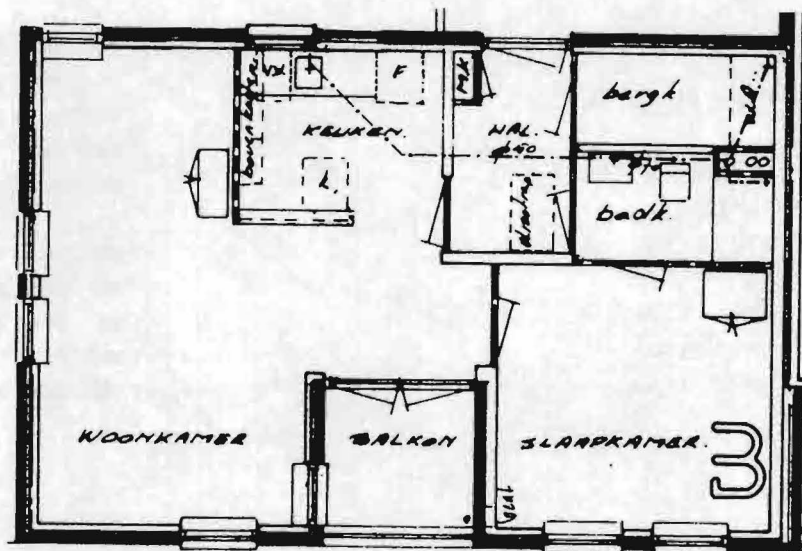


Complex 121 type 1 en 109 type 2

Schaal 1:100



Complex 121, type 2 en 109 type 3



Complex 109, type 1



## WONING

TYPE 1, complex 121 type 2 en 109 type 2

2-kamer woning

Grootte woonkamer

Grootte hoofslaapkamer

Grootte tweede slaapkamer

Grootte keuken

Grootte natte cel

Soort sanitair

Grootte berging

Relatie tussen vertrekken in de woning

TYPE 2, complex 121 type 2 en 109 type 3

3-kamer woning

Grootte woonkamer

Grootte hoofslaapkamer

Grootte tweede slaapkamer

Grootte keuken

Grootte natte cel

Soort sanitair

Grootte berging

Relatie tussen vertrekken in de woning

TYPE 3, complex 109 type 1

2-kamer woning

Grootte woonkamer

Grootte hoofslaapkamer

Grootte tweede slaapkamer

Grootte keuken

Grootte natte cel

Soort sanitair

Grootte berging

Relatie tussen vertrekken in de woning

## ALGEMEEN

Oriëntatie woonkamer

Privé buitenruimte

Oriëntatie tuin/balkon

Isolatie

Centrale verwarming

## WOONVORM/COMPLEX

Gemiddelde huur

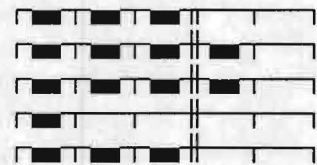
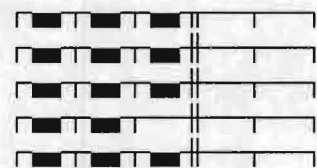
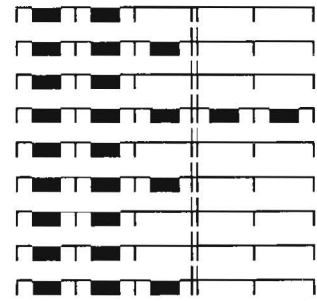
Aantal punten

Huur per punt

Ontsluiting woningen

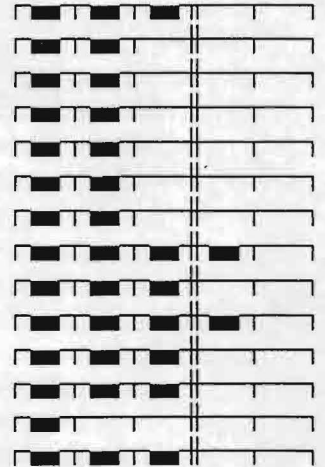
Onderhoudsstaat

## WAARDERING



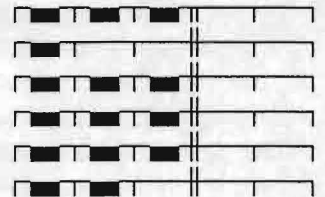
## FYSIEKE OMGEVING

- Openbaar vervoer
- Busfrequentie
- Afstand tot dagelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot wekelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot sociaal/culturele activiteiten
- Afstand tot (winkel)centrum
- Afstand tot medisch steunpunt
- Afstand tot station
- Parkeren
- Verkeersdrukke op wegen naar voorzieningen
- Verlichting openbare ruimte
- Vervuiling & graffiti
- Groen
- Overlast



## SOCIALE OMGEVING

- Waardering woonbuurt bij zittende bewoners
- Populariteit woonbuurt bij woningzoekenden
- Percentage uitkeringsafhankelijken
- Klachten over bewoning
- Sociale veiligheid
- Vandalisme/kleine criminaliteit



## BEELDVORMING

- Beeldvorming gebouw
- Imago gebouw
- Beeldvorming buurt
- Ontwikkeling beeldvorming



ONDERWERP	VOLDAAN
<b>WONING</b>	
Breedte hoofslaapkamer > 3,2 m.	Ja (3) Nee (1,2)
Breedte keuken > 2,7 m.	Nee
Breedte 2 <sup>e</sup> slaapkamer > 2,5 m.	Ja
Onderhoudsstaat voldoende	Ja
Alarmeringssysteem aanwezig	Nee
Centrale verwarming aanwezig	Ja
Warm water maximale temperatuur van 60 °C	Ja / Nee <sup>1</sup>
<b>ENTREE WONING</b>	
Deurmat verzonken	Ja
Voordeur en overige deuren drempelvrij	Nee
Hoogte handgreep voordeur 1 à 1,2 m. boven vloerpeil	Nee
Sleutelgat voordeur boven handgreep	Nee
Vloerafwerking voor voordeur vlak, stroef en goed reinigbaar	Ja
Vrije doorgang deuren 85 cm. (dagmaat 90 cm.)	Nee
Gangbreedte tussen voordeur en woonkamer minimaal 1,00 m.	Ja
Gangbreedte bij kapstok minimaal 1,20 m.	Ja
<b>UITZICHT</b>	
Hoogte onderste glaslijn woonkamer 60 à 70 cm	Ja
Hoogte onderste glaslijn hoofslaapkamer hoogstens 1,00 m.	Ja
Vrij uitzicht door ramen tussen 70 en 160 cm.	Ja
Hoogte borstwering maximaal 0,60 m. over minimaal 1,20 m. breedte	Ja
<b>NATTE CEL</b>	
Vloertegels vlak en met stroeve structuur	Ja
Toiletuitvoering met laaghangend reservoir en drukinstallatie	Ja
Mogelijkheid voor beugels aan wanden	Ja
<b>VERANDERBAAR WONING</b>	
Kijkhoogte bij voordeur	Ja
Hoogte deurbel 95 cm.	Nee
Hoogte brievenbus NEN 1770 (0,70 - 1,30 m.)	Ja
Positie douchekraan buiten de waterstraal	Nee
Verhoogde toiletpot	Nee
Hoogte schakelaars/contactdozen tussen 1,10 en 1,20 m.	Ja
Hoogte schakelaars in meterkast tussen 0,90 en 1,20 m.	Nee
Goede bedienbaarheid ventilatiekanalen/mechanische ventilatie	Ja
Goede bedienbaarheid hang- en sluitwerk	Ja
Afsluitbaarheid binnendeuren	Ja
Telefoon- en TV-aansluiting in woonkamer en hoofslaapkamer	Nee
<b>ENTREE WOONGEBOUW</b>	
Hoofdingang toegankelijk voor rolstoelgebruikers	Ja
Leuningen aanwezig minimaal 85 cm.	Ja
Hoogte borstwering bij glas minimaal 70 cm.	Nee
Kijkhoogte bij voordeur tussen 90 en 170 cm indien glas borstwering minimaal 0,70 m.	Ja

Afsluitbaarheid aanwezig	Nee
Intercom aanwezig	Ja
Vloerafwerking vlak, stroef en goed reinigbaar	Ja
Ruimte voor aanbrengen leuningen aanwezig	Ja
<b>TRAPPEN</b>	
Vrije hoogte boven voorkanten treden 2,10 m.	Ja
Optrede 17,5 tot 20 cm.	Ja
Aantrede 24 tot 30 cm.	Ja
Breedte 1,20 m.	Ja
Gesloten trap	Ja
Taprede zonder overstekende wel	Nee
Voorzien van slipvrij materiaal	Nee
<b>LIFTEN</b>	
Alarmering en waarschuwingssysteem aanwezig	Ja
Schuifdeuren met automatische vertragingsmogelijkheden	Nee
Stoponnauwkeurigheid < 15 mm.	Ja
<b>OVERIG WOONGEBOUW</b>	
Galerij zoveel mogelijk beschermd tegen weersinvloeden	Nee
Onderhoudsstaat voldoende	Ja
Huismeester aanwezig	Nee
Gemeenschappelijke ruimte aanwezig	Ja
<b>VERANDERBAAR WOONGEBOUW</b>	
Vuilafvoer goed mogelijk en goed geregeld	Ja
Hoogte Bedieningspaneel lift 90 à 110 cm.	Ja
Stootbestendige spiegel tegen achterwand lift van 1.10 tot 1.80 m.	Nee
Hoogte leuning in lift 85 cm.	Ja
Wachtmogelijkheid ruimte voor 2-zits bankje	Ja
Leuningen bij trap tweezijdig	Ja
Deurdrangers op hoofdtoegangsdeuren en tochtdeuren met sluitvertraging van 20 sec. en kracht minder dan 40 N	Nee
Bij entree hoogte stootplaten tot 30 cm.	Ja
Hoogte brievenbusplateau's bij entree volgens NEN 1770 (0,70 tot 1,30 m.)	Ja
Goede verlichting openbare verkeersruimte	Ja

<sup>1</sup> Ja / Nee De temperatuur kan door de bewoners zelf worden ingesteld.

## Sterke en zwakke punten

De tweekamerwoning scoort slechts slecht door het ontbreken van de tweede slaapkamer. Voor de overige eisen voldoet deze woning aan de checklist. Bij de driekamerwoning is het enige probleem het te kleine oppervlak van de bergruimte.

De huur per punt is hoger dan volgens de norm (zie checklist, bijlage 5) is aangegeven. Op het gebied van de fysieke omgeving zijn de afstand naar het station en de drukte op wegen naar de voorzieningen de enige 'problemen'. Deze complexen scoren zeer positief op de checklist.

Qua breedtematen voldoen de woningen niet aan alle gestelde eisen. Ook zijn de woningen niet drempelvrij of voorzien van deuren met een voldoende dagmaat. De bescherming van de galerij tegen weersinvloeden laat nog te wensen over.

## Waardering door de gebruikers

### Beschrijving gebruikersgroep

In het complex aan het Oderkerkpark wonen relatief meer tweepersoonshuishoudens dan in het bestand, hier zijn ook procentueel meer driekamerwoningen aanwezig. De huishoudenshoofden aan het Oderkerkpark en de Oude Bredaseweg hebben voor het merendeel (resp 60% en 74% van de respondenten) een leeftijd van meer dan 75 jaar.

De hulpvraag is aan de Oude Bredaseweg voor drie bewoners 'tafeltje-dek-je', voor twee bewoners hulp bij persoonlijke verzorging en medische begeleiding en voor 11 respondenten hulp in het huishouden. De Oderkerkparkflat telt alleen 7 huishoudens met hulp in de huishouding en een huishouden dat gebruik maakt van de diensten van de maaltijdvoorziening. Alle antwoordende bewoners in beide complexen geven aan dat hun vorige woning in de gemeente Etten-Leur stond.

### Woning

De bewoners zijn relatief tevreden met de 'inrichtbaarheid' van hun woning. Ten opzichte van het bestand is het percentage huishoudens met klachten over vertrekken in de woning laag. Voor de beide complexen samen ziet het overzicht er als volgt uit:

Klachten over vertrek	Aantal
Woonkamer	4
Hoofdslaapkamer	3
Badkamer	9
Keuken	3
Bergruimte	5
Tweede slaapkamer	1

De klachten betreffen bij de woonkamer de te lage 'verwarmingscapaciteit' van de radiator. De hoofdslaapkamer is volgens de bewoners in de Oderkerkparkflat te klein. Bij de badkamer merken bewoners op dat bij douchen de vloer blank staat. Ook wekt de plaatsing van de radiator hoog tegen de muur enige verbazing, men zegt dat :".de badkamer niet warm te stoken is.". Opgemerkt wordt dat in de muren veel scheuren verschijnen. Ook de bewoners van deze complexen vinden de beschikbare bergruimte te klein.

De bewoners zijn tevreden met hun woningen en zouden anderen zeker aanraden in de betreffende complexen te komen wonen. Bij drie huishoudens van de Oude Bredaseweg bestaan verhuisplannen, zij hebben zich ook daadwerkelijk voor een andere woning ingeschreven. Een huishouden wil liefst zo lang de gezondheid het toelaat in de huidige woning blijven wonen, een huishouden wil verhuizen naar een ruimere woning en het derde huishouden gaat verhuizen naar een verzorgingsflat.

Slechts een huishouden beoordeelt de eigen woning met een onvoldoende. De Oderkerkparkflat en de woningen aan de Oude Bredaseweg komen er in de beoordeling door hun bewoners goed vanaf, zij scoren resp. een 7,8 en een 8,2. Een enkele bewoner klaagt over geluidsoverlast, het aanstellen van een 'klusjesman' wordt door een aantal respondenten als wenselijk aangegeven.

#### Woongebouw

Alle respondenten vinden hun woning goed bereikbaar in het woongebouw. Over de galerij worden een aantal opmerkingen meermaals gemaakt. Voor het draaien met een rolstoel of brancardvervoer is deze te smal, de instap bij de voordeurdeur is te hoog en het tocht in de woning. Bij de Oderkerkparkflat geven bewoners verder aan dat er sprake is van lekkage op de galerij.

De bewoners zijn tevreden met de verlichting in en het schoonhouden van de verkeersruimten. De afsluitbaarheid van deze ruimten wordt echter negatief beoordeeld, de 'open doorloop' mogelijkheid van het trappenhuis en de slechte verstaanbaarheid door de intercom in beide complexen zijn daar de belangrijkste oorzaken van.

#### Woonomgeving

De winkels zijn vanuit beide complexen uitstekend bereikbaar, ook het openbaar vervoer krijgt van de meerderheid van de respondenten de kwalificatie 'goed'. Opgemerkt wordt dat bij het slechter ter been worden de afstand naar het busstation bij het winkelcentrum toch te ver is. De bewoners zijn actiever op het gebied van deelname aan activiteiten dan het gemiddelde bestand. Parkeergelegenheid is er voldoende, alleen het gebruik van de parkeerplaats door bezoekers van de markt en andere activiteiten wordt niet erg op prijs gesteld door een aantal bewoners.

## Aandachtspunten

De galerij en met name de instap in de woning verdient verdere aandacht. Als oplossing van dit probleem kan gedacht worden aan het ophogen van het vloerniveau van de galerij tot dat van de woning. Verder is het open karakter van het trappenhuis aan het parkeerterrein van de Oederkerkparkflat een probleem voor een aantal bewoners. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de galerijen ook toegankelijk zijn via de brandtrappen, zodat afsluitbaarheid van het gemeenschappelijke trappenhuis alleen geen werkelijke oplossing op dit is.

In verband met recent vandalisme is het aan te bevelen de parkeerplaats als privé-terrein bij het complex te betrekken. Dit uiteraard in overleg met de huidige eigenaar, de gemeente.








### 3.8 Van Genkstraat

#### Kwaliteitsbeschrijving

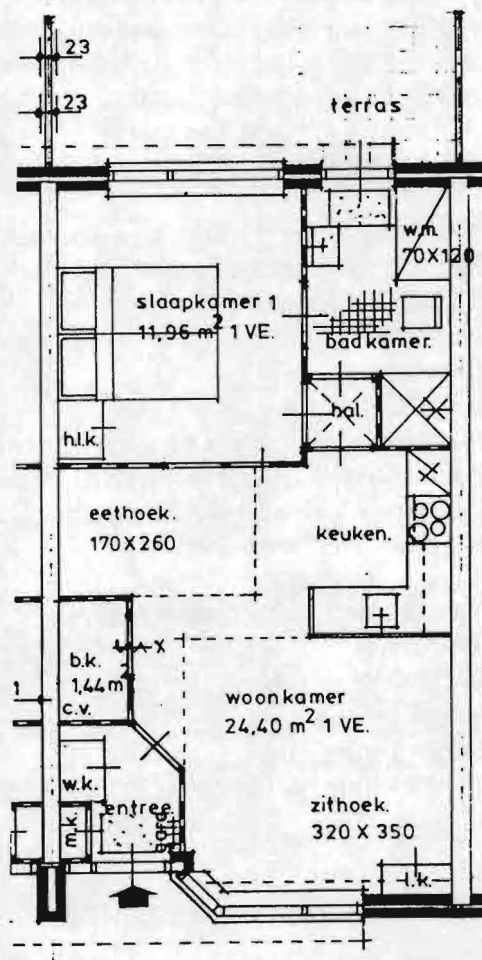
De 10 woningen zijn opgeleverd in 1987. Het betreft 2 woningen voor gehandicapten (ontworpen met draaicirkel) en 8 ouderenwoningen. Voor dit onderzoek zijn alleen de 8 ouderenwoningen bekeken. De woningen hebben een laag met kap, de zolder is niet via een vaste trap met de woning verbonden.

De woningen hebben een voor- en achtertuin, deze laatste is georiënteerd op het noorden, oosten of westen. De bushalte ligt op 200 meter afstand van het complex, de bus komt twee maal per uur langs. Er zijn voldoende parkeermogelijkheden, parkeren voor de deur is mogelijk.

Bij de opname werden geen vervuiling of graffiti gesignaleerd. De woningen staan in een rustige omgeving met voldoende groen. De woonomgeving is sociaal veilig ingericht. Score op checklist; de prestaties worden als volgt weergegeven:

	Ver boven de norm	Zeer goede score
	Boven de norm	Goede score
	Volgens de norm	Voldoende score
	Onder de norm	Slechte score
	Ver onder de norm	Zeer slechte score

De dubbele verticale lijn (||) geeft de grens tussen voldoende en onvoldoende score in de tabellen voor de verschillende complexen aan.



Complex 120, type 1, schaal 1:100

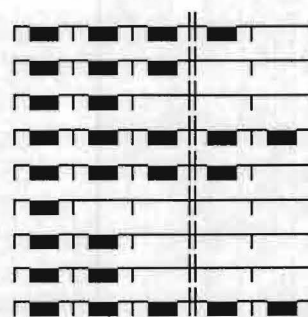


## WONING

### TYPE 1

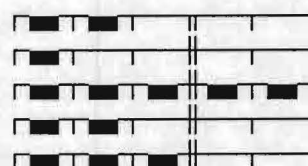
- 2-kamer woning
- Groote woonkamer
- Groote hoofdslaapkamer
- Groote tweede slaapkamer
- Groote keuken
- Groote natte cel
- Soort sanitair
- Groote berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning

## WAARDERING



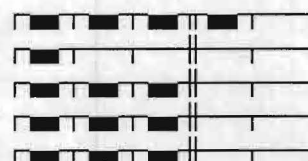
### ALGEMEEN

- Oriëntatie woonkamer
- Privé buitenruimte
- Oriëntatie tuin/balkon
- Isolatie
- Centrale verwarming



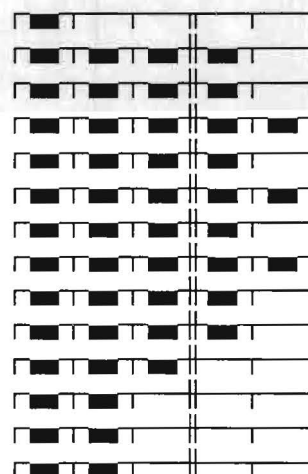
### WOONVORM/COMPLEX

- Gemiddelde huur
- Aantal punten
- Huur per punt
- Ontsluiting woningen
- Onderhoudsstaat



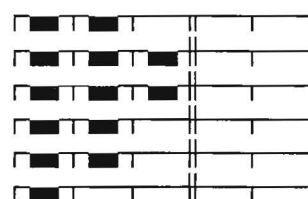
### FYSIEKE OMGEVING

- Openbaar vervoer
- Busfrequentie
- Afstand tot dagelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot wekelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot sociaal/culturele activiteiten
- Afstand tot (winkel)centrum
- Afstand tot medisch steunpunt
- Afstand tot station
- Parkeren
- Verkeersdrukte op wegen naar voorzieningen
- Verlichting openbare ruimte
- Vervuiling & graffiti
- Groen
- Overlast



### SOCIALE OMGEVING

- Waardering woonbuurt bij zittende bewoners
- Populariteit woonbuurt bij woningzoekenden
- Percentage uitkeringsafhankelijken
- Klachten over bewoning
- Sociale veiligheid
- Vandalisme/kleine criminaliteit



### BEELDVORMING

- Beeldvorming gebouw
- Imago gebouw
- Beeldvorming buurt
- Ontwikkeling beeldvorming



ONDERWERP	VOLDAAN
<b>WONING</b>	
Breedte slaapkamer > 3,2 m.	Ja
Breedte keuken > 2,7 m.	Nee
Breedte 2 <sup>e</sup> slaapkamer > 2,5 m.	Nee
Onderhoudsstaat voldoende	Ja
Alarmeringssysteem aanwezig	Nee
Centrale verwarming aanwezig	Ja
Warm water maximale temperatuur van 60 °C	Ja / Nee <sup>1</sup>
<b>ENTREE WONING</b>	
Deurmat verzonken	Ja
Voordeur en overige deuren drempelvrij	Nee
Hoogte handgreep voordeur 1 à 1,2 m. boven vloerpeil	Ja
Sleutelgat voordeur boven handgreep	Nee
Vloerafwerking voor voordeur vlak, stroef en goed reinigbaar	Ja
Vrije doorgang deuren 85 cm. (dagmaat 90 cm.)	Nee
Gangbreedte tussen voordeur en woonkamer minimaal 1,00 m.	Ja
Gangbreedte bij kapstok minimaal 1,20 m.	Ja
<b>UITZICHT</b>	
Hoogte onderste glaslijn woonkamer 60 à 70 cm	Ja
Hoogte onderste glaslijn slaapkamer hoogstens 1,00 m.	Ja
Vrij uitzicht door ramen tussen 70 en 160 cm.	Ja
Hoogte borstwering maximaal 0,60 m. over minimaal 1,20 m. breedte	Ja
<b>NATTE CEL</b>	
Vloertegels vlak en met stroeve structuur	Nee
Toiletuitvoering met laaghangend reservoir en drukinstallatie	Ja
Mogelijkheid voor beugels aan wanden	Ja
<b>VERANDERBAAR WONING</b>	
Kijkhoogte bij voordeur	Nee
Hoogte deurbel 95 cm.	Ja
Hoogte brievenbus NEN 1770 (0,70 - 1,30 m.)	Nee
Positie douchekraan buiten de waterstraal	Nee
Verhoogde toiletpot	Ja
Hoogte schakelaars/contactdozen tussen 1,10 en 1,20 m.	Nee
Hoogte schakelaars in meterkast tussen 0,90 en 1,20 m.	Nee
Goede bedienbaarheid ventilatiekanalen/mechanische ventilatie	Ja
Goede bedienbaarheid hang- en sluitwerk	Ja
Afsluitbaarheid binnendeuren	Nee
Telefoon- en TV-aansluiting in woonkamer en slaapkamer	Nee
<b>OVERIG WOONGEBOUW</b>	
Huismeester aanwezig	Nee
Gemeenschappelijke ruimte aanwezig	Nee
<b>VERANDERBAAR WOONGEBOUW</b>	
Vuilafvoer goed mogelijk en goed geregeld	Ja
Goede verlichting openbare verkeersruimte	Ja

<sup>1</sup> Ja / Nee De temperatuur kan door de bewoners zelf worden ingesteld.

## Sterke en zwakke punten

De keuken scoort onder de norm, de ontbrekende tweede slaapkamer en de ontbrekende relatie tussen vertrekken in de woning worden op de checklist het meest negatief beoordeeld. De oriëntatie van de tuin scoort eveneens onvoldoende.

De fysieke omgeving is qua voorzieningen niet optimaal, alleen de nabijheid van de bushalte is een pluspunt. Het complex ligt in een schone, rustige omgeving. De waardering voor de sociale omgeving en beeldvorming is volgens of beter dan de gestelde norm.

De in de woning aanwezige drempels en het ontbreken van een voldoende dagmaat zijn voor aanpasbaarheid de grootste problemen in dit complex, net als in de overige complexen van de Woonstichting. Ook op de overige punten scoort het complex in overeenstemming met de doorsnede van het bestand.

## Waardering door de gebruikers

### Beschrijving gebruikersgroep

De bewoners hebben een leeftijd van boven de 65 jaar, drie eenpersoons huishoudens en vier tweepersoons huishoudens hebben aan de enquête meegewerkt. Geen van de respondenten ontvangt hulp in de huishouding, bij het bereiden van de maaltijd of op gebied van persoonlijke verzorging.

### Woning

Twee huishoudens geven aan de woning te klein te vinden. terwijl vier respondenten te kleine of moeilijk in te richten vertrekken noemen. Opgemerkt wordt dat de ruimte in de woning wel wat efficiënter had kunnen worden gebruikt.

Klachten over vertrek	Aantal
Woonkamer	1
Hoofdslaapkamer	2
Badkamer	2
Keuken	0
Bergruimte	1
Tweede slaapkamer	0

Men klaagt over vocht in de woning, de grootte van de woonkamer, de doorloop naar buiten in de badkamer. De huurders zijn tevreden met het hang- en sluitwerk. Vier respondenten vinden de betaalde huur te hoog, toch zijn allen tevreden met hun huidige woning. Degenen die de vraag beantwoordden zouden anderen aanraden in het complex te komen wonen. Eén huishouden is van plan binnen 2 jaar te verhuizen, naar een ruimere woning. De woning wordt gewaardeerd met een 7,6.

## Woonomgeving

Bewoners vinden de winkels en het openbaar vervoer redelijk tot goed bereikbaar vanuit hun woning. De helft van de respondenten is tevreden met de parkeergelegenheid bij de woning. Vervuiling en vandalisme is in lichte mate aanwezig.

## Aandachtspunten

De doorgang naar de achtertuin door de badkamer is een vreemde eigenschap van de woningen. Sommige bewoners verbazen zich daar ook over. De woningen zijn nog relatief nieuw, problemen van bewoners op het gebied van etensluchtjes in huis en vocht in de slaapkamer/woonkamer kunnen in onderling overleg worden aangepakt.




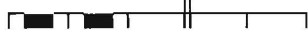



### 3.9 Pianohof/Tubahof/Klaroenring/Orgelhof

#### Kwaliteitsbeschrijving

Het betreft hier woningen die in een woonwijk met een gezinswoningen als 'eindwoning' tegen bouw van meerdere lagen aan zijn geplaatst. De oplevering heeft plaatsgehad tussen 1977 en 1979. In totaal gaat het om 7 woningen van type 1 en 1 woning van type 2.

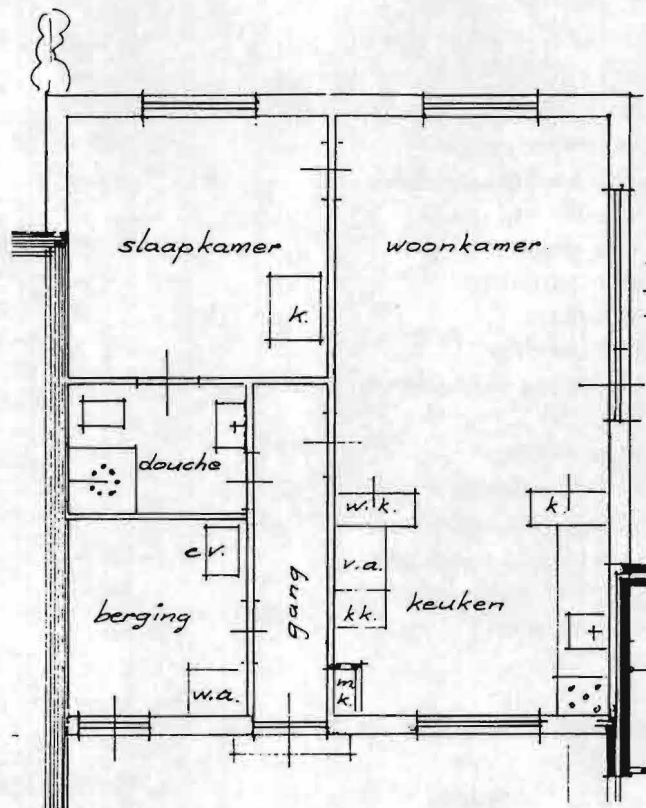
De parkeerplaatsen zijn dicht bij de woningen, haltes van het openbaar vervoer ontbreken in de buurt. Winkelvoorzieningen liggen op minstens 400 meter afstand.

Score op checklist; de prestaties worden als volgt weergegeven:

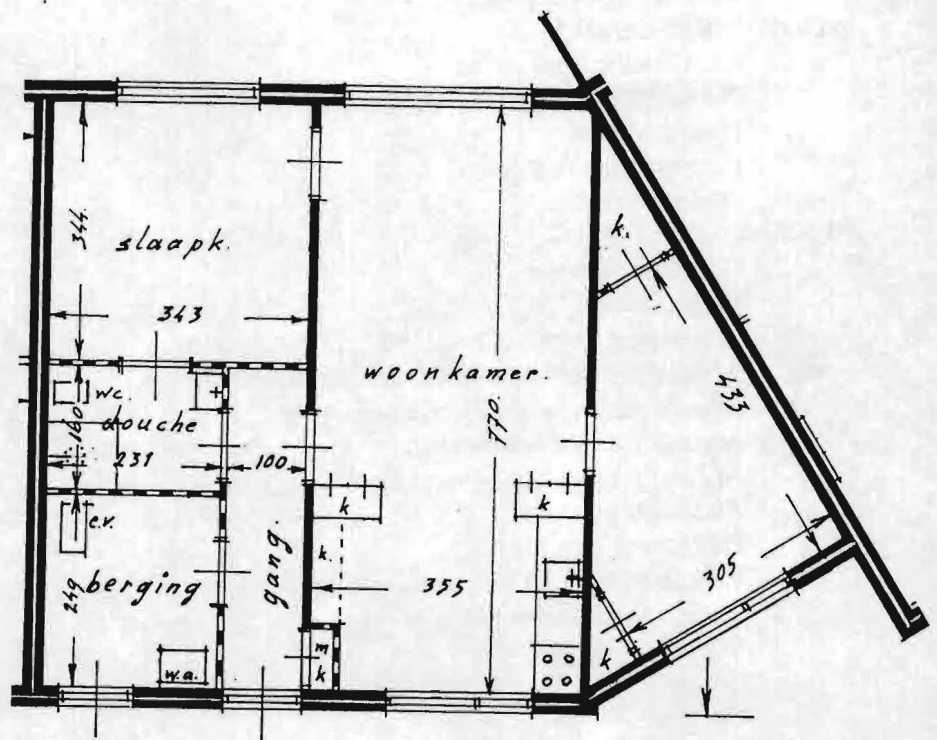
	Ver boven de norm	Zeer goede score
	Boven de norm	Goede score
	Volgens de norm	Voldoende score
	Onder de norm	Slechte score
	Ver onder de norm	Zeer slechte score

De dubbele verticale lijn (||) geeft de grens tussen voldoende en onvoldoende score in de tabellen voor de verschillende complexen aan.





Complex 55 en 58, type 1



Complex 56, type 2

Schaal 1:100

## WONING

### TYPE 1, complex 55 en 58

- 2-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning

### TYPE 2, complex 56

- 3-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning

## ALGEMEEN

- Oriëntatie woonkamer
- Privé buitenruimte
- Oriëntatie tuin/balkon
- Isolatie
- Centrale verwarming

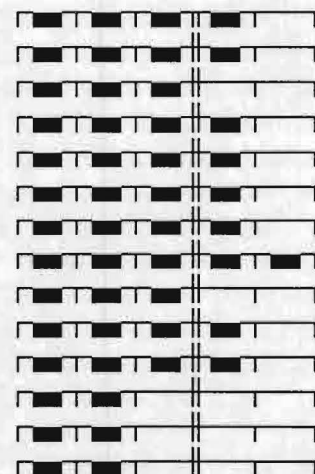
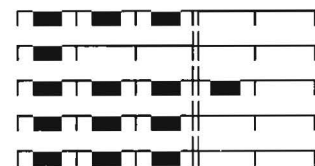
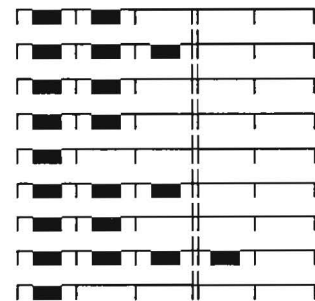
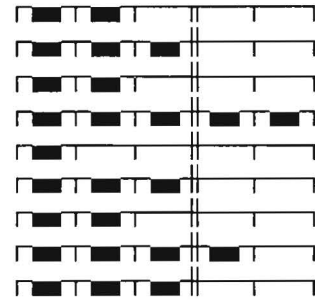
## WOONVORM/COMPLEX

- Gemiddelde huur
- Aantal punten
- Huur per punt
- Ontsluiting woningen
- Onderhoudsstaat

## FYSIEKE OMGEVING

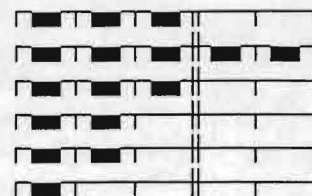
- Openbaar vervoer
- Busfrequentie
- Afstand tot dagelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot wekelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot sociaal/culturele activiteiten
- Afstand tot (winkel)centrum
- Afstand tot medisch steunpunt
- Afstand tot station
- Parkeren
- Verkeersdrukte op wegen naar voorzieningen
- Verlichting openbare ruimte
- Vervuiling & graffiti
- Groen
- Overlast

## WAARDERING



## SOCIALE OMGEVING

- Waardering woonbuurt bij zittende bewoners
- Populariteit woonbuurt bij woningzoekenden
- Percentage uitkeringsafhankelijken
- Klachten over bewoning
- Sociale veiligheid
- Vandalisme/kleine criminaliteit



## BEELDVORMING

- Beeldvorming gebouw
- Imago gebouw
- Beeldvorming buurt
- Ontwikkeling beeldvorming





ONDERWERP	VOLDAAN
<b>WONING</b>	
Breedte hoofslaapkamer > 3,2 m.	Ja
Breedte keuken > 2,7 m.	Ja
Breedte 2 <sup>e</sup> slaapkamer > 2,5 m.	Nee
Onderhoudsstaat voldoende	Ja
Alarmeringssysteem aanwezig	Nee
Centrale verwarming aanwezig	Ja
Warm water maximale temperatuur van 60 °C	Ja / Nee <sup>1</sup>
<b>ENTREE WONING</b>	
Deurmat verzonken	Ja
Voordeur en overige deuren drempelvrij	Nee
Hoogte handgreep voordeur 1 à 1,2 m. boven vloerpeil	Nee
Sleutelgat voordeur boven handgreep	Nee
Vloerafwerking voor voordeur vlak, stroef en goed reinigbaar	Ja
Vrije doorgang deuren 85 cm. (dagmaat 90 cm.)	Nee
Gangbreedte tussen voordeur en woonkamer minimaal 1,00 m.	Nee
Gangbreedte bij kapstok minimaal 1,20 m.	Nee
<b>UITZICHT</b>	
Hoogte onderste glaslijn woonkamer 60 à 70 cm	Ja
Hoogte onderste glaslijn hoofslaapkamer hoogstens 1,00 m.	Ja
Vrij uitzicht door ramen tussen 70 en 160 cm.	Ja
Hoogte borstwering maximaal 0,60 m. over minimaal 1,20 m. breedte	Ja
<b>NATTE CEL</b>	
Vloertegels vlak en met stroeve structuur	Ja
Toiletuitvoering met laaghangend reservoir en drukinstallatie	Nee
Mogelijkheid voor beugels aan wanden	Ja
<b>VERANDERBAAR WONING</b>	
Kijkhoogte bij voordeur	Ja
Hoogte deurbel 95 cm.	Nee
Hoogte brievenbus NEN 1770 (0,70 - 1,30 m.)	Ja
Positie douchekraan buiten de waterstraal	Nee
Verhoogde toiletpot	Nee
Hoogte schakelaars/contactdozen tussen 1,10 en 1,20 m.	Ja
Hoogte schakelaars in meterkast tussen 0,90 en 1,20 m.	Ja
Goede bedienbaarheid ventilatiekanalen/mechanische ventilatie	Ja
Goede bedienbaarheid hang- en sluitwerk	Ja
Afsluitbaarheid binnendeuren	Nee
Telefoon- en TV-aansluiting in woonkamer en hoofslaapkamer	Nee
<b>OVERIG</b>	
Huismeester aanwezig	Nee
Gemeenschappelijke ruimte aanwezig	Nee
<b>VERANDERBAAR WOONGEBOUW</b>	
Vuilafvoer goed mogelijk en goed geregeld	Ja
Goede verlichting openbare verkeersruimte	Ja

<sup>1</sup> Ja / Nee De temperatuur kan door de bewoners zelf worden ingesteld.

## Sterke en zwakke punten

De woningen scoren uitstekend op de checklist, het enige slechte punt is bij beide typen de berging, die aan de kleine kant is. Ook op het gebied van de algemene kenmerken en de huur, ontsluiting en onderhoudsstaat van de woningen is de score volgens of beter dan de norm. Met de fysieke omgeving is het minder gunstig gesteld. Daar scoren de belangrijke voorzieningen stuk voor stuk onder de norm.

De populariteit van deze woningen bij de ingeschrevenen op de wachtlijst is laag.

De toegankelijkheid van de woningen is door de aanwezigheid van drempels en de te krappe dagmaat niet optimaal. Ook de te kleine gangbreedte kan problemen opleveren, bijvoorbeeld bij brancardvervoer uit de woning.

## Waardering door de gebruikers

### Beschrijving gebruikersgroep

Twee eenpersoons- en twee tweepersoonshuishoudens hebben aan de enquête hun medewerking verleend. Geen van hen zegt enige vorm van hulp te ontvangen.

### Woning

Allen zijn van mening dat de huidige woning groot genoeg is.

Klachten over vertrek	Aantal
Woonkamer	1
Hoofdslaapkamer	1
Badkamer	0
Keuken	1
Bergruimte	1
Tweede slaapkamer	0

De klachten behelzen scheuren de muren en het ontbreken van dubbel glas in de slaapkamer. Een respondent vindt de huur te hoog in verhouding tot de geleverde woonkwaliteit. De woningen worden gemiddeld met het cijfer 7,5 gewaardeerd.

### Woonomgeving

In de nabije omgeving bevindt zich alleen een supermarkt, meermaals wordt opgemerkt dat men een postkantoor mist. Ook de afstand naar de bushalte wordt te groot gevonden. Klachten over de omgeving komen neer op onderhoud van perken en het door buurtgenoten gebruiken ervan als hondetoilet.

### Aandachtspunten

Een uitbreiding van de berging bij de woningen verdient aanbeveling.






### 3.10 Stationsstraat/Yzeren Pot

#### Kwaliteitsbeschrijving

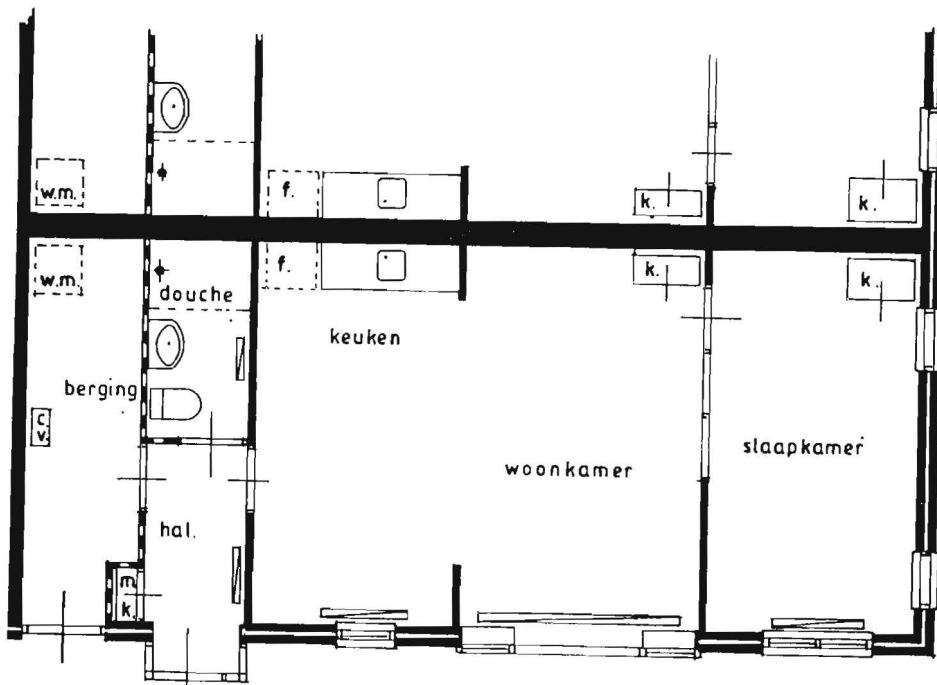
Het complex is in 1981 opgeleverd. Het gaat om 10 woningen, die met de achterzijden tegen elkaar aan zijn gebouwd; er is geen achtertuin aanwezig. Voorzieningen, winkels en station liggen op gelijke afstand van het complex, ongeveer 500 meter.

Verlichting is voldoende, de bewoners vinden het jammer dat zij bij mooi weer niet wat meer ruimte hebben om buiten te zitten.

Score op checklist; de prestaties worden als volgt weergegeven:

	Ver boven de norm	Zeer goede score
	Boven de norm	Goede score
	Volgens de norm	Voldoende score
	Onder de norm	Slechte score
	Ver onder de norm	Zeer slechte score

De dubbele verticale lijn (||) geeft de grens tussen voldoende en onvoldoende score in de tabellen voor de verschillende complexen aan.



Complex 109, type 1

Schaal 1:100

## WONING

### TYPE 1, tweekamerwoning

- 2-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofdslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning

### ALGEMEEN

- Oriëntatie woonkamer
- Privé buitenruimte
- Oriëntatie tuin/balkon
- Isolatie
- Centrale verwarming

### WOONVORM/COMPLEX

- Gemiddelde huur
- Aantal punten
- Huur per punt
- Ontsluiting woningen
- Onderhoudsstaat

### FYSIEKE OMGEVING

- Openbaar vervoer
- Busfrequentie
- Afstand tot dagelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot wekelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot sociaal/culturele activiteiten
- Afstand tot (winkel)centrum
- Afstand tot medisch steunpunt
- Afstand tot station
- Parkeren
- Verkeersdrukte op wegen naar voorzieningen
- Verlichting openbare ruimte
- Vervuiling & graffiti
- Groen
- Overlast

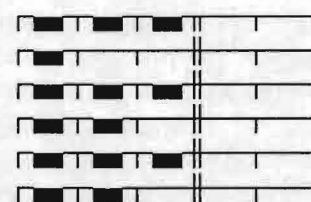
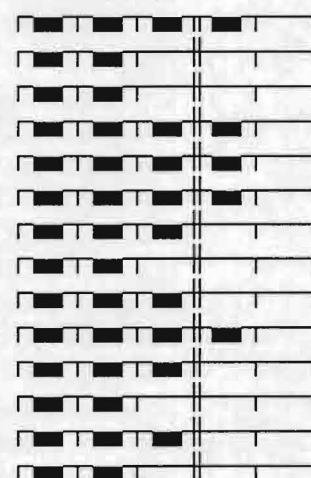
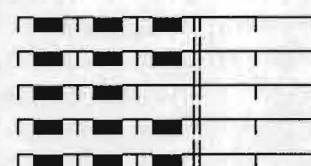
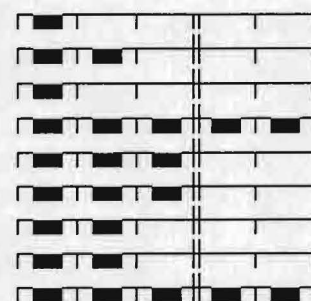
### SOCIALE OMGEVING

- Waardering woonbuurt bij zittende bewoners
- Populariteit woonbuurt bij woningzoekenden
- Percentage uitkeringsafhankelijken
- Klachten over bewoning
- Sociale veiligheid
- Vandalisme/kleine criminaliteit

### BEELDVORMING

- Beeldvorming gebouw
- Imago gebouw
- Beeldvorming buurt
- Ontwikkeling beeldvorming

## WAARDERING



ONDERWERP	VOLDAAN
<b>WONING</b>	
Breedte hoofslaapkamer > 3,2 m.	Nee
Breedte keuken > 2,7 m.	Ja
Breedte 2 <sup>e</sup> slaapkamer > 2,5 m.	Nee
Onderhoudsstaat voldoende	Ja
Alarmeringssysteem aanwezig	Nee
Centrale verwarming aanwezig	Ja
Warm water maximale temperatuur van 60 °C	Ja / Nee <sup>1</sup>
<b>ENTREE WONING</b>	
Deurmat verzonken	Nee
Voordeur en overige deuren drempelvrij	Nee
Hoogte handgreep voordeur 1 à 1,2 m. boven vloerpeil	Nee
Sleutelgat voordeur boven handgreep	Ja
Vloerafwerking voor voordeur vlak, stroef en goed reinigbaar	Ja
Vrije doorgang deuren 85 cm. (dagmaat 90 cm.)	Nee
Gangbreedte tussen voordeur en woonkamer minimaal 1,00 m.	Ja
Gangbreedte bij kapstok minimaal 1,20 m.	Ja
<b>UITZICHT</b>	
Hoogte onderste glaslijn woonkamer 60 à 70 cm	Ja
Hoogte onderste glaslijn hoofslaapkamer hoogstens 1,00 m.	Ja
Vrij uitzicht door ramen tussen 70 en 160 cm.	Ja
Hoogte borstwering maximaal 0,60 m. over minimaal 1,20 m. breedte	Ja
<b>NATTE CEL</b>	
Vloertegels vlak en met stroeve structuur	Ja
Toiletuitvoering met laaghangend reservoir en drukinstallatie	Ja
Mogelijkheid voor beugels aan wanden	Ja
<b>VERANDERBAAR WONING</b>	
Kijkhoogte bij voordeur	Ja
Hoogte deurbel 95 cm.	Nee
Hoogte brievenbus NEN 1770 (0,70 - 1,30 m.)	Ja
Positie douchekraan buiten de waterstraal	Nee
Verhoogde toiletput	Nee
Hoogte schakelaars/contactdozen tussen 1,10 en 1,20 m.	Ja
Hoogte schakelaars in meterkast tussen 0,90 en 1,20 m.	Nee
Goede bedienbaarheid ventilatiekanalen/mechanische ventilatie	N.v.t.
Goede bedienbaarheid hang- en sluitwerk	Ja
Afsluitbaarheid binnendeuren	Nee
Telefoon- en TV-aansluiting in woonkamer en hoofslaapkamer	Nee
<b>OVERIG</b>	
Huismeester aanwezig	Nee
Gemeenschappelijke ruimte aanwezig	Nee
<b>VERANDERBAAR WOONGEBOUW</b>	
Vuilafvoer goed mogelijk en goed geregeld	Ja
Goede verlichting openbare verkeersruimte	Ja

<sup>1</sup> Ja / Nee De temperatuur kan door de bewoners zelf worden ingesteld.

## Sterke en zwakke punten

De woningen scoren uitstekend op de checklist, alleen het ontbreken van een tweede slaapkamer en een goede relatie tussen de vertrekken in de woning moeten als minpunten worden aangemerkt. Op het lijstje van de overige voorzieningen wordt telkens slechter dan de gestelde norm gescoord.

De sociale omgeving en beeldvorming van het complex zijn goed. De belangstelling vanaf de wachtlijst is redelijk groot in verhouding tot het aantal woningen in het complex.

## Waardering door de gebruikers

### Beschrijving gebruikersgroep

Dit complex kent een wat oudere bewonersgroep. Bij de respondenten zijn twee tweepersoonshuishoudens gesignaleerd, drie huishoudens geven aan hulp te ontvangen.

### Woning

Eén respondent vindt de woning niet groot genoeg.

Klachten over vertrek	Aantal
Woonkamer	3
Hoofdslaapkamer	2
Badkamer	2
Keuken	1
Bergruimte	1
Tweede slaapkamer	0

De klachten van de woonkamer betreffen de geysers die in de 'open' keuken is aangebracht, afvoergas komt de woning in (geen afvoerpijp) en het plafond wordt vies. In de slaapkamer tocht het en in verschillende vertrekken scheuren de muren. Meerdere bewoners klagen over stank uit de afvoer in de badkamer.

De meeste respondenten zijn tevreden met het in hun woning aanwezige hang- en sluitwerk. De helft van de antwoordende bewoners geeft aan de huur te hoog te vinden in relatie tot de geboden woonkwaliteit. Opgemerkt wordt dat men een tuin mist, daar de woningen met de achterzijden aan elkaar grenzen.

Allen zijn tevreden met hun woning, twee respondenten zouden anderen beslist niet aanraden in het complex te komen wonen. Een huishouden geeft aan binnen twee jaar te willen verhuizen. Men geeft het cijfer 6,4 aan de woning.

## Woonomgeving

Men is tevreden met de bereikbaarheid van voorzieningen, het openbaar vervoer krijgt een iets minder goede beoordeling. De parkeermogelijkheden in de buurt worden positief beoordeeld.

## Aandachtspunten

Het verdient aanbeveling de situatie in de woning wat betreft de geysers nader te bekijken. Een eventuele 'rookgasafvoer' kan voor de bewoners een grote verbetering betekenen. De woningen kunnen worden vergroot door samenvoeging, een optie is het inrichten van een gemeenschappelijke ruimte in (een deel van) een woning.



### 3.11 Bootstraat/Rode Poort

#### Kwaliteitsbeschrijving

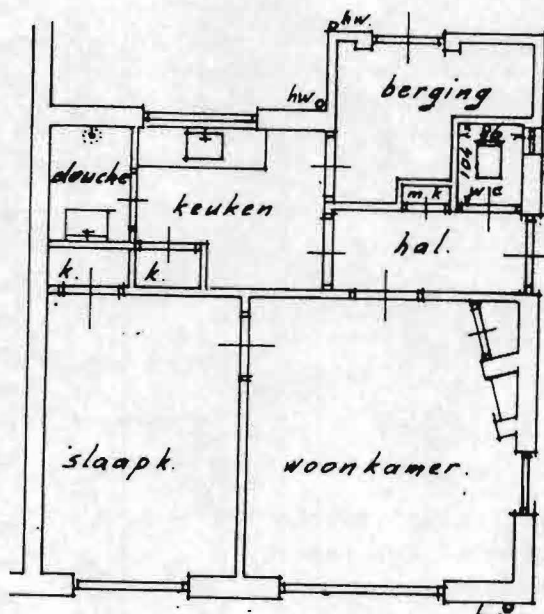
De woningen zijn opgeleverd in 1954. Het betreft in totaal vier woningen die als eindwoning aan een gezinswoningen zijn gebouwd.

De kleine oppervlakte van de vertrekken zorgt voor een zeer negatieve score op de checklist. De woningen aan de Bootstraat zijn recentelijk opgeknapt. Aan de Rode Poort is dit niet het geval. Beide complexen liggen gunstig ten opzichte van winkelveorzieningen en openbaar vervoer.

Score op checklist; de prestaties worden als volgt weergegeven:

	Ver boven de norm	Zeer goede score
	Boven de norm	Goede score
	Volgens de norm	Voldoende score
	Onder de norm	Slechte score
	Ver onder de norm	Zeer slechte score

De dubbele verticale lijn (||) geeft de grens tussen voldoende en onvoldoende score in de tabellen voor de verschillende complexen aan.



Complex 2 en 68, type 1

Schaal 1:100



## WONING

TYPE 1, tweekamerwoning

2-kamer woning

Grote woonkamer

Grote hoofdslaapkamer

Grote tweede slaapkamer

Grote keuken

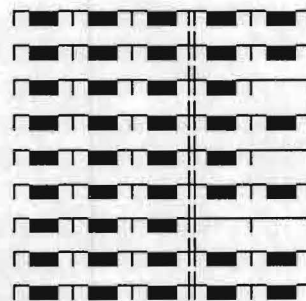
Grote natte cel

Soort sanitair

Grote berging

Relatie tussen vertrekken in de woning

## WAARDERING



## ALGEMEEN

Oriëntatie woonkamer

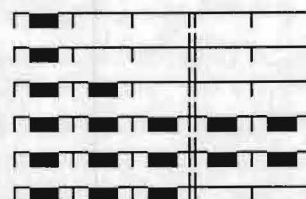
Privé buitenruimte

Oriëntatie tuin/balkon

Isolatie

Centrale verwarming (68)

Centrale verwarming (2)



## WOONVORM/COMPLEX

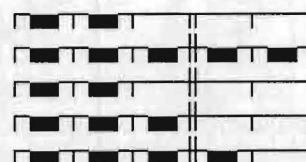
Gemiddelde huur

Aantal punten

Huur per punt

Ontsluiting woningen

Onderhoudsstaat



## FYSIEKE OMGEVING

Openbaar vervoer

Busfrequentie

Afstand tot dagelijks noodzakelijke voorzieningen

Afstand tot wekelijks noodzakelijke voorzieningen

Afstand tot sociaal/culturele activiteiten

Afstand tot (winkel)centrum

Afstand tot medisch steunpunt

Afstand tot station

Parkeren

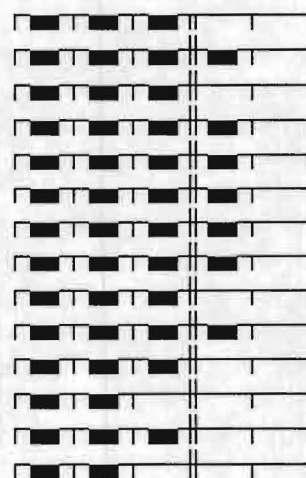
Verkeersdruk op wegen naar voorzieningen

Verlichting openbare ruimte

Vervuiling & graffiti

Groen

Overlast



## SOCIALE OMGEVING

Waardering woonbuurt bij zittende bewoners

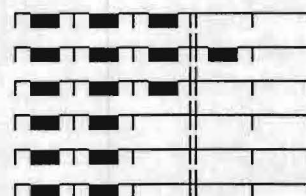
Populariteit woonbuurt bij woningzoekenden

Percentage uitkeringsafhankelijken

Klachten over bewoning

Sociale veiligheid

Vandalisme/kleine criminaliteit



## BEELDVORMING

Beeldvorming gebouw

Imago gebouw

Beeldvorming buurt

Ontwikkeling beeldvorming



ONDERWERP	VOLDAAN
<b>WONING</b>	
Breedte hoofslaapkamer > 3,2 m.	Nee
Breedte keuken > 2,7 m.	Nee
Breedte 2 <sup>e</sup> slaapkamer > 2,5 m.	Nee
Onderhoudsstaat voldoende	Ja (2) / Nee (68)
Alarmeringssysteem aanwezig	Nee
Centrale verwarming aanwezig	Nee
Warm water maximale temperatuur van 60 °C	Ja / Nee <sup>1</sup>
<b>ENTREE WONING</b>	
Deurmat verzonken	Nee
Voordeur en overige deuren drempelvrij	Nee
Hoogte handgreep voordeur 1 à 1,2 m. boven vloerpeil	Nee
Sleutelgat voordeur boven handgreep	Nee
Vloerafwerking voor voordeur vlak, stroef en goed reinigbaar	Nee
Vrije doorgang deuren 85 cm. (dagmaat 90 cm.)	Nee
Gangbreedte tussen voordeur en woonkamer minimaal 1,00 m.	Nee
Gangbreedte bij kapstok minimaal 1,20 m.	Nee
<b>UITZICHT</b>	
Hoogte onderste glaslijn woonkamer 60 à 70 cm	Ja
Hoogte onderste glaslijn hoofslaapkamer hoogstens 1,00 m.	Ja
Vrij uitzicht door ramen tussen 70 en 160 cm.	Ja
Hoogte borstwering maximaal 0,60 m. over minimaal 1,20 m. breedte	Ja
<b>NATTE CEL</b>	
Vloertegels vlak en met stroeve structuur	Ja
Toiletuitvoering met laaghangend reservoir en drukinstallatie	Nee
Mogelijkheid voor beugels aan wanden	Ja
<b>VERANDERBAAR WONING</b>	
Kijkhoogte bij voordeur	Nee
Hoogte deurbel 95 cm.	Nee
Hoogte brievenbus NEN 1770 (0,70 - 1,30 m.)	Ja
Positie douchekraan buiten de waterstraal	Nee
Verhoogde toiletput	Nee
Hoogte schakelaars/contactdozen tussen 1,10 en 1,20 m.	Nee
Hoogte schakelaars in meterkast tussen 0,90 en 1,20 m.	Nee
Goede bedienbaarheid ventilatiekanalen/mechanische ventilatie	N.v.t.
Goede bedienbaarheid hang- en sluitwerk	Nee
Afsluitbaarheid binnendeuren	Ja
Telefoon- en TV-aansluiting in woonkamer en hoofslaapkamer	Nee
<b>OVERIG</b>	
Huismeester aanwezig	Nee
Gemeenschappelijke ruimte aanwezig	Nee
<b>VERANDERBAAR WOONGEBOUW</b>	
Vuilafvoer goed mogelijk en goed geregeld	Ja
Goede verlichting openbare verkeersruimte	Ja

<sup>1</sup> Ja / Nee De temperatuur kan door de bewoners zelf worden ingesteld.

## Sterke en zwakke punten

De woningen zijn in alle opzichten te klein, isolatie en centrale verwarming ontbreekt nog in een woning, de overigen zijn in de loop van de tijd aangepast. De fysieke omgeving scoort redelijk, de helft van de punten is slechter dan de vastgestelde norm. De populariteit bij woningzoekenden is laag, het imago van de bebouwing is slecht.

De woning is op geen enkele wijze aanpasbaar.

## Waardering door de gebruikers

### Beschrijving gebruikersgroep

De woningen worden uitsluitend bewoond door eenpersoons huishoudens.



## Woning

Klachten over vertrek	Aantal
Woonkamer	1
Hoofdslaapkamer	0
Badkamer	1
Keuken	1
Bergruimte	1
Tweede slaapkamer	0

Klachten betreffen vooral slechte kwaliteit van de muren en te kleine oppervlakte van de vertrekken. Het cijfer voor de woning is een 6,7.

## Woonomgeving

Volgens de respondenten zijn de winkels goed bereikbaar, het openbaar vervoer redelijk tot goed.

## Aandachtspunten






Deze woningen zijn te klein, daardoor is het niet lonend te proberen de woningen aan de opgestelde normen te laten voldoen.

### 3.12 Wilhelminalaan

#### Kwaliteitsbeschrijving

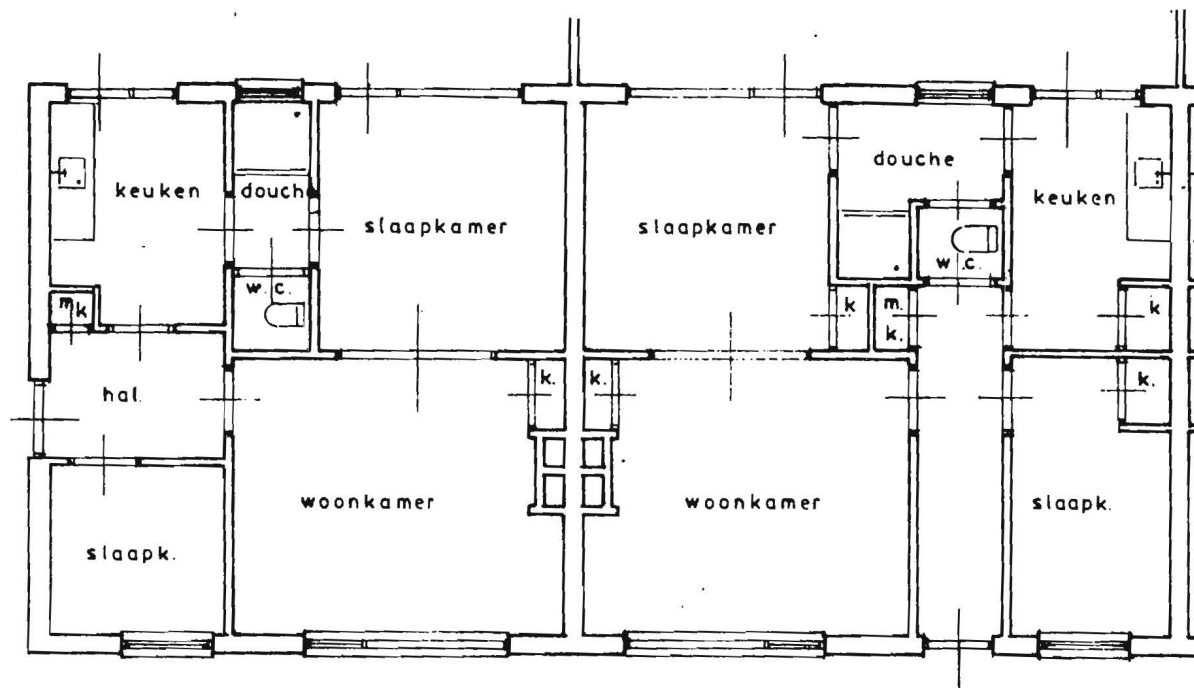
De 6 woningen werden opgeleverd in 1958. De woningen liggen aan een redelijk drukke straat, bewoners klagen over de auto's voor de deur, er zijn te weinig parkeerplaatsen of te veel auto's. Het openbaar vervoer is vanuit het complex goed te bereiken, de winkels liggen minder gunstig. De verlichting en sociale veiligheid zijn goed.

Score op checklist; de prestaties worden als volgt weergegeven:

	Ver boven de norm	Zeer goede score
	Boven de norm	Goede score
	Volgens de norm	Voldoende score
	Onder de norm	Slechte score
	Ver onder de norm	Zeer slechte score

De dubbele verticale lijn (||) geeft de grens tussen voldoende en onvoldoende score in de tabellen voor de verschillende complexen aan.





Type 1

Complex 69, schaal 1:100

Type 2

## WONING

### TYPE 1, driekamerwoning

3-kamer woning

Groote woonkamer

Groote hoofslaapkamer

Groote tweede slaapkamer

Groote keuken

Groote natte cel

Soort sanitair

Groote berging

Relatie tussen vertrekken in de woning

### TYPE 2, driekamerwoning

3-kamer woning

Groote woonkamer

Groote hoofslaapkamer

Groote tweede slaapkamer

Groote keuken

Groote natte cel

Soort sanitair

Groote berging

Relatie tussen vertrekken in de woning

## ALGEMEEN

Oriëntatie woonkamer

Privé buitenruimte

Oriëntatie tuin/balkon

Isolatie

Centrale verwarming

## WOONVORM/COMPLEX

Gemiddelde huur

Aantal punten

Huur per punt

Ontsluiting woningen

Onderhoudsstaat

## FYSIEKE OMGEVING

Openbaar vervoer

Busfrequentie

Afstand tot dagelijks noodzakelijke voorzieningen

Afstand tot wekelijks noodzakelijke voorzieningen

Afstand tot sociaal/culturele activiteiten

Afstand tot (winkel)centrum

Afstand tot medisch steunpunt

Afstand tot station

Parkeren

Verkeersdrukke op wegen naar voorzieningen

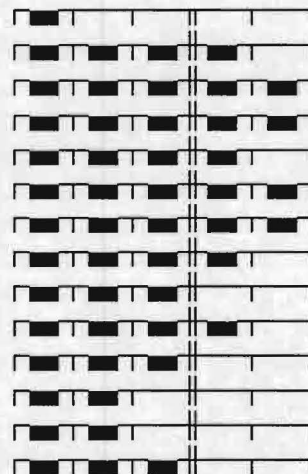
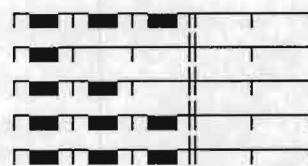
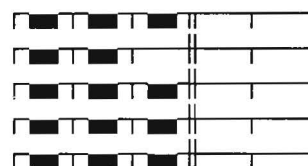
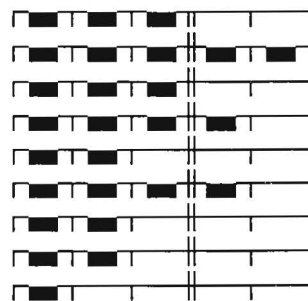
Verlichting openbare ruimte

Vervuiling & graffiti

Groen

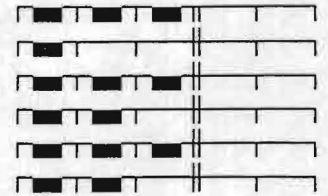
Overlast

## WAARDERING



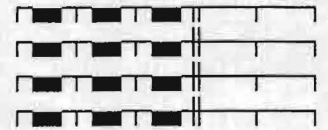
## SOCIALE OMGEVING

- Waardering woonbuurt bij zittende bewoners
- Populariteit woonbuurt bij woningzoekenden
- Percentage uitkeringsafhankelijken
- Klachten over bewoning
- Sociale veiligheid
- Vandalisme/kleine criminaliteit



## BEELDVORMING

- Beeldvorming gebouw
- Imago gebouw
- Beeldvorming buurt
- Ontwikkeling beeldvorming





ONDERWERP	VOLDAAN
<b>WONING</b>	
Breedte hoofdslaapkamer > 3,2 m.	Ja
Breedte keuken > 2,7 m.	Nee
Breedte 2° slaapkamer > 2,5 m.	Nee
Onderhoudsstaat voldoende	Ja
Alarmeringssysteem aanwezig	Nee
Centrale verwarming aanwezig	Ja
Warm water maximale temperatuur van 60 °C	Ja / Nee <sup>1</sup>
<b>ENTREE WONING</b>	
Deurmat verzonken	Nee
Voordeur en overige deuren drempelvrij	Nee
Hoogte handgreep voordeur 1 à 1,2 m. boven vloerpeil	Ja
Sleutelgat voordeur boven handgreep	Nee
Vloerafwerking voor voordeur vlak, stroef en goed reinigbaar	Ja
Vrije doorgang deuren 85 cm. (dagmaat 90 cm.)	Nee
Gangbreedte tussen voordeur en woonkamer minimaal 1,00 m.	Ja
Gangbreedte bij kapstok minimaal 1,20 m.	Ja
<b>UITZICHT</b>	
Hoogte onderste glaslijn woonkamer 60 à 70 cm	Ja
Hoogte onderste glaslijn hoofdslaapkamer hoogstens 1,00 m.	Ja
Vrij uitzicht door ramen tussen 70 en 160 cm.	Ja
Hoogte borstwering maximaal 0,60 m. over minimaal 1,20 m. breedte	Ja
<b>NATTE CEL</b>	
Vloertegels vlak en met stroeve structuur	Ja
Toiletuitvoering met laaghangend reservoir en drukinstallatie	Nee
Mogelijkheid voor beugels aan wanden	Ja
<b>VERANDERBAAR WONING</b>	
Kijkhoogte bij voordeur	Ja
Hoogte deurbel 95 cm.	Nee
Hoogte brievenbus NEN 1770 (0,70 - 1,30 m.)	Ja
Positie douchekraan buiten de waterstraal	Nee
Verhoogde toiletpot	Nee
Hoogte schakelaars/contactdozen tussen 1,10 en 1,20 m.	Nee
Hoogte schakelaars in meterkast tussen 0,90 en 1,20 m.	Nee
Goede bedienbaarheid ventilatiekanalen/mechanische ventilatie	Ja
Goede bedienbaarheid hang- en sluitwerk	Ja
Afsluitbaarheid binnendeuren	Ja
Telefoon- en TV-aansluiting in woonkamer en hoofdslaapkamer	Nee
<b>OVERIG</b>	
Huismeester aanwezig	Nee
Gemeenschappelijke ruimte aanwezig	Nee
<b>VERANDERBAAR WOONGEBOUW</b>	
Vuilafvoer goed mogelijk en goed geregeld	Ja
Goede verlichting openbare verkeersruimte	Ja

<sup>1</sup> Ja / Nee De temperatuur kan door de bewoners zelf worden ingesteld.

## Sterke en zwakke punten

Bij deze woningen is de afmeting van de woonkamer een probleem. Verder zijn de afmetingen van de tweede slaapkamer niet volgens de norm. Voor type 1 geldt, dat de badkamer te krap bemeten is. Op de algemene punten en op het gebied van de verhouding tussen prijs en kwaliteit, scoort het complex goed.

Bereikbaarheid van de voorzieningen vanaf de locatie is een probleem. De sociale omgeving en beeldvorming van het complex zijn goed. Het openbaar vervoer is goed bereikbaar.

## Waardering door de gebruikers

### Beschrijving gebruikersgroep

Het complex wordt bewoond door vier tweepersoonshuishoudens en twee eenpersoonshuishoudens. De leeftijd van de helft van de huishoudens is boven de 75 jaar. Twee huishoudens ontvangen hulp.

### Woning

De woning is volgens de bewoners groot genoeg. Vijf huishoudens geven aan vertrekken in de woning te klein te vinden.

Klachten over vertrek	Aantal
Woonkamer	0
Hoofdslaapkamer	0
Badkamer	2
Keuken	0
Bergruimte	0
Tweede slaapkamer	0

Beide "eindwoningen" hebben een extreem kleine badkamer. Twee bewoners klagen over het hang- en sluitwerk in hun woning. Alle respondenten vinden de huur te hoog voor de geboden woonkwaliteit. Toch zijn ook alle huishoudens tevreden met hun woning. Men zou anderen aanraden in het complex te komen wonen, geen van de huishoudens heeft verhuisplannen binnen 2 jaar. Het rapportcijfer 5,6 wordt door de bewoners aan de woningen toegekend.

### Woonomgeving

De winkels zijn vanuit de woning goed te bereiken. Voor het openbaar vervoer geldt volgens de bewoners hetzelfde. De parkeermogelijkheden worden als slecht beoordeeld, er zijn te weinig parkeerplaatsen bij de woningen. Volgens de bewoners is er weinig vervuiling en vandalisme in de woonomgeving.

## Aandachtspunten

Het grootste probleem bij deze woningen is de krappe maat van een aantal vertrekken.






Voor de eindwoningen wordt aanbevolen de badkamer/keuken uit te breiden teneinde een betere kwaliteit van vooral de badkamer te bereiken.

### 3.13 Julianalaan

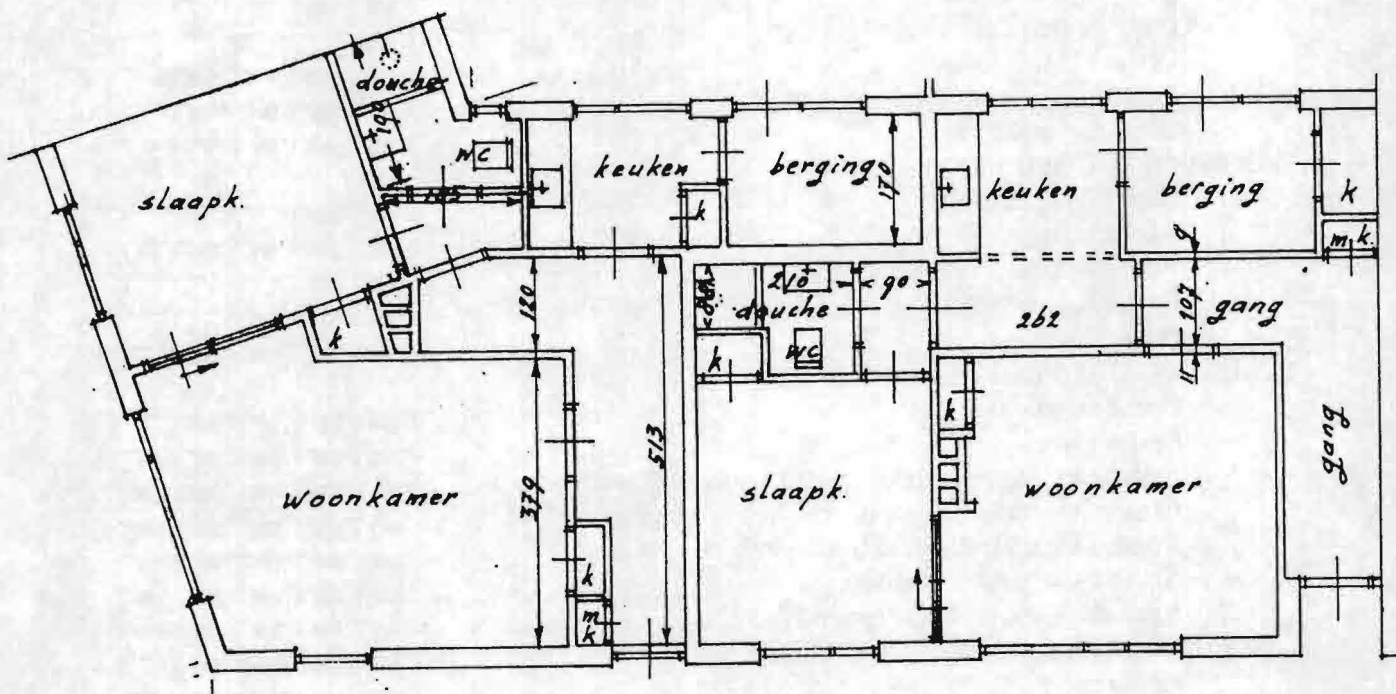
#### Kwaliteitsbeschrijving

Beide woningen zijn opgeleverd in 1958. Elke woning heeft een eigen plattegrond. De ligging is gunstig ten opzichte van winkels, het openbaar vervoer is niet zo goed te bereiken. Er is veel groen in de directe omgeving, de langsliggende weg is redelijk druk.

Score op checklist; de prestaties worden als volgt weergegeven:

	Ver boven de norm	Zeer goede score
	Boven de norm	Goede score
	Volgens de norm	Voldoende score
	Onder de norm	Slechte score
	Ver onder de norm	Zeer slechte score

De dubbele verticale lijn (||) geeft de grens tussen voldoende en onvoldoende score in de tabellen voor de verschillende complexen aan.



Type 1

Type 2

Complex 69, schaal 1:100

## WONING

### TYPE 1, tweekamerwoning

- 2-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofdslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning

### TYPE 2, tweekamerwoning

- 2-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofdslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning

## ALGEMEEN

- Oriëntatie woonkamer
- Privé buitenruimte
- Oriëntatie tuin/balkon
- Isolatie
- Centrale verwarming

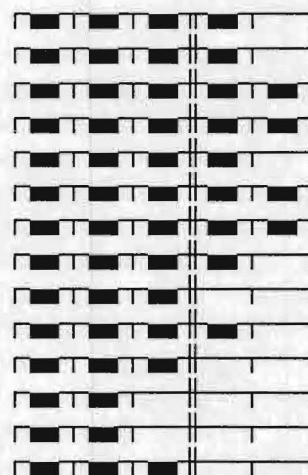
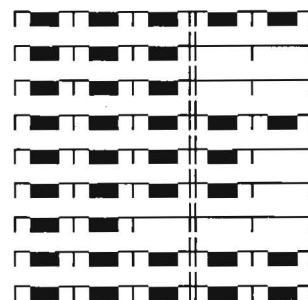
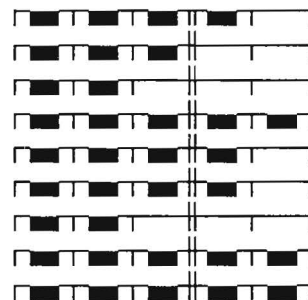
## WOONVORM/COMPLEX

- Gemiddelde huur
- Aantal punten
- Huur per punt
- Ontsluiting woningen
- Onderhoudsstaat

## FYSIEKE OMGEVING

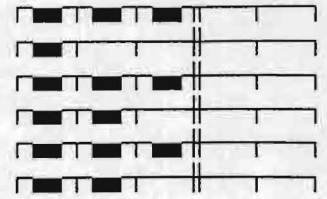
- Openbaar vervoer
- Busfrequentie
- Afstand tot dagelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot wekelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot sociaal/culturele activiteiten
- Afstand tot (winkel)centrum
- Afstand tot medisch steunpunt
- Afstand tot station
- Parkeren
- Verkeersdrukke op wegen naar voorzieningen
- Verlichting openbare ruimte
- Vervuiling & graffiti
- Groen
- Overlast

## WAARDERING



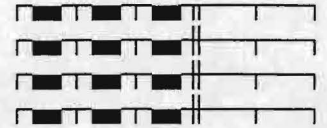
## SOCIALE OMGEVING

Waardering woonbuurt bij zittende bewoners  
Populariteit woonbuurt bij woningzoekenden  
Percentage uitkeringsafhankelijken  
Klachten over bewoning  
Sociale veiligheid  
Vandalisme/kleine criminaliteit



## BEELDVORMING

Beeldvorming gebouw  
Imago gebouw  
Beeldvorming buurt  
Ontwikkeling beeldvorming



ONDERWERP	VOLDAAN
<b>WONING</b>	
Breedte hoofdslaapkamer > 3,2 m.	Ja
Breedte keuken > 2,7 m.	Nee
Breedte 2° slaapkamer > 2,5 m.	Nee
Onderhoudsstaat voldoende	Nee
Alarmeringssysteem aanwezig	Nee
Centrale verwarming aanwezig	Ja
Warm water maximale temperatuur van 60 °C	Ja / Nee <sup>1</sup>
<b>ENTREE WONING</b>	
Deurmat verzonken	Nee
Voordeur en overige deuren drempelvrij	Nee
Hoogte handgreep voordeur 1 à 1,2 m. boven vloerpeil	Ja
Sleutelgat voordeur boven handgreep	Nee
Vloerafwerking voor voordeur vlak, stroef en goed reinigbaar	Ja
Vrije doorgang deuren 85 cm. (dagmaat 90 cm.)	Nee
Gangbreedte tussen voordeur en woonkamer minimaal 1,00 m.	Ja
Gangbreedte bij kapstok minimaal 1,20 m.	Ja
<b>UITZICHT</b>	
Hoogte onderste glaslijn woonkamer 60 à 70 cm	Ja
Hoogte onderste glaslijn hoofdslaapkamer hoogstens 1,00 m.	Ja
Vrij uitzicht door ramen tussen 70 en 160 cm.	Ja
Hoogte borstwering maximaal 0,60 m. over minimaal 1,20 m. breedte	Ja
<b>NATTE CEL</b>	
Vloertegels vlak en met stroeve structuur	Ja
Toiletuitvoering met laaghangend reservoir en drukinstallatie	Nee
Mogelijkheid voor beugels aan wanden	Ja
<b>VERANDERBAAR WONING</b>	
Kijkhoogte bij voordeur	Ja
Hoogte deurbel 95 cm.	Nee
Hoogte brievenbus NEN 1770 (0,70 - 1,30 m.)	Ja
Positie douchekraan buiten de waterstraal	Nee
Verhoogde toiletput	Nee
Hoogte schakelaars/contactdozen tussen 1,10 en 1,20 m.	Nee
Hoogte schakelaars in meterkast tussen 0,90 en 1,20 m.	Nee
Goede bedienbaarheid ventilatiekanalen/mechanische ventilatie	Ja
Goede bedienbaarheid hang- en sluitwerk	Ja
Afsluitbaarheid binnendeuren	Nee
Telefoon- en TV-aansluiting in woonkamer en hoofdslaapkamer	Nee
<b>OVERIG</b>	
Huismeester aanwezig	Nee
Gemeenschappelijke ruimte aanwezig	Nee
<b>VERANDERBAAR WOONGEBOUW</b>	
Vuilafvoer goed mogelijk en goed geregeld	Ja
Goede verlichting openbare verkeersruimte	Ja

<sup>1</sup> Ja / Nee De temperatuur kan door de bewoners zelf worden ingesteld.

## Sterke en zwakke punten

De woningen scoren slecht qua oppervlak van de verschillende vertrekken. Ook op het gebied van huur-kwaliteit verhouding wordt slecht gescoord. De fysieke omgeving voldoet niet aan de in de norm gestelde eisen. De punten op het gebied van de sociale omgeving en de beeldvorming scoren volgens of beter dan de norm.

## Waardering door de gebruikers

### Beschrijving gebruikersgroep

De woningen worden bewoond door eenpersoons huishoudens, een bewoner ontvangt hulp.

### Woning

Klachten over vertrek	Aantal
Woonkamer	0
Hoofdslaapkamer	0
Badkamer	0
Keuken	0
Bergruimte	1
Tweede slaapkamer	0

De bergruimte is door verbouwing (uitbreiding van de keuken) niet groot genoeg meer om een fiets in te stallen. Het cijfer voor de woning is een 7.

### Woonomgeving

De winkels voor eerste levensbehoeften zijn goed te bereiken, het openbaar vervoer redelijk tot goed. Vervuiling en vandalisme zijn niet aanwezig.

### Aandachtspunten

Deze twee woningen zijn in feite alleen geschikt voor huisvesting van eenpersoons huishoudens. Het verdient aanbeveling de badkamers te renoveren. In principe komt deze locatie in het kader van een toekomstige programmering voor verdichting in aanmerking.








### 3.14 Withofstraat

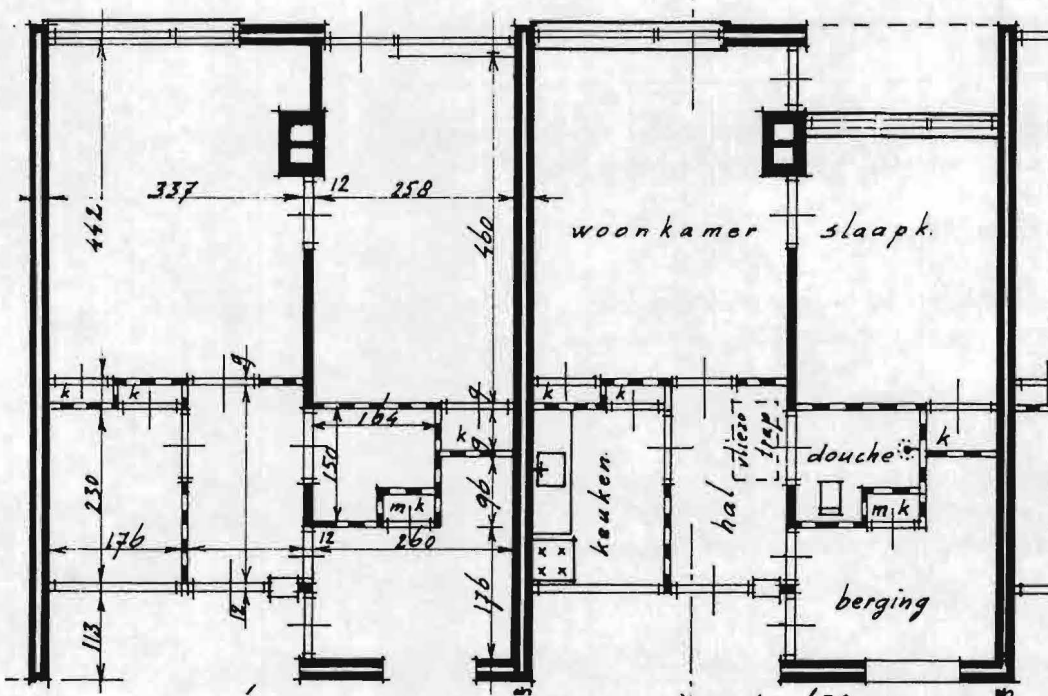
#### Kwaliteitsbeschrijving

Het complex is in 1960 gebouwd en bestaat uit drie woningen met een woonlaag en kap. De ligging van de woningen ten opzichte van openbaar vervoer en winkels is gunstig, er is wel een probleem met graffiti op de zijmuur van het complex. De lokatie naast deze woningen is in ontwikkeling voor ouderenhuisvesting.

Score op checklist; de prestaties worden als volgt weergegeven:

	Ver boven de norm	Zeer goede score
	Boven de norm	Goede score
	Volgens de norm	Voldoende score
	Onder de norm	Slechte score
	Ver onder de norm	Zeer slechte score

De dubbele verticale lijn (||) geeft de grens tussen voldoende en onvoldoende score in de tabellen voor de verschillende complexen aan.



Type 1

Type 2

Complex 3, schaal 1:100

## WONING

### TYPE 1, tweekamerwoning

- 2-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofdslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning

### TYPE 2, tweekamerwoning

- 2-kamer woning
- Grootte woonkamer
- Grootte hoofdslaapkamer
- Grootte tweede slaapkamer
- Grootte keuken
- Grootte natte cel
- Soort sanitair
- Grootte berging
- Relatie tussen vertrekken in de woning

## ALGEMEEN

- Oriëntatie woonkamer
- Privé buitenruimte
- Oriëntatie tuin/balkon
- Isolatie
- Centrale verwarming

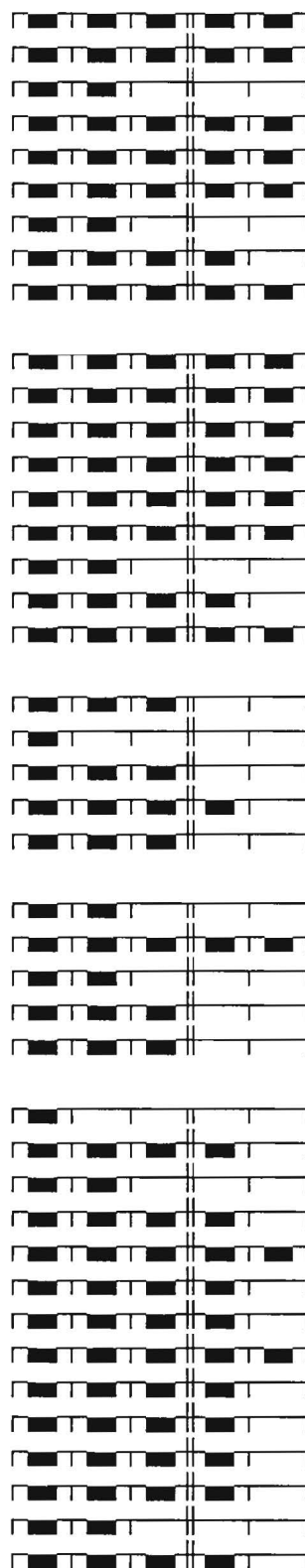
## WOONVORM/COMPLEX

- Gemiddelde huur
- Aantal punten
- Huur per punt
- Ontsluiting woningen
- Onderhoudsstaat

## FYSIEKE OMGEVING

- Openbaar vervoer
- Busfrequentie
- Afstand tot dagelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot wekelijks noodzakelijke voorzieningen
- Afstand tot sociaal/culturele activiteiten
- Afstand tot (winkel)centrum
- Afstand tot medisch steunpunt
- Afstand tot station
- Parkeren
- Verkeersdrukke op wegen naar voorzieningen
- Verlichting openbare ruimte
- Vervuiling & graffiti
- Groen
- Overlast

## WAARDERING



## SOCIALE OMGEVING

- Waardering woonbuurt bij zittende bewoners
- Populariteit woonbuurt bij woningzoekenden
- Percentage uitkeringsafhankelijken
- Klachten over bewoning
- Sociale veiligheid
- Vandalisme/kleine criminaliteit



## BEELDVORMING

- Beeldvorming gebouw
- Imago gebouw
- Beeldvorming buurt
- Ontwikkeling beeldvorming



ONDERWERP	VOLDAAN
<b>WONING</b>	
Breedte hoofslaapkamer > 3,2 m.	Nee
Breedte keuken > 2,7 m.	Nee
Breedte 2° slaapkamer > 2,5 m.	Nee
Onderhoudsstaat voldoende	Ja
Alarmeringssysteem aanwezig	Nee
Centrale verwarming aanwezig	Ja
Warm water maximale temperatuur van 60 °C	Ja / Nee <sup>1</sup>
<b>ENTREE WOONGEBOUW</b>	
Deurmat verzonken	Ja
Voordeur en overige deuren drempelvrij	Nee
Hoogte handgreep voordeur 1 à 1,2 m. boven vloerpeil	Ja
Sleutelgat voordeur boven handgreep	Nee
Vloerafwerking voor voordeur vlak, stroef en goed reinigbaar	Ja
Vrije doorgang deuren 85 cm. (dagmaat 90 cm.)	Nee
Gangbreedte tussen voordeur en woonkamer minimaal 1,00 m.	Ja
Gangbreedte bij kapstok minimaal 1,20 m.	Ja
<b>UITZICHT</b>	
Hoogte onderste glaslijn woonkamer 60 à 70 cm	Ja
Hoogte onderste glaslijn hoofslaapkamer hoogstens 1,00 m.	Ja
Vrij uitzicht door ramen tussen 70 en 160 cm.	Ja
Hoogte borstwering maximaal 0,60 m. over minimaal 1,20 m. breedte	Ja
<b>NATTE CEL</b>	
Vloertegels vlak en met stroeve structuur	Nee
Toiletuitvoering met laaghangend reservoir en drukinstallatie	Ja
Mogelijkheid voor beugels aan wanden	Ja
<b>VERANDERBAAR WONING</b>	
Kijkhoogte bij voordeur	Nee
Hoogte deurbel 95 cm.	Ja
Hoogte brievenbus NEN 1770 (0,70 - 1,30 m.)	Nee
Positie douchekraan buiten de waterstraal	Nee
Verhoogde toiletpot	Nee
Hoogte schakelaars/contactdozen tussen 1,10 en 1,20 m.	Nee
Hoogte schakelaars in meterkast tussen 0,90 en 1,20 m.	Nee
Goede bedienbaarheid ventilatiekanalen/mechanische ventilatie	Nee
Goede bedienbaarheid hang- en sluitwerk	Nee
Afsluitbaarheid binnendeuren	Nee
Telefoon- en TV-aansluiting in woonkamer en hoofslaapkamer	Nee
<b>OVERIG</b>	
Huismeester aanwezig	Nee
Gemeenschappelijke ruimte aanwezig	Nee
<b>VERANDERBAAR WOONGEBOUW</b>	
Vuilafvoer goed mogelijk en goed geregeld	Ja
Goede verlichting openbare verkeersruimte	Nee

<sup>1</sup> Ja / Nee De temperatuur kan door de bewoners zelf worden ingesteld.

## Sterke en zwakke punten

De woningen scoren uitermate slecht op de checklist. Pluspunt is dat de woning goedkoop is. Op het gebied van de fysieke omgeving

### Waardering door de gebruikers

#### Beschrijving gebruikersgroep

De woningen worden door eenpersoonshuishoudens bewoond, allen ouder dan 75 jaar. Twee huishoudens ontvangen hulp.

#### Woning

Klachten over vertrek	Aantal
Woonkamer	1
Hoofdslaapkamer	1
Badkamer	1
Keuken	2
Bergruimte	1
Tweede slaapkamer	0

De woonkamer is te klein, evenals de slaapkamer, badkamer, keuken en bergruimte. De woning krijgt het cijfer 6,4.

#### Woonomgeving

De winkels zijn goed bereikbaar, evenals het openbaar vervoer. Met de parkeermogelijkheden bij de woning zijn de bewoners tevreden. Vervuiling wordt gesignaleerd, op de zijkant van het complex.

#### Aandachtspunten

Deze woningen zijn te klein, daardoor is het niet lonend te proberen de woningen aan de opgestelde normen te laten voldoen.

## Hoofdstuk 4 Ouderenhuisvesting en strategisch voorraadbeheer

### 4.1 De marktverhoudingen

#### Het aanbod

Bezien we het aanbod ouderenwoningen in Etten-Leur dan ontstaat het volgende beeld: Naar ligging en ouderdom is het aanbod gespreid. Naar kwaliteit en prijs minder. Het percentage 2-kamerwoningen is groot (ruim 70%); Pas in de nieuwere complexen, uit de jaren 80, zijn meer 3-kamerwoningen gerealiseerd. Dit lage aantal 3-kamerwoningen is in het licht van de huidige marktverhoudingen minder gunstig. Het grote aanbod kleinere woningen wordt weerspiegeld in de huurprijs: deze is matig en varieert van ruim fl 300,-/maandhuur tot fl 565,-. De puntprijs loopt uiteen van fl 3,51,- tot fl 5,56,-.

Opvallend is de lage score van het bezit op de "ja/nee-criteria" uit de gehanteerde checklist. Het betreft vooral de criteria betreffende toegankelijkheid, (drempels, deurbreedte), functionaliteit (dimensies van ruimten), veiligheid (warmwater-voorziening, alarmering, huismeester) en comfort (hoogte van schakelaars, leuning, glaslijn e.d.) die van belang zijn voor minder valide ouderen en gehandicapten. "Drempels" in woongebouwen en/of woningen, te smalle deuren, installatietechnische tekorten e.d. komen veelvuldig voor. Het zijn met name deze punten die aandacht behoeven bij de ontwikkeling van nieuwe producten!

Op complexniveau komen ontmoetingsruimten weinig voor. Slechts 20% van de woningen geeft toegang tot zo'n ruimte. Niet alleen de geringe complexgrootte is hier debet aan; ook bij het grootste complex, de Beiaard met 70 woningen, ontbreekt een dergelijke ruimte. Een ander aandachtspunt is de relatief lage score op de kwaliteitsaspecten van de dimensie "fysieke omgeving". Hierbij wordt vooral de aanwezigheid van diverse voorzieningen gemeten. Een aantal complexen scoren hier laag. Als verklaring kan de onevenwichtige functioneel-ruimtelijke structuur van de gemeente (bestaande uit "Etten" en "Leur") aangevoerd worden. Deze onevenwichtigheid is door de corporatie slechts gedeeltelijk te "corrigeren".

#### De kwalitatieve vraag

In dit onderzoek wordt een beeld gegeven van de gewenste kwaliteit van een ouderenwoning. Globaal geschetst ziet het "vraagprofiel" er als volgt uit:

Het betreft een "gewone" huurwoning in Etten-Leur. De woning heeft twee slaapkamers, een gesloten keuken aan de straatkant en een woonkamer aan een groene ruimte. De woning is goed toegankelijk en heeft geen drempels en brede deuren; niet-grondgebonden woningen zijn met een lift bereikbaar. De douche en toilet zijn niet in een ruimte, de berging is binnen de woning en heeft een aansluiting voor een wasmachine. De woning heeft een maandhuur tussen de f450,- en f 700,-.

Het complex heeft een ontmoetingsruimte en er is een huismeester aanwezig. Een deel van de woningen heeft een eigen tuin. Het complex is in een rustige omgeving gelegen, waar men zelfstandig temidden van leeftijdsgenoten, in een wat oudere wijk, dicht bij winkels kan wonen.

Tabel 4.1: Overeenkomst en verschil in keuzes bij formulering woonwensen zittende en ingeschreven woningzoekenden.

De optie met het hoogste percentage voor de betreffende groep respondenten staat telkens aan de zijde van de woonwens in de kolom van de respondenten-groep (zie ook bijlage 1, blz. 49-60).

Bijvoorbeeld: 46 % van de huidige bewoners en 66 % van de respondenten op de wachtlijst geeft de voorkeur aan een tweede slaapkamer boven een ruime berging (beide percentages staan links in hun kolom)

Woonwens	Bestand		Wachtlijst		Woonwens
	%	%	%	%	
Tweede slaapkamer	46		66		Ruime berging
Apart toilet	46		51		Toilet in badkamer
Ligbad		64		78	Douche
Berging binnen	45		56		Berging buiten
Wasmachine in badkamer		55		51	Wasmachine in berging
Open keuken		56		56	Dichte keuken
Zelfstandige woning	52		58		Wonen met zorgmogelijkheden
Woonkamer aan park	43		48		Woonkamer aan weg
Woonkamer aan de straat	48			65	Keuken aan de straat
Geen drempels, brede deuren	47			68	Gewone woning
Koopwoning		86		93	Huurwoning
Begane grond	71		83		Verdieping zonder lift
Begane grond	51			49	Verdieping met lift
Verdieping met lift	50		58		Verdieping zonder lift
Woning met tuin	41		46		Woning met ruim balkon
Huismeester aanwezig	39		43		Geen huismeester aanwezig
Met leeftijdsgenoten	46		61		Met andere leeftijdsgroepen
Ontmoetingsruimte aanwezig	49		57		Geen ontmoetingsruimte
In Etten-Leur	92		96		Buiten Etten-Leur
Rustige omgeving	61		52		Waar e.e.a. gebeurt
Dicht bij winkels	86		89		Hoeft niet dichtbij
In een nieuwbouwwijk		54		43	Een wat oudere wijk

De belangrijkste verschil punten tussen de woningzoekende en de zittende bewoner zijn:

- de zittende bewoner heeft liever een woonkamer aan de straat, terwijl de ingeschreven woningzoekende daar liever de keuken gesitueerd ziet. Wellicht dat de ervaring van beide groepen hier debet aan is.
- de zittende bewoner woont bij voorkeur op de begane grond, de ingeschreven woningzoekende wil liefst niet grondgebonden wonen, mits er een lift aanwezig is.
- de zittende bewoner heeft liever een woning zonder drempels met brede deuren terwijl de ingeschreven bewoner de voorkeur geeft aan een gewone woning. Dit verschil is wellicht uit twee zaken te verklaren:
  - \* de zittende bewoner ervaart reeds de gemakken van een "ouderen-woning" waarin alle functies meestal gelijkvloers zijn. Gegeven dit feit heeft hij er dan liever een die drempelloos is en met brede deuren. Bovendien is de zittende bewoner naar verhouding ouder dan de ingeschrevenen en heeft deze meer oog voor deze aspecten van de kwaliteit.
  - \* de ingeschreven oudere woningzoekenden woont nog niet in een ouderen-woning. Hij associeert de kenmerken 'drempelloos en met brede deuren' met invaliditeit en geeft zodoende de voorkeur aan in een woning zonder deze kenmerken.

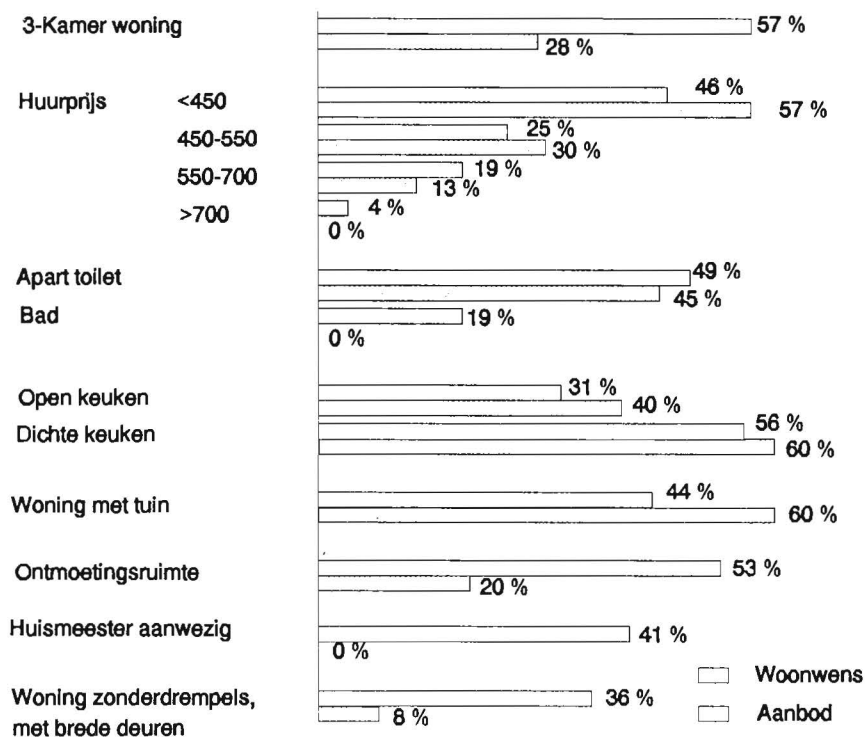
### Vraag versus aanbod

Belangrijk is nu de vraag in hoeverre de door de Woonstichting aangeboden diensten (geleverde prestaties) afgestemd zijn op die van de gewenste diensten (gewenste prestaties). We zullen ons hier bij oriënteren op de door de bewoners en ingeschrevenen geuite woonwens.

Plaatsen we deze gewenste prestaties tegenover de in het bestand geleverde prestaties dan ontstaat het volgende beeld:



Gevraagde prestaties versus geboden prestaties (woonwens versus aanbod):



Een vraagoverschot op het gebied van:

- 3-kamerwoningen
- duurdere woningen (groter en/of meer comfort)
- woningen met een ontmoetingsruimte
- geschikte woningen (drempelloos e.d.)
- woningen met ligbad
- woningen met een huismeester

Een aanbodoverschot op het gebied van:

- de goedkope woningen (met een geringe grootte en/of lage kwaliteit)
- woning met privé tuin

Resumerend: de gevraagde prestaties overtreffen de geboden prestaties.

Op korte termijn is dit misschien problematisch, op middellange termijn biedt dit juist perspectieven. De Woonstichting kan een hogere kwaliteit gaan aanbieden, zowel in de nieuwbouw, als in de gerenoveerde voorraad. Bij een huurprijsniveau van fl. 450,- tot fl 700,- per maand is er een aanzienlijke markt voor woondiensten voor ouderen! Hierbij dient men zich wel te realiseren dat wanneer de de kosten van deze diensten de fl 700,- per maand te bovengaan, er snel nog maar een kleine markt is (7%).

In het volgende zullen we nader ingaan op het geheel van woondiensten die in het kader van strategisch woningbeheer door de Woonstichting aan te bieden zijn. Waar nodig refereren we naar de gegevens uit de enquête.

## 4.2 Strategisch woningbeheer

### Dienstverlening en participatie

In de enquête is geïnformeerd naar de dienstverlening. De bewoners is gevraagd een rapportpunt (van 1 t/m 10) te geven voor: (zie bijlage 1, blz. 32 en verder)

- onderhoud
- bereikbaarheid
- informatie klachtenprocedure
- klachtenafhandeling
- mogelijkheden inspraak
- huurinning

Tabel 4.2: Waardering dienstverlening en onvoldoendes per complex

Aspecten van dienstverlening	Cijfer	52	135	122	129	43	121	5	Totaal
Mogelijkheden inspraak	6,0	22	1	4	4	4	2		37
Onderhoud	6,6	12		1		3		3	19
Klachtenafhandeling	7,1	9	3	3		2			17
Bereikbaarheid	7,3	8	1	1		2			12
Informatie klachtenprocedure	7,5	6		1					7
Huurinning	8,0	1		1					2

Bron: enquête TUE/Interface

De mogelijkheden voor inspraak worden het laagst gewaardeerd. Met name in complex 52 (de Beiaard) zijn de bewoners ontevreden over de inspraakmogelijkheden (33% van alle bewoners, 60% van alle onvoldoendes). Dit is in het algemeen het complex waar de bewoners het meest ontevreden zijn over de dienstverlening van de Woonstichting. Deze onvrede komt voort uit een ervaring in het verleden. Bij het project "verlaging raamkozijnen" is dit slechts in een beperkt aantal woningen gebeurd, terwijl alle bewoners dit in hun woning gerealiseerd wilden zien.

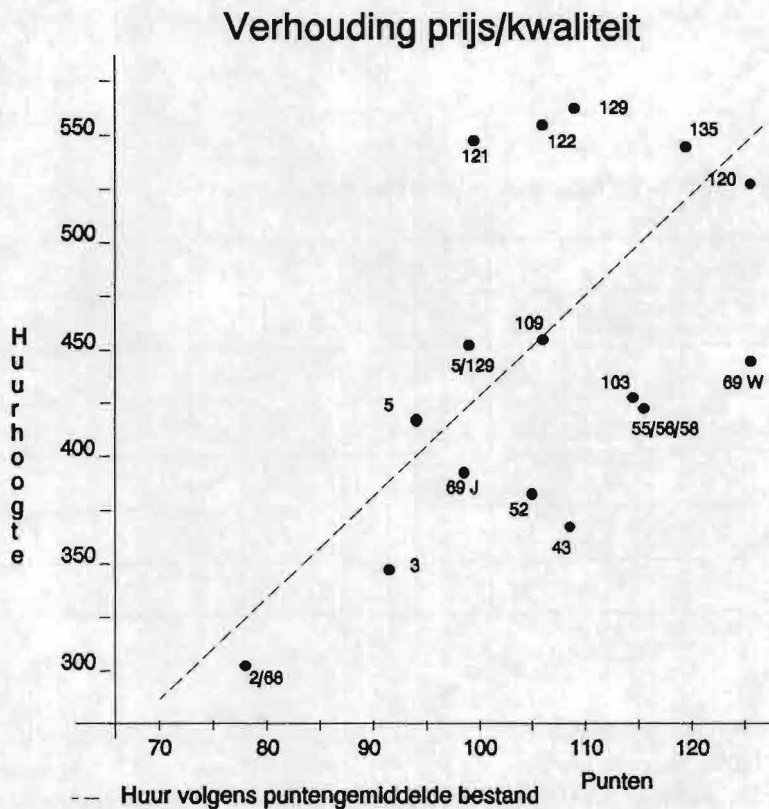
De onvrede geldt in veel mindere mate voor complex 122 (Houtduif), een complex waar de waardering echter boven het gemiddelde ligt.

Ook de onderhoudsinspanningen worden slechts matig gewaardeerd.

Aandachtspunten voor de Woonstichting: de dienstverlening aan de doelgroep ouderen dient verhoogd te worden, met name wat betreft de inspraakmogelijkheden. Het is te overwegen om hierbij gebruik te maken van een intermediaire persoon of instantie (bijv. een 'ouderenadviseur' of de seniorenraad, waarin 3 ouderenorganisaties en de gemeente samenwerken).

## Huur(som)beleid

De volgende figuur geeft de prijs-kwaliteitsverhouding weer van de onderzochte complexen. Op de x-as staat het aantal punten weergegeven. Op de y-as de huurprijs. De gemiddelde huurprijs bedraagt ca fl 450,-; de gemiddelde puntenscore is ca. 104. Diagonaal staat een lijn waarop de prijs/kwaliteitsverhouding volgens dit gemiddelde is aangegeven (iso-punt-prijslijn).



Een aantal complexen liggen ver boven deze lijn:

121	Oderkerkpark	1988
122	Houtduif	1988
129	A.M. de Jongstraat	1989

Anderen ver er onder:

43	Kapelstraat	1969/72
69	Wilh./Julianalaan.	1958

In de volgende figuur worden de complexen ouderenwoningen ten opzichte van elkaar gepositioneerd, rekening houdend met de waardering door de bewoners. Op de x-as wordt de waardering weergegeven zoals deze door de bewoners zelf is gegeven. Deze waardering varieert van 5,6 tot 8,2 met een gemiddelde van 7,2. Op de y-as is de punt/prijs weergegeven. Deze varieert van fl 3,51 tot fl 5,56. De gemiddelde puntprijs bedraagt fl 4,12.





Tabel 4.3: Weigeringsgronden per complex van 10 of meer woningen, cumulatief voor 1988-1992

Weigeringsgrond	Complex 52	Complex 5/129	Complex 109	Complex 121	Complex 43	Complex 122	Complex 135	Complex 103	Totaal bestand
Gezondheidsredenen	10	0	0	2	2	2	0	0	17
Woning te klein	5	10	0	2	2	2	0	4	27
Woonomgeving	2	1	0	0	1	0	0	2	9
Onderhoud/comfort	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Procesredenen	9	2	1	1	4	0	2	0	20
Andere redenen	26	15	2	8	7	14	1	5	92
Totaal aantal weigeringen	55	31	3	15	16	19	3	11	175
Totaal aantal verhuizingen	31	17	4	3	8	2	1	3	90
Totaal aantal woningen	70	35	29	27	16	21	14	10	258

Daartegenover staat de "populariteit" van het complex Oude Bredase weg. Voor dit complex en complex 121 bestaat er bovendien een aanzienlijke belangstelling: 41% van alle ingeschreven woningzoekenden (107) wil wel in een van de 56 woningen van dit complex wonen, oftewel per woning 2 belangstellenden. Alleen het kleine complex op de Withofstraat overtreft dit complex wat betreft het aantal belangstellenden (per woning 10 ingeschrevenen). Dit is waarschijnlijk het gevolg van belangstelling voor de nieuwbouwlocatie 'Jozefscholen', die grenst aan dit complex.

Ook de Geerkade wordt nauwelijks geweigerd. De belangstelling voor dit complex is conform het gemiddelde: 1 wachtende voor elke woning.

Aandachtspunt: De prijs kwaliteitsverhouding van complex 5/129 is ongunstig. Met name wat de toevoeging uit 1989 betreft. Het springt ook bij de woningweigering eruit, met als belangrijkste reden de "woninggrootte". Rekening houdend met de lage waardering is aanpassing van de huur te overwegen.

Compensatie hiervoor kan gevonden worden in een opwaardse huuraanpassing van de complexen 55/56/58, 109 en 120.

### 4.3 Programmering nieuwbouw

Aangezien de voorraad oudere woningen beperkt is en de doorstroming, met name in het beste deel ervan, laag is zal vooral d.m.v. nieuwbouw en renovatie ingespeeld dienen te worden op de behoefte en wensen van de doelgroep.

Uit hoofdstuk 2 bleek dat de vraag naar woningen de komende jaren snel zal groeien, resp. het tekort zal groeien; het tekort in 1992 werd geraamd op 240 tot 365 woningen oplopend tot 660 in 2000.

Bezien we het huidige programma van de Woonstichting dan ontstaat het volgende beeld tot 1996:

1993-1994	15 3-kamerwoningen Lange Brugstraat	
	70 3-kamerwoningen Schapenwei	(34 belangstellenden)
	26 3-kamerwoningen St. Jozefschool	(21 belangstellenden)
1994-1995	26 3-kamer woningen nieuwbouw Beiaard	
	?? nieuwbouw Hoge Neerstraat	
	(i.v.m. voor ouderenhuisvesting slechte locatie nog onzeker)	
1995-1996	60 3-kamerwoningen Brabantpark	

Plaatsen we dit programma tegenover de groeiende vraag, waarbij we er van uit gaan dat de vraaggroei jaarlijks ca. 40 huishoudens bedraagt, oplopend tot 660 in 2000, dan ontstaat het volgende beeld:

Tabel 4.4: Schema programmering nieuwbouw

Periode	1992-93	1993-94	1994-95	1995-96
Aanbod	258	369	395	455
Toevoeging		111	26	60
2-kamer woningen	186	186	186	186
3-kamer woningen	72	183	209	269
Toename tekort		40	40	40
Jaarsaldo	240-365	170-295	185-310	165-290

In de jaren 1993-1994 en 1995-1996 zal de Woonstichting achterstand inlopen en zal het tekort per saldo afnemen. Ook zal de onevenwichtige verdeling tussen 2- en 3 kamerwoningen (in 1993: 70/30%) in 1996 de gewenste verhouding 40/60 bereikt hebben. De onzekerheid over de nieuwbouw aan de Hoge Neerstraat zal in 94-95 echter weer leiden tot een groei van het tekort. Het is dus zaak hier snel een alternatief voor te zoeken. Gedacht kan worden aan een verdichtingslocatie aan de A.M. de Jongstraat, vervangende nieuwbouw in het bestand niet-ouderenwoningen, e.d.

### Renovatie en nieuwbouw

Naast een kwantitatieve taakstelling ligt er echter ook en vooral een kwalitatieve taakstelling. Op drie niveaus kunnen in de nabije toekomst nieuwe producten en diensten in de voorraad ouderenwoningen van de Woonstichting ingebracht worden:(zie ook VROM, 1988)

#### 1) Op woningniveau:

Bij deze verbeteringen in en rond de woning kan gedacht worden aan:

- technische aanpassing voor veiligheid en comfort;
- verbetering van de toegankelijkheid voor woning en woonomgeving;
- aanpassing van de ruimtelijke indeling.

#### 2) Op gebouwniveau:

Bij gestapelde bouwvormen zijn ingrepen op woningniveau vaak slechts zinvol indien ook op het gebouwniveau aanpassingen plaats vinden:

- technische aanpassing voor veiligheid en comfort;
- verbetering van de toegankelijkheid van het gebouw;
- aanpassing van de ruimtelijke indeling privé/semi-openbaar.

#### 3) Op portefeuilleniveau

Tenslotte is het zinvol de gehele woningportefeuille te differentieren met nieuwe producten voor ouderen. Gedacht kan worden aan:

- Wonen met gemeenschappelijke voorzieningen: zoals wooncomplexen voor ouderen; wonen in groepsverband of wonen en werken in groepsverband.
- Nieuwe woonvormen gericht op integratie van wonen en zorg, gericht op het zelfstandig wonen in eigen woning of woonomgeving; beschut wonen met zorggarantie of vernieuwingen binnen intramurale instellingen.

### Naar een standaard programma van eisen

We signaleerden reeds dat, wat betreft de ja/nee criteria uit de checklist, het bestand matig scoort: de toegankelijkheid (drempels, deurbreedte), functionaliteit (dimensies van ruimten), veiligheid (warmwatervoorziening, alarmering, huismeester) en comfort (hoogte van schakelaars, leuning, glaslijn e.d.) laten in veel gevallen te wensen over. Het corrigeren van deze tekorten is vaak achteraf kostbaar.

Het verdient aanbeveling een standaard programma van eisen op te stellen voor ouderenwoningen zodat in elk geval de nieuwe woningen aan deze criteria voldoen. Dit programma van eisen legt alle eisen vast met betrekking tot het gebouw en de de woningen daarin, de installaties de inrichting ervan, uit het oogpunt van het gebruik door ouderen.



Bij dit programma van eisen zou uitgegaan kunnen worden van het concept van de "levensloop bestendige woning": de bewoner van een lbw-woning hoeft niet meer te verhuizen als ouderdomsgebreken ontstaan.

De eigenschappen van zo'n "levensloop bestendige woning" zijn verdeeld in 5 hoofdcategorieën: (SEV, 1993)

1. Woonomgeving, met als onderdeel de bereikbaarheid van voorzieningen, verkeersveiligheid en sociale veiligheid;
2. Veiligheid, met eisen ter voorkoming van ongevallen in de privesfeer en vergroting van de sociale veiligheid;
3. Gebruiksgemak, met eisen die samenhangen met de kans op lichtere functie-stoornissen en behoefte aan gerieflijkheid;
4. Toegankelijkheid, met eisen waardoor een woning/woongebouw toegankelijk (in de zin van bezoekbaar) is voor rolstoelgebruikers;
5. Aanpasbaarheid, wanneer de woning aan deze eisen voldoet is ze eenvoudig aan te passen voor rolstoelgebruikers en andere categorieën gehandicapten.

De in dit onderzoek gebruikte checklist kan daarbij als uitgangspunt dienen.

### Het woningniveau

In een aantal gevallen zijn technische aanpassingen voldoende om woningen geschikt te maken. Bij de verbetering van veiligheid en comfort in nieuwbouw en de voorraad kan bovendien gedacht worden de toepassing van een aantal "high tech" systemen.

Hierbij kan gedacht worden aan een veelheid van toepassingen:

- \* Beveiliging: inbraakbeveiliging, toegangscontrole, audiobewaking, bejaardenalarm, brand-,gas of wateralarm.
- \* Communicatie: communicatie met huismeester of andere dienstverlener, teleshopping
- \* Comfort : thuiszorgfacilitering, temperatuur- en klimaatbeheersing, blinding, afstandbediening (schuif)deuren en in de sfeer van cultuur en recreatie
- \* Beheersystemen: energiegebruik, lichtschakelsystemen, liftsystemen

Het betreft in feite geïntegreerde electronica waarbij veelal gebruik gemaakt kan worden van de betaande telefoon- en CATVlijnen. Bepaalde systemen veronderstellen een coax-kabel. Het verdient aanbeveling in nieuwbouw de voorwaarde te creëren voor deze high tech systemen (zones voor kabels, draadloze besturing). Naar behoefte kunnen onderdelen ervan aangebracht en betaald (!) worden.

Als derde mogelijkheid kan het aanpassen van de woningplattegrond genoemd worden. De aanpasbaarheid van de woningindeling stuit bij bestaande woningen op grotere beperkingen dan bij nieuwbouw.

Ook hier is het aan te bevelen in de diverse fasen van het bouwproces (programma, ontwerp, uitvoering en beheer) opties voor "aanpasbaarheid" in te bouwen. Het Senioren-label gaat er vanuit dat dit bij nieuwbouw vanzelfsprekend is!

Maar al te vaak worden de mogelijkheden voor aanpasbaarheid, vastgelegd in het programma of ontwerp bij de uitvoering "verstart" om reden van kosten, materiaal-toepassing enz.

Vaak is met een juiste dimensionering van ruimtes en deuren en de juiste material keuze al heel wat toekomstige flexibiliteit 'ingebouwd'. Het omgekeerde is, helaas, ook het geval. Aangezien het niet zinvol is op grote schaal volledig aangepaste woningen te bouwen en bovendien niet alle ouderen ( en gehandicapten) een gelijke mate van fysieke beperkingen ervaren is het concept van de "aanpasbare woning" ontwikkeld: een gewone woning, die niet op voorhand voor een bepaalde doelgroep worden gebouwd maar waarin ontwerp- en bouwtechnische voorwaarden zijn gecreeërd voor eventuele extra voorzieningen, incl. de toegankelijkheid.

We gingen in hoofdstuk 2 rees in op een aantal mogelijke ingrepen per complex ("aandachtspunten"). Middels een verbetering van de plattegrond, al dan niet in combinatie met andere ingrepen, kan de kwaliteit verhoogd worden.

### Het gebouwniveau

Om de toegankelijkheid van bestaande complexen met te verbeteren kan liftplaatsing een oplossing bieden. (Verg. het liftenexperiment van de SEV).

Het plaatsen van liften in bestaande gebouwen is niet alleen bij hoogbouw, maar ook bij laagbouw een haalbare zaak gebleken. Het enige complex dat voor liftplaatsing in aanmerking komt is de Beiaard. De andere complexen waarvan niet alle woningen op de begane grond zijn ontsloten zijn reeds voorzien van een lift.

### Het portefeuille niveau

Naast deze aanpassingen aan de woning en woonomgeving zijn een aantal min of meer nieuwe woonconcepten ontwikkeld. Genoemd kunnen worden: (zie o.a. Woningraad Extra 45).

- de bejaarden woning: een woning bestemd voor personen vanaf 65 jaar, zonder drempels en met een of meer voorzieningen uit de '13-puntenlijst van VROM'.
- de seniorwoning: een laagbouw woning met gelijkvloerse woonfuncties.
- wonen in groepsverband: zelfstandige woningen waarbij de nadruk ligt op gemeenschappelijke activiteiten.
- kangoeroewoningen of duowoningen: een zelfstandige woning op de begane grond met daarboven een woning met twee verdiepingen met eigen opgang, bedoeld voor twee huishoudens die een bepaalde (familie)relatie hebben.
- tandemwoningen: een voor ouderen geschikte woning waarbij ouderen bij de woningtoewijzing voorrang genieten wanneer hun kinderen in de nabije omgeving wonen.

Daarnaast zijn woonvormen ontwikkeld waarbij complexgebonden vormen van dienst en zorgverlening zijn toegevoegd. Op deze wijze wordt voorzien in de lacune die steeds meer wordt ervaren tussen zelfstandige woningen zonder enige aanvullende zorg of dienstverlening enerzijds en het verzorgingstehuis anderzijds.

Hier kunnen genoemd worden:

- de aanleunwoning: woningen gelegen in de nabijheid van een verzorgingstehuis. Bewoners kunnen gebruik maken van de voorzieningen en zijn aangesloten op het alarmsysteem daarvan.
- Serviceflats: dit zijn appartementen voor ouderen waarin naast aangepaste huisvesting bepaalde diensten worden aangeboden.

## "Ouderensteunpunten"

De laatste tijd geniet het z.g. "ouderensteunpunt" ruime belangstelling. (SEV, 1991)

Onder een steunpunt wordt verstaan de SEV "een voorziening in de directe woonomgeving die professionele of niet professionele ondersteuning biedt aan de zelfstandig wonende ouderen in een bepaald gebied".

Het betreft zowel een accommodatie als activiteiten die in deze ruimte plaats vinden, die al dan niet geïntegreerd met een woonfunctie kan voorkomen. Deze steunpunten kunnen, zoals in de praktijk blijkt, zowel wijkgericht als complexgericht zijn. Voor zover ze aan een complex gebonden zijn kunnen ze als een vorm van "woontussenvoorzieningen" opgevat worden.

Aantrekkelijke mogelijkheden van het steunpuntconcept zijn:

- betere afstemming van de dienstverlening
- breder dienstenaanbod
- vergroting van de toegankelijkheid van de zorg.

Een steunpunt beoogt zorg op maat te bieden, waarbij de hulpvrager zijn zelfstandigheid niet hoeft op te geven en evenmin gedwongen is een standaard pakket aan diensten af te nemen.

Een steunpunt al dan niet in combinatie met woningen voor ouderen kan een belangrijke bijdrage leveren om de afstand tussen ouderen en dienstverleners zowel fysiek als psychologisch te verkleinen.

Het dienstenpakket loopt in de praktijk zeer uiteen en betreft ondersteuning van diverse activiteiten in de woning en diverse zorgfuncties.

De volgende opsomming geeft het scala aan mogelijkheden weer.

\* Wat betreft het beheer en gebruik van woningen:

- hulp bij: inschrijving, woningaanpassing, woningruil, verhuizing
- maaltijdvoorziening, hulp bij de huishouding, boodschappenhulp, wijkhulp
- ouderenvervoer, buurtconciërge, alarmering

\* Wat betreft de zorg, hier gaat het om het aanhaken van de eerste lijnsgezondheidszorg bij de woonfunctie:

- medische, psychische en verpleegkundige zorg (artsenkamer)
- hulp bij indicatie, hulp door wijkverpleging en/of gezinsverzorging,
- ondersteuning door een ouderenadviseur: een onafhankelijke dienstverlener, die bemiddelen tussen vraag en aanbod en die zich inzetten voor buurtbewoners van 70 jaar en ouder.

\* Sociaal-culturele en educatieve activiteiten:

- dagactiviteiten voor geïsoleerd levende ouderen, inloopkoffieochtenden

Bij het opzetten van een steunpunt kunnen diverse organisaties samenwerken zoals de corporatie, hulp- en verzorgingsinstellingen, vrijwilligerswerk en de ouderenbond.

Uit de SEV brochure blijkt dat er diverse financieringsbronnen zijn voor het opzetten van een dergelijk steunpunt.

Van de zijde van provinciale overheid zijn de volgende middelen beschikbaar:

- WBO-gelden voor flankerend beleid  
De provincie beheert het geld van de wet op de Bejaardenoorden. De reikwijdte van deze wet is vergroot waardoor steunpunten in Brabant ondersteund kunnen worden.
- de overige provinciale middelen. Naast deze middelen blijken provinciale overheden ook andere middelen in te zetten.

Van gemeente-zijde:

- Het Budget toelagen plaatselijk verschillende omstandigheden (voormalige NKS budget) De mogelijkheden van dit budget, zijn overigens beperkt.
- Geld krachtens de welzijnswet voor flankerend beleid  
Ook deze middelen zijn gedentraliseerd en blijken in te zetten voor zowel dienstverlening (maaltijdvoorzieningen) als investeringen (alarmeringssysteem).
- Overige gemeentelijke middelen  
Ook de algemene middelen kunnen aangewend worden.

Vanuit andere bronnen:

- Naast provincies en gemeenten kunnen corporaties financiële middelen beschikbaar stellen. Ook zijn Fondsen en stichtingen aan te spreken.

#### 4.4 Slot: naar een gedifferentieerde portefeuille ouderenwoningen

Als antwoord op een zeer gedifferentieerde vraag aan ouderenhuisvesting is een gedifferentieerd aanbod aan woondiensten mogelijk. Het huidige pakket aan woondiensten voor ouderen van de Woonstichting is nog te eenzijdig en sluit niet geheel aan bij de gevraagde woondiensten. Dit is echter slechts op korte termijn een probleem.

De te verwachten nieuwbouwstroom zal binnen enkele jaren het tekort aan 3-kamerwoningen met meer kwaliteit gedeeltelijk wegnemen. Met de bestaande voorraad overwegend 2-kamerwoningen kan eveneens voorzien worden in de behoefte aan niet al te dure, sobere ouderenhuisvesting. Wel is het zaak ook in de tweede helft van dit decennium onverminderd nieuwe woondiensten ten behoeve van ouderen aan de bestaande portefeuille worden toegevoegd. Naast nieuwbouw kan door aanpassing van delen van de voorraad niet-ouderenwoningen in deze vraag voorzien worden. Aandachtspunt bij de differentiatie van de woningportefeuille is de toenemende integratie van wonen en zorg.

De Woonstichting onderscheidt nu reeds de volgende woondienstenpakketten:

- a. Zelfstandig wonen in de wijk
- b. Wonen met mantelzorg
- c. Mantelzorg plus huismeester
- d. Wonen met zorg uit de 1e lijn.
- e. Wonen met zorg uit de 2e lijn.

Deze 'pakketten' kunnen als leidraad dienen bij de verdere differentiatie van de portefeuille ouderenwoningen, zodat in de loop van de jaren 90 een beter afstemming van vraag en aanbod bereikt zal worden.