

Praktijkvoorbeeld: opplussen bestaande woningvoorraad

Geschied wonen in Lingewaal **inventarisatie oppluismogelijkheden huurwoningen**

Mensen willen zo lang en zo zelfstandig mogelijk in hun eigen woning en in hun vertrouwde woonomgeving wonen. Ook als zij een lichamelijke beperking hebben of te maken krijgen met mobiliteitsbeperkingen als gevolg van het ouder worden. In veel gemeenten is sprake van een flinke vergrijzing en een toenemende vraag naar zogenoemde *geschikte* woningen. Zo ook in de gemeente Lingewaal.

Over Lingewaal

De gemeente Lingewaal (in het westen van Gelderland, tussen de Linge en de Waal) telt vijf dorpskernen en circa 11.000 inwoners. In samenwerking met woningcorporatie KleurrijkWonen en onder begeleiding van Bloei Advies & Ontwikkeling, heeft deze gemeente gekozen voor een inventarisatie van de bestaande woningvoorraad, om beter zicht en grip te krijgen op de huidige situatie. Een greep uit de te beantwoorden vragen: hoe is het gesteld met de huidige woningvoorraad? Hoeveel (potentieel) geschikte woningen zijn er binnen de gemeentegrenzen van Lingewaal? Waar bevinden zich kansen? Welke mogelijkheden zijn er om de woningen op te plussen en beter geschikt te maken?

Zicht op de woningvoorraad

Om te achterhalen welke woningen (in potentie) geschikt zijn voor senioren en mindervaliden en om een antwoord te kunnen geven op de andere onbeantwoorde vragen, is in Lingewaal gekozen voor een inventarisatie van de huidige woningvoorraad.

Het Tiels Sterrensysteem vormt de basis voor de inventarisatie zoals deze in Lingewaal is uitgevoerd. Dit is een classificatiesysteem waarmee woningen worden ingedeeld naar gradaties. Het aantal sterren (maximaal vier) dat een woning krijgt toegekend, verwijst naar de mate van geschiktheid. Een woning komt in aanmerking voor een (of meer) ster(ren) als deze zonder traplopen bereikbaar is en wanneer de zogenoemde primaire ruimten (woon-, slaap-, badkamer en toilet en keuken) zich gelijkvloers - op dezelfde woonlaag - bevinden.

<i>Het Tiels Sterrensysteem</i>	
*	Een traploze woning, rollator toegankelijk.
**	Een rollator toe- en doorgankelijke woning
***	Een rolstoel toe- en rollator doorgankelijke woning
****	Een rolstoel toe- en doorgankelijke woning
geen	De woning voldoet niet aan de eisen van het Sterrensysteem en is in zijn huidige staat dus niet (of onvoldoende) geschikt voor senioren en mindervaliden.

De inventarisatie

De huurwoningvoorraad in Lingewaal (1.148 woningen) is getoetst aan een aantal vooraf vastgestelde criteria, om te bepalen of er kans is dat deze woningen geschikt (te maken) zijn. Na deze eerste toetsing bleven er 456 woningen over, die (potentieel) geschikt (te maken) zijn. Deze woningen zijn vervolgens ingedeeld in verschillende typen, op basis van verschillen in de woningplattegrond en de afmetingen van de verschillende (primaire) ruimten in de woning. Op die manier ontstonden er *woningtypen* (clusters): 81 in Lingewaal.

De inzet van vrijwilligers

Voor het uitvoeren van de inventarisatie is een beroep gedaan op vrijwilligers uit de gemeente. Deze vrijwilligers hebben bij de start van het project een korte training gekregen van Bloei. Vervolgens hebben ze met behulp van gestandaardiseerde inspectieformulieren de zogenoemde *referentiewoningen* (voor ieder woningtype één) nauwkeurig in

kaart gebracht. In totaal zijn 78 verschillende woningtypen bezocht en geïnspecteerd, representatief voor in totaal 448 woningen binnen de gemeente Lingewaal.

Een opvallend resultaat

Het toekennen van het aantal sterren blijkt een ingewikkelde opgave, omdat de referentiewoningen op verschillende onderdelen zeer wisselend scoren. Met andere woorden: er zijn in Lingewaal geen woningen die op alle criteria goed scoren, er zijn ook geen woningen die op alle criteria slecht scoren. Dat maakt het belangrijk om gedetailleerd te kijken naar de uitkomsten van de inventarisatie, om zo per woningtype een inschatting te maken van de mogelijkheden om de betreffende woningen aan te passen of op te plussen. De verzamelde gegevens bieden gemeente en corporatie veel informatie en handvatten voor vervolgvactiteiten.

Uitkomsten van de inventarisatie

De inventarisatie heeft inzicht gegeven in het huidige aanbod (totaal: 65) van geschikte huurwoningen in Lingewaal. Om dit aantal in perspectief te kunnen zien, is ook de huidige behoefte (totaal: 370) aan geschikte huurwoningen bepaald, met behulp van een theoretisch rekenmodel. De confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat het van groot belang is om het aantal geschikte woningen in de gemeente Lingewaal de komende jaren te vergroten.

<i>Huidig aanbod van geschikte woningen</i>				
*	**	***	****	totaal
63	2	0	0	65

<i>Huidige behoefte aan geschikte woningen</i>				
*	**	***	****	totaal
166	125	65	14	370

<i>De confrontatie</i>				
*	**	***	****	totaal
-103	-123	-65	-14	-304

Opgave en mogelijkheden

Het huidige tekort aan geschikte woningen kan op twee manieren worden opgelost: door de huidige voorraad te verbeteren of door nieuwe geschikte woningen aan de huidige voorraad toe te voegen. In Lingewaal zijn er kansen, zowel voor nieuwbouw als voor het opplussen van woningen. Het is belangrijk dat er goed wordt nagedacht over een gedegen plan, waarin te nemen vervolgstappen beschreven worden en in een tijdsplanning gezet kunnen worden. Er dient gestuurd te worden op het gewenste aantal sterren en dus moet in een vroegtijdig stadium worden nagedacht over eisen waaraan de nieuwe woningen moeten voldoen. Het realiseren van een beter geschikte woningvoorraad en meer geschikte (huur)woningen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, corporatie en inwoners van Lingewaal.

Voor meer informatie over dit onderzoek of voor het maken van een vrijblijvende afspraak:

Bloei Advies & Ontwikkeling

’t Oosteneind 1E Deil
W: www.bloei.com
E: info@bloei.com
T: (0345) 633 867

Bloei Advies & Ontwikkeling bv. levert diensten op het gebied van leefbaarheid, maatschappelijke ontwikkeling en bouwen & wonen: projectontwikkeling & project- en procesmanagement.

*Bloei begeleidt gemeenten en corporaties die hun woningvoorraad willen opplussen en heeft het afgelopen jaar veel ervaring opgedaan met diverse initiatieven voor het verbeteren van de bestaande woningvoorraad (opplussen) in verschillende gemeenten. Deze ervaringen hebben we gebundeld in het productenboek **Thuis met het grootste gemak**. In deze catalogus beschrijven we tien producten waarmee het thema Opplussen op de (lokale) agenda gezet kan worden.*