



## Managementsamenvatting

Wonen Wittem profileert zich als een actieve en maatschappelijk betrokken woningcorporatie. Zij stelt haar klanten centraal en biedt hen een thuis aan in de Gemeente Gulpen – Wittem. Dit binnen een aantrekkelijke, betaalbare en duurzame woonomgeving. Door enerzijds de toenemende vergrijzing en het extramuraliseringsbeleid van de overheid en anderzijds de wens van de ouderen om langer thuis te blijven wonen, moet Wonen Wittem inspelen op deze ontwikkelingen.

Uit deze ontwikkelingen komt vanuit Wonen Wittem de vraag naar hoe zij moeten omgaan met het langer zelfstandig thuis wonen van oudere huurders. Het is dan ook niet de vraag 'of' Wonen Wittem hieraan kan bijdragen, maar meer 'hoe' zij dit kunnen. Vanuit deze aanleiding zijn een doel- en probleemstelling opgesteld. Hiermee wordt beoogd het vraagstuk te beantwoorden. Deze doel- en probleemstelling luiden:

**Doelstelling:** *“Het advies is erop gericht om te bereiken dat oudere huurders langer zelfstandig thuis kunnen wonen onder passende omstandigheden door een samenwerking van Wonen Wittem met haar stakeholders”*

**Managementvraag:** *“Op welke manier kan Wonen Wittem ervoor zorgen dat oudere huurders langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen onder passende omstandigheden?”*

Om de probleemstelling op te kunnen lossen is een onderzoek gevoerd. De bijbehorende **onderzoeksvraag** luidt als volgt: *“Aan welke diensten of producten, in welke mate en tegen welke voorwaarden, hebben de oudere huurders behoefte om zo langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen onder passende omstandigheden?”*

Dit onderzoek bestaat uit enerzijds deskresearch onder literatuur die betrekking heeft op het langer zelfstandig thuis wonen. Anderzijds bestaat het uit fieldresearch (door middel van diepte-interviews). Dit fieldresearch is uitgevoerd onder de betrokken partijen bij het langer zelfstandig wonen, namelijk de huurders van Wonen Wittem en verschillende stakeholders.

Uit de field- en deskresearch zijn verschillende zaken te concluderen. Thuis wonen is van groot belang voor de ouderen onder de huurders. Men wil de regie over het eigen leven in handen houden. Mensen willen echter nog niet nadenken over hun eigen toekomst. Ze voelen zich niet oud en willen ook niet over dit onderwerp nadenken. Doordat de huurders steeds meer waarde hechten aan het langer thuis blijven wonen, is het duidelijk dat thuiszorg en huishoudelijke hulp in de toekomst een groeiende factor zullen zijn. Dit houdt niet alleen de fysieke hulp in, maar ook technologische ondersteuning. De meeste huurders geven aan bereid te zijn om nieuwe technieken uit te proberen.

Daarnaast voelt men onzekerheden omtrent het rolstoel- en rollatorgebruik binnen de huidige woning. Als gekeken wordt naar de diensten in de omgeving van de huurders, kan er geconcludeerd worden dat men een hoge waarde hecht aan zelfstandigheid en zelfredzaamheid. De mensen die op dit moment nog zelfstandig thuis wonen, geven vaak aan niet geïnteresseerd te zijn in de meeste diensten (denk aan dagbesteding). Zij willen zelf graag de regie houden over hun eigen dagindeling.

De dienstverlening van Wonen Wittem naar de huurder wordt beoordeeld met een 8,4. Voornamelijk de alleenstaande ouderen (zonder kinderen) hebben geen of een klein vangnet. Zij kunnen vaak niet terugvallen op jongere mensen.

De zorgsector dient aandacht te besteden aan het vervullen van de zorgbehoefte door middel van het gebruik van ondersteunende producten.

De huurders geven aan dat zij vinden dat Wonen Wittem geen rol dient te vervullen in het sociale aspect. Het is echter fijn als zij een oogje in het zeil houden. Dit gaat voornamelijk om oudere alleenstaande huurders.

Daarnaast geven de huurders van Mechelen aan dat zij vinden dat er genoeg (zorg)voorzieningen in de buurt aanwezig zijn. Dit is bij de kleinere kernen niet altijd het geval. Mobiliteit blijft hierbij van groot belang. Oudere huurders in de kleinere kernen hebben vaak behoefte aan voorzieningen als een supermarkt, een bakker, een slager, een ontmoetingsplek, een pinautomaat en een huisartsenpraktijk.

De bovenstaande conclusies geven enkele verbeterpunten aan binnen het aansturen op langer zelfstandig thuis wonen. Om dit te verbeteren worden in dit adviesrapport meerdere aanbevelingen gegeven om het langer zelfstandig thuis wonen te ondersteunen. De aanbevelingen luiden als volgt:

Ten eerste wordt aanbevolen om de lege ruimte aan de Malenshof (Vitalishof) beschikbaar te stellen aan vrijwilligers of aan een zorginstantie. In het kader van de huurdersparticipatie kunnen de huurders zelf invulling geven aan het gebruik van de ruimte. Wonen Wittem kan zich zo concentreren op het faciliteren en coördineren. Deze ruimte kan in het kader van leefbaarheid om niet beschikbaar gesteld worden. De huurdering voor Wonen Wittem bedraagt volgens marktconforme prijzen ongeveer €400. De exploitatiekosten zijn voor rekening van de gebruikers van de ruimte.

Ten tweede wordt aanbevolen om de huurder de mogelijkheid te geven om de woning rollator-en/of rolstoelbestendig te laten maken. Dit kan op het moment dat de zorgbehoefte speelt. Deze investeringen kan uiteindelijk bekostigd worden door middel van een of enkele huurverhogingen. Het implementeren van domotica leidt tot een huurverhoging van €37,44 per maand. De duurste implementatie is het rolstoelbestendig maken van een woning. Dit vergt een huurverhoging van €97,08 per maand

Ten derde wordt aanbevolen om de huidige woningvoorraad uit te breiden. Op basis van de prestatieafspraken met de Gemeente Gulpen – Wittem en rekening houdend met de vastgoedopgave en wensenportefeuille van Wonen Wittem wordt geadviseerd om te investeren in vervangende nieuwbouw en herstructurering van de bestaande, veelal verouderde woningvoorraad. Ondanks het verwachte overschot aan seniorenwoningen wordt toch aanbevolen om de uitbreiding van de woningvoorraad levensloopbestendig te houden. Op dit moment worden, ook aan jongere huurders, seniorenwoningen toegewezen. Deze zitten over 10 of 20 jaar mogelijk nog altijd in deze woning en je kunt hen niet verplichten de woning te verlaten om ruimte te maken voor senioren. Op basis van de WMO convenant, wordt geadviseerd om rekening te houden met het aanpasbaar bouwen van woningbouwprojecten. Hierbij dient gedacht te worden aan het aanbrengen van stevige muren en het leggen van loze leidingen om zo snelle aanpassingen te kunnen bewerkstelligen.

Ten vierde wordt aanbevolen om aan de slag te gaan met stakeholders op het gebied van langer zelfstandig wonen. Zorg ervoor dat mensen bekend zijn met het gehele (zorg)aanbod van de Gemeente Gulpen – Wittem. Hier is een sociale kaart en een gemeentegids voor opgesteld. Daarnaast kunnen activiteiten als een ouderengym en open eettafel gemeentebreed opgepakt worden. Hierdoor verdwijnen er geen diensten en kunnen de dienstverleners elkaar opvangen.

Ten slotte zijn er nog een aantal kleine aanbevelingen te doen ten behoeve van de dienstverlening:

- Huurders bewustmaken van de mogelijkheid tot ruilen van woningen. Dit is voornamelijk van toepassing voor de oudere (alleenstaande) huurder;
- Huurders betrekken bij het verbouwingsproces. Hierdoor kan rekening gehouden worden met de wensen en behoeften van de huurder. Dit bevordert het leveren van maatwerk. Bij

nieuwbouwprojecten kan er een klankbordgroep opgericht worden met potentiële huurders die aangedragen kunnen worden door de huurdersvereniging;

- Huurders op de hoogte houden tijdens verbouwingen. Hierbij duidelijke afspraken maken met leveranciers van Wonen Wittem over de communicatie met huurders;
- Terugkoppeling vragen van de huurder naar aanleiding van de verbouwing. Dit kan door een persoonlijk gesprek, maar ook door een korte enquête;
- Huurders van een woningcomplex de mogelijkheid geven om het groenonderhoud in eigen hand te houden. Indien ze dit niet nodig achten wordt het groenonderhoud uitbesteed;
- Persoonlijke gesprekken aangaan met scheefhuurders. Hierbij financiële consequenties inzichtelijk maken;
- Onderhoudscontracten (voor groen- en poetswerkzaamheden) volledig benutten. Hierbij steekproefsgewijze controles uitvoeren. Daarnaast kan er gewerkt worden met checklijsten die door de huurders afgetekend moeten worden;

Ten behoeve van het uitgevoerde onderzoek kunnen een aantal aanbevelingen gedaan worden voor een eventueel vervolgonderzoek.

Eenzijds kan er nog onderzocht worden tussen welke partijen een eventuele samenwerking opgesteld kan worden en hoe deze samenwerking er uit moet komen te zien.

Anderzijds kunnen de gegevens van het huidige onderzoek nog gekwantificeerd worden. Hoe zijn de verhoudingen tussen de eerdere onderzoeksresultaten.