

WOONKWALITEITONDERZOEK

HUURAPPARTEMENTEN BIJDORP
TE
ZOETERMEER



UITGEVOERD DOOR:



VAC Zoetermeer
Adviescommissie voor de
Woningbouw en Woonomgeving
Januari 2010 - december 2010

WOONKWALITEITONDERZOEK

HUURAPPARTEMENTEN BIJDORP
TE
ZOETERMEER



vi)omes
wonen is leven

Zoetermeer, december 2010

Secretariaat:
Jolanda van Es
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer
079 – 3600155
vaczoetermeer@gmail.com

VAC Zoetermeer is aangesloten bij: stichting

VACpunt Wonen



Voorwoord

Dit rapport is geschreven in het kader van een woonkwaliteitonderzoek (WKO). VAC Zoetermeer, adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving, voert regelmatig onderzoek uit onder bewoners van woningen waarvan de tekeningen door de VAC zijn beoordeeld. Hierbij wordt nagegaan of zij tevreden zijn met hun woning, woongebouw en woonomgeving.

De consument heeft meestal weinig invloed op de totstandkoming van woning en woonomgeving, terwijl men daar vele jaren in leeft.

De VAC geeft advies aan de hand van de VAC-visie, zoals deze vastligt in de WoonKwaliteitWijzer, het handboek voor woonkwaliteit. Mensen met verschillende vaardigheden en capaciteiten moeten goed en gemakkelijk gebruik kunnen maken van hun woning en woonomgeving. Met andere woorden, bewoners moeten goed wonen.

Om deze activiteiten goed en gemakkelijk uit te kunnen voeren moeten woning, woongebouw en woonomgeving voldoen aan een aantal eisen van “de VAC-Toetscriteria”:

- Bruikbaarheid
- Toegankelijkheid
- Bereikbaarheid
- Veiligheid
- Gezondheid en comfort
- Duurzaamheid
- Onderhoudsvriendelijk
- Flexibel gebruik

Een WKO heeft tot doel:

- Om een eerder uitgebracht VAC advies te evalueren
- Om de tevredenheid van bewoners te meten
- Om kennis op te doen voor toekomstige nieuwe bouwplannen
- Om bruikbare gegevens te verzamelen voor de bouwers, corporaties, ontwikkelaars, architecten en de gemeente voor toekomstige (soortgelijke) projecten.

Deze keer viel de keuze op het wonen-, welzijn- en zorgcomplex Bijdorp. Dit complex bestaat uit zeven appartementengebouwen met in totaal 153 levensloopgeschikte woningen voor 55-plussers en een breed aanbod van zorg- en servicevoorzieningen.

Op advies van Vidomes zijn de woongebouwen Atrium, Forum, Hortus en Pagus onderzocht.

Graag willen wij Vidomes bedanken voor de medewerking en natuurlijk de bewoners van de Bijdorp voor hun gastvrijheid en enthousiaste medewerking.

Zoetermeer, december 2010

Samenvatting

Bij het complex Bijdorp, een wonen-welzijn-zorgcomplex van woningcorporatie Vidomes is een woonkwaliteitonderzoek uitgevoerd door VAC Zoetermeer, een adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving. Van de 58 aangeschreven adressen hebben 49 bewoners enthousiast meegewerkt aan de enquête, die door de VAC-leden werd gehouden.

Van de respondenten is ruim 65% ouder dan 80 jaar.

In dit onderzoek is naar vier aspecten gekeken, namelijk de woning, het gebouw, de woonomgeving en levensloopgeschiktheid van het complex.

De tevredenheid van de bewoners over de vier aspecten is hoog te noemen.

Een paar knelpunten komen naar voren die uitgebreid bij de conclusies worden behandeld met waar mogelijk een aanbeveling.

De meest opvallende knelpunten zijn het ontbreken van:

- een buitenruimte/balkon
- een bovenlicht of een te openen raampje
- een opklapbankje in de lift
- eenabri/wachthuisje voor het wachten op de bus/taxi
- een gezellige ontmoetingsruimte
- een levendig binnenplein
- voldoende autoparkeerplaatsen voor bezoekers

Tevens is gekeken of er een verschil is tussen de tevredenheid van de bewoners afkomstig uit de Schoutenhoek en de overige bewoners. Hieruit volgt dat beide groepen even tevreden zijn over hun woning, het gebouw en de woonomgeving.

De resultaten zijn bruikbaar voor adviezen van de VAC en andere instanties in de woningbouw.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	
Samenvatting	
1. Inleiding	6
1.1 Algemeen	6
1.2. Methode van onderzoek	7
1.3 Samenvatting van de conclusies.....	8
2. Beschrijving wooncomplex Bijdorp	11
2.1 Onderzochte gebouwen en woningen.....	11
3. Beschrijving van de onderzoeksgroep	13
4. Onderzoeksresultaten van de woningen.	14
4.1 Ruimten in de woning voor dagelijkse activiteiten.....	14
4.2 De indeling van de woning.....	15
4.3 De gebruiksmogelijkheden van de woning.....	15
4.4 De voorzieningen in de woning.....	15
4.5 Installaties	16
4.6 Sterke en zwakke punten	16
5. Onderzoeksresultaten van het woongebouw	17
5.1 De gangen en de trappen.....	17
5.2 De liften.....	18
5.3 De indeling van het gebouw.....	18
5.4 De parkeergarage en de bergingen buiten de woning.....	18
5.5 Vragen over het hele gebouw.....	18
5.6 Sterke en zwakke punten	19
6. Onderzoeksresultaten van de woonomgeving.	20
6.1 De afstand tot voorzieningen	20
6.2 De manier waarop de bewoner zich verplaatst naar de voorzieningen	21
6.3 Inrichting en veiligheid van de woonomgeving.....	21
6.4 Eventuele overlast	21
6.5 Onderhoud woonomgeving.....	21
6.6 Sterke en zwakke punten	22
7. Conclusies en aanbevelingen	22
7.1 Algemene conclusie.....	22
7.2 Knelpunten en aanbevelingen	22
7.2.1 Woning	23
7.2.2 Gebouwen inclusief binnenplein	24
7.2.3 Woonomgeving.....	26
7.3 Conclusie van de vergelijking tussen de groep bewoners afkomstig uit de Schoutenhoek en de overige bewoners	26
Bijlage 1 Brief bewoners.....	27
Bijlage 2 Samenstelling van de vragen	28
Bijlage 3 Vragenlijst met antwoorden	30
Bijlage 4 Woningoverzicht en plattegronden	42
Bijlage 5 Verklarende woordenlijst.....	50
Colofon	51

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen!

Wie wil dat niet?

Voldoet wooncomplex Bijdorp hieraan?

In het verleden was het gebruikelijk dat ouderen op een bepaalde leeftijd in een aanleunwoning, bejaardenhuis of verzorgingshuis gingen wonen. Deze trend is sinds een jaar of 20 aan het veranderen. Vandaag de dag wil de 55-plusser zelfstandig blijven wonen. De toenemende vergrijzing van de bevolking verhoogt in de loop der tijd de eisen voor de levensloopgeschiktewoning. *)

Uit het "Plan van aanpak 2009-2010, Senioren op de Zoetermeerse woningmarkt van de gemeente" *) blijkt dat vier kenmerken voor de ideale appartement- en woonomgeving voor senioren er echt uitspringen, namelijk:

1. minimaal drie kamers,
2. groot balkon of tuintje,
3. kleinschalig
4. nabij voorzieningen.

Vlak bij de oude dorpskern van Zoetermeer heeft de woningcorporatie Vidomes een wonen-welzijn-zorgcomplex Bijdorp gerealiseerd.

Het complex ligt op loopafstand van de Dorpsstraat en het Stadshart met daarin een ruim aanbod aan winkels, een bibliotheek, stadstheater, centrum voor kunst en cultuur, restaurants en openbaar vervoer. Bijdorp zelf bestaat uit zeven gebouwen variërend van drie tot zeven verdiepingen. Een belangrijk kenmerk van de 153 appartementen is dat de 55-plusser er zolang mogelijk zelfstandig kan wonen. Eventuele aanpassingen voor de bewoner zijn eenvoudig te realiseren.

In 2005 heeft de VAC de tekeningen van het project bestudeerd en advies uitgebracht. In het advies staan de volgende opmerkingen:

1. de appartementen die niet aan de galerij zijn gelegen hebben geen daglicht in de hal,
2. muurdammen naast ramen moeten groter zijn dan 0,6 m in verband met gordijnen en plaatsingsruimte voor een kast,
3. de meeste woningen hebben geen buitenruimte - de VAC vindt dit een tekortkoming,
4. de oppervlakte van de keukens moet minimaal 7 m² zijn, in sommige type woningen zijn de keukens 5 m²,
5. sommige buitenbergingen zijn kleiner dan 6 m².

Dit complex is eind 2007 opgeleverd. Van de 49 bewoners komen er 24 uit het ouderencomplex de Schoutenhoek dat wegens herontwikkeling van de wijk Palenstein gesloopt is.

Hoe ervaren de bewoners de kwaliteit van de woningen, het gebouw en de omgeving na ruim twee jaar bewoning? Missen de bewoners een buitenruimte?

*) zie Bijlage 5 verklarende woordenlijst

Om antwoord te krijgen op deze vragen is besloten een woonkwaliteitonderzoek te houden, een methode om de waardering en wensen van woonconsumenten in beeld te brengen en knelpunten te signaleren. De antwoorden uit het onderzoek versterken de onderbouwing van de toekomstige adviezen van de VAC Zoetermeer.

1.2. Methode van onderzoek

In januari 2010 is een VAC-werkgroep met een stappenplan gestart. De volgende werkzaamheden werden uitgevoerd.

- Contact opnemen met de woningcorporatie Vidomes.
- Een enquêtelijst samenstellen met als uitgangspunt de “Quickscan Woonkwaliteit van VACpunt Wonen, het kennis- en adviescentrum voor gebruikskwaliteit voor de woning, het woongebouw en de woonomgeving”.
- De vragen aanpassen met een aanvulling van Vidomes.
- Een rondleiding door het complex maken, verzorgd door Vidomes.
- Een brief samenstellen in overleg met Vidomes.
- Vidomes brengt de bewoners met het toesturen van een brief op de hoogte van de enquête (zie bijlage 1).
- In de maanden juni, juli en augustus de bewoners persoonlijk enquêteren door VAC leden.
- Na het afnemen van de enquête de resultaten verwerken. (zie bijlage 3)
- Uit de resultaten de conclusies trekken en aanbevelingen formuleren.
- Het rapport opstellen.
- Rapport aanbieden aan de woningcorporatie Vidomes, gemeente Zoetermeer, Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV, BAM Woningbouw BV, awg architecten cvba te Antwerpen, uitvoerend architect: Saarberg van der Scheer & Partners, Metaglas, Stichting VACpunt Wonen, OSO, de bewonerscommissie en aan de bewoners.

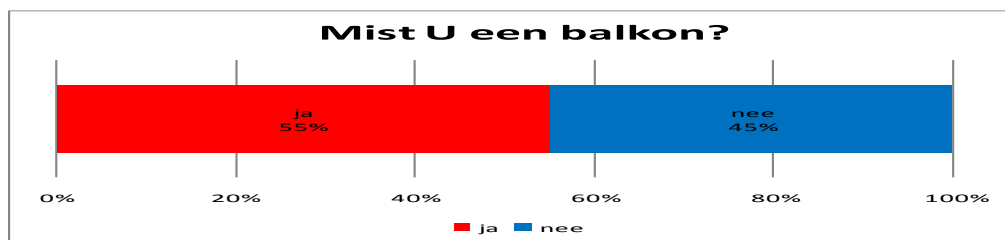
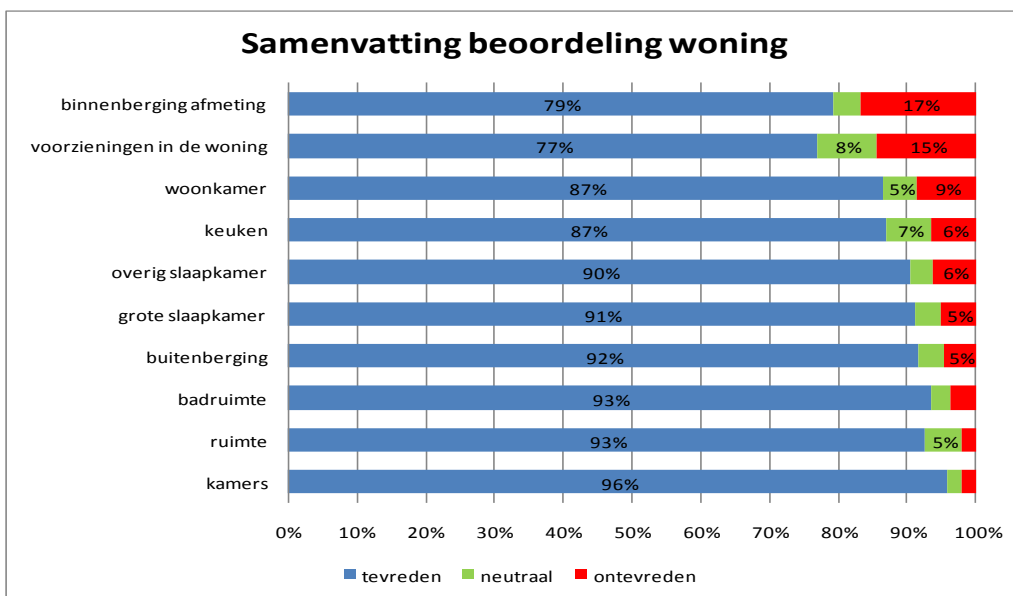
1.3 Samenvatting van de conclusies

Woning

De woning wordt met een gemiddelde van 88% van de respondenten als positief beoordeeld. Dit is een mooie en hoge score, die aangeeft dat de bewoners tevreden tot zeer tevreden zijn over hun woning.

Aspecten die als minder worden beoordeeld zijn: geen buitenruimte (balkon) , de inpandige bergruimte vinden sommige bewoners te klein, omdat de technische installaties te veel plaats innemen.

De mogelijkheid van het openzetten van een bovenlicht of ventilatierooster wordt ook als een minpunt beoordeeld.

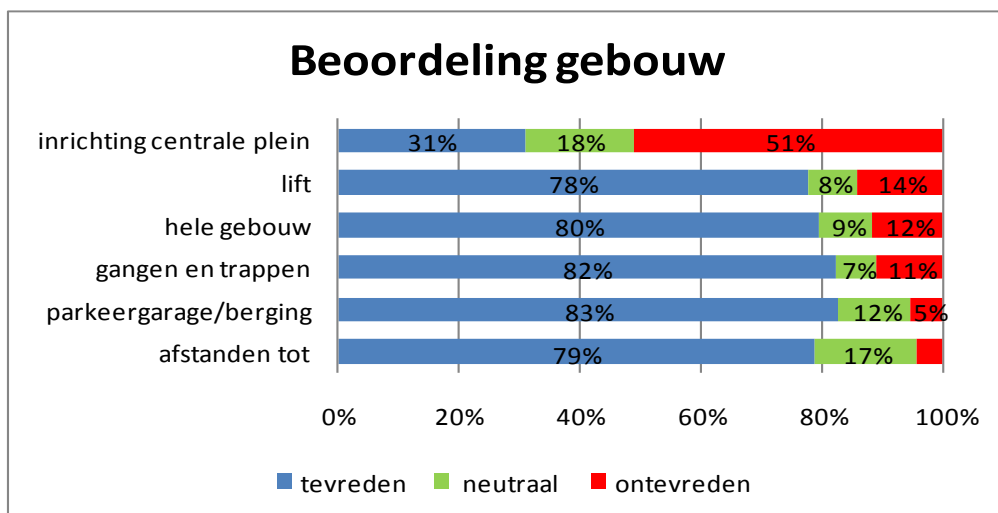


Woongebouw

Het woongebouw scoort met 80% tevreden ruim voldoende.

De inrichting van het binnenplein wordt door veel bewoners als onvoldoende beoordeeld. Ook over het functioneren van de liften zijn de bewoners ontevreden, deze zijn vaak en lange tijd buiten gebruik.

De bewoners zijn positief over het functioneren van de bewonerscommissie en over de sfeer en sociale controle onder de bewoners.



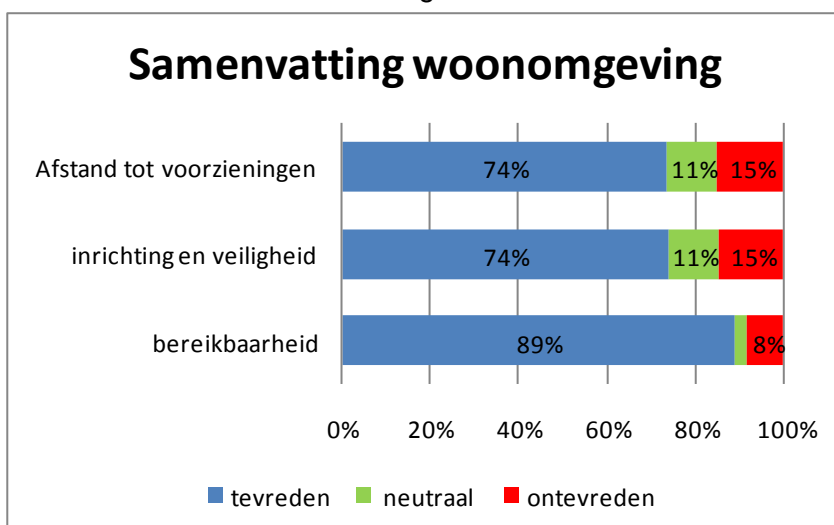
Woonomgeving

Over de woonomgeving is 79% tevreden.

De afstand tot voorzieningen, voor de dagelijkse boodschappen, wordt als positief ervaren. Ook de aanwezigheid van medische voorzieningen op de begane grond van de gebouwen is positief beoordeeld.

Te weinig parkeerplaatsen die ook nog ver van de gebouwen aanwezig zijn wordt als een minpunt beoordeeld.

De slechte bestrating en onvoldoende onderhoud van het tunneltje naar de Dorpsstraat wordt door veel bewoners als negatief beoordeeld.



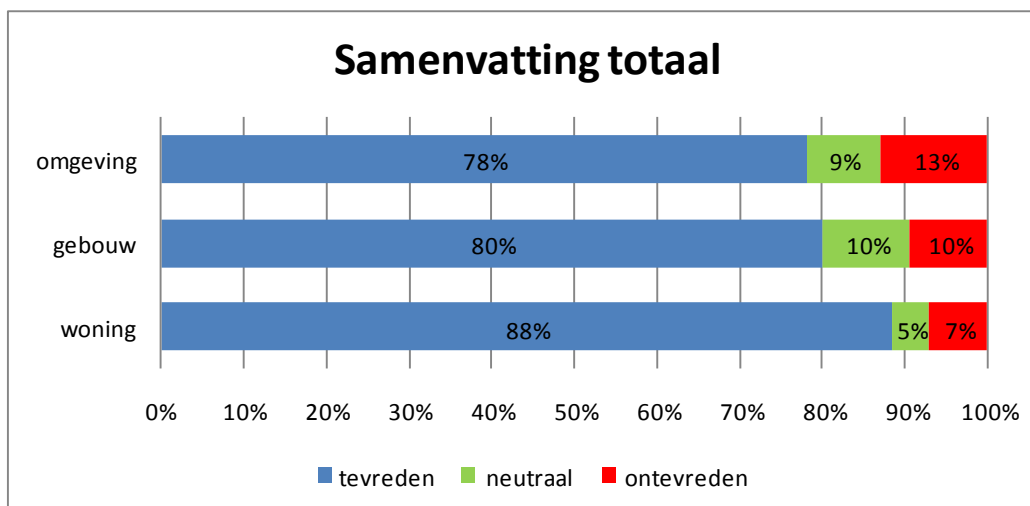
Totaal

Uit het onderzoek komt naar voren dat de woning, het woongebouw en de woonomgeving gemiddeld door de respondenten worden beoordeeld met:

85% tevreden

8% neutraal

10% ontevreden



2. Beschrijving wooncomplex Bijdorp

Bijdorp bevindt zich in de wijk Driemanspolder op de hoek van de Van Leeuwenhoeklaan en de Bijdorplaan vlakbij de oude dorpskern van Zoetermeer.
De woningen zijn in november 2007 opgeleverd.

Object:	153 seniorenwoningen Bijdorp te Zoetermeer
Ontwikkelaar:	Vidomes te Delft
Ontwerpend architect:	awg architecten te Antwerpen
Uitvoerend architect:	Saarberg van der Scheer en Partners te Haarlem
Aannemer:	Bouwcombinatie BAM Woningbouw/Dura Vermeer
Verhuurder:	Vidomes Zoetermeer

Bijdorp bestaat uit 7 afzonderlijke woongebouwen te weten : Lumen, Locus, Domus, Atrium, Forum, Pagus en Hortus.

Gebouwencomplex

In gebouw Domus zijn vijf groepsappartementen waar psychogeriatrische patiënten onder begeleiding wonen.

Gebouw Lumen heeft woningen op de begane grond en de verdiepingen. Het gebouw heeft 13 sociale huurwoningen, 36 vrije sectorhuurwoningen en 6 koopwoningen.

Gebouw Locus heeft woningen op de begane grond en de verdiepingen. Het gebouw heeft 32 vrije sectorhuurwoningen en 8 koopwoningen.

Gebouw Atrium heeft op de begane grond zorggerelateerde bedrijfsruimten en op de verdiepingen 16 sociale huurwoningen en 4 vrije sector huurwoningen.

Gebouw Forum heeft op de begane grond een gezondheidscentrum en op de verdiepingen 16 sociale huurwoningen.

Gebouw Hortus heeft op de begane grond een gemeenschapsruimte en op de verdiepingen 16 sociale huurwoningen.

Gebouw Pagus heeft op de begane grond een gezondheidscentrum en op de verdiepingen 6 sociale huurwoningen.

2.1 Onderzochte gebouwen en woningen

Gebouw

Het woonkwaliteitonderzoek (WKO) is gehouden onder de bewoners van de gebouwen Atrium, Hortus, Forum en Pagus.

Deze gebouwen liggen rondom een centraal binnenplein.

Onder de gebouwen is de parkeerkelder met bergingen, bereikbaar via een inrit aan de Bijdorplaan. De gebouwen Locus, Atrium, Forum, Pagus en Hortus zijn binnendoor vanuit de parkeerkelder met de lift en trappen bereikbaar.

De gebouwen zijn voorzien van galerijen van voldoende breedte met antislipprofiel, deze galerijen verbinden de vier woonblokken met elkaar. De galerijen zijn voorzien van glazen schermen tegen weersinvloeden. Het dak van de woningen steekt uit zodat ook de hoogst gelegen galerijen redelijk beschermt zijn, met uitzondering van de verbindingsgalerij welke open is.



Op de begane grond is per woonblok een entree, met uitzondering van de gebouwen Pagus en Forum die een gezamenlijke ingang hebben. De buitendeuren van deze ingangen kunnen automatisch open.

In de hal is de lift en het trappenhuis.

De deuren vanuit de lifthal naar de galerij gaan automatisch open.

Woning

In de woonblokken zijn 7 verschillende woningtypes met een gemiddeld woonoppervlak van ongeveer 90 m².

De woningen op de eerste verdieping in gebouw Atrium zijn voorzien van een buitenruimte in de vorm van een terras: 3,60 m diep en 7,50 m breed. De overige woningen zijn niet voorzien van een buitenruimte maar van een Frans balkon en plafondhoge ramen.

De verkeersruimten in de woningen zijn ruim uitgevoerd en de toegangsdeur naar de woning is voorzien van een smal apart te openen deurdeel dat samen met de deur voldoende breed is om met een brancard binnen te komen.

Alle woningen tellen 3 kamers, badkamer met toilet, een apart toilet, halfopen keuken, een bergruimte/cv-ruimte, een eigen fietsenberging en bieden de mogelijkheid tot het huren van een parkeerplaats in de parkeerkelder.

Met uitzondering van het aparte toilet heeft de hele woning vloerverwarming (HR-combiketel) en wordt deze geventileerd door middel van een zgn. WTW-installatie (warmteterugwininstallatie). *)

De woningen zijn voorzien van een videofooninstallatie.

Het totale Bijdorpcomplex heeft een eigen beheerder die zorgt voor sociale controle en begeleiding. De complexbeheerder houdt elke werkdag spreekuur in zijn kantoor op de begane grond van gebouw Lumen.

*) zie bijlage 5

3. Beschrijving van de onderzoeksgroep

Aangezien de woningen specifiek voor ouderen zijn bestemd is de leeftijd van de respondenten relatief hoog.

In het onderzochte complex zijn 58 woningen, als volgt onderverdeeld:

- 20 woningen in gebouw Atrium
- 16 woningen in gebouw Hortus
- 16 woningen in gebouw Forum
- 6 woningen in gebouw Pagus

Van de 58 aangeschreven adressen hebben 49 bewoners met het onderzoek meegedaan, dat is ruim 84%.

In de te onderzoeken gebouwen zijn 29 bewoners afkomstig uit het gesloopte wooncomplex Schoutenhoek in de wijk Palenstein.

Van deze 29 bewoners uit Schoutenhoek hebben 24 bewoners aan het onderzoek meegedaan.

Van de respondenten worden 34 woningen bewoond door 1 persoon en 15 woningen door 2 personen.

De leeftijdscategorie van de bewoners is als volgt:

14% valt in de leeftijdscategorie van 61 t/m 70 jaar

20% in de categorie 71 t/m 80 jaar en 65% in de categorie 81 jaar en ouder.

In de 4 woonblokken zijn 7 verschillende woningtypen, type 1a, 3a en 5a hebben een identieke plattegrond als woningtype 1, 3 en 5 met dien verstande dat de 1a, 3a en 5a een terras hebben. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal woningen per type, evenals het aantal respondenten.

Woningtype	Aantal woningen	Aantal respondenten	Waarvan aantal respondenten uit Schoutenhoek
1	9		
1a	3		
3	3		
3a	1		
5	3		
5a	1		
Totaal gebouw Atrium	20	14	4
7	12		
13	4		
Totaal gebouw Hortus	16	14	8
1	12		
12	4		
Totaal gebouw Forum	16	15	8
7	4		
14	2		
Totaal gebouw Pagus	6	6	4
Totaal aantal woningen	58	49	24

4. Onderzoeksresultaten van de woningen.

Dit hoofdstuk geeft de onderzoeksresultaten weer van alle respondenten gezamenlijk.

Op de vragenlijst heeft men per vraag het volgende kunnen aangeven:

- tevreden
- neutraal
- ontevreden

Indien men aangaf ontevreden te zijn, werd gevraagd dit nader toe te lichten.

De verslaglegging betreft de volgende onderdelen:

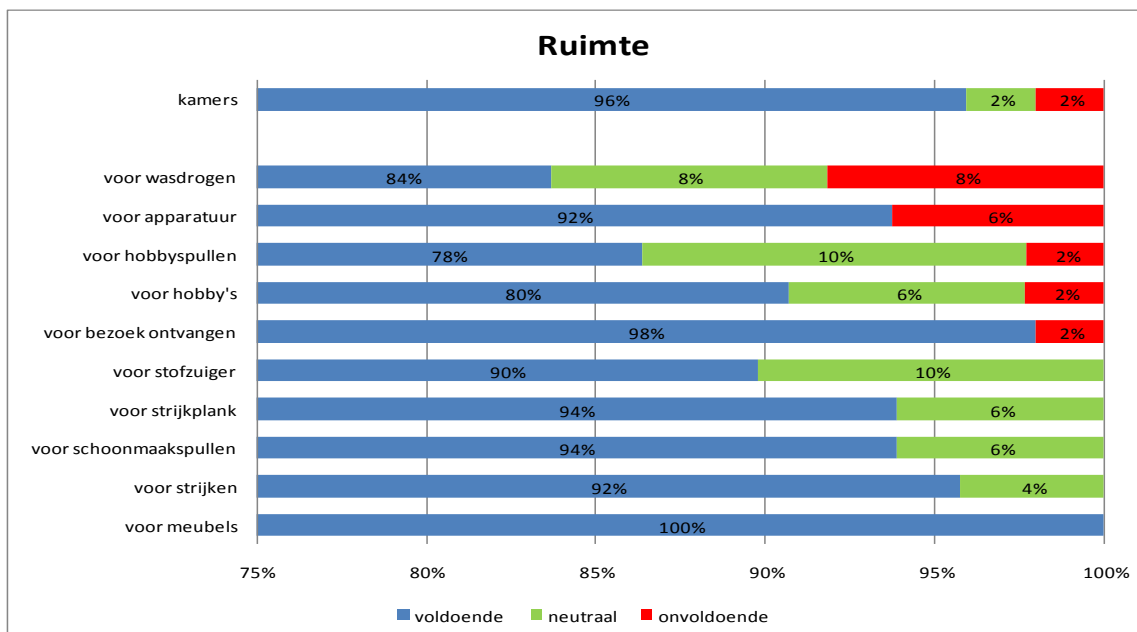
- ruimten in de woning voor dagelijkse activiteiten
- de indeling van de woning
- de gebruiksmogelijkheden van de woning
- de voorzieningen in de woning
- installaties
- sterke en zwakke punten

4.1 Ruimten in de woning voor dagelijkse activiteiten.

Ruim 90% van de respondenten is tevreden over de afmetingen van de ruimten, voor het plaatsen van meubels en apparatuur en voor het verrichten van dagelijkse werkzaamheden in de woning.

Enkele opmerkingen:

De meeste bewoners drogen hun was in de badkamer. Zij missen een balkon. De deuren zijn te hoog om een wasrek op te hangen en de berging is bij enkele woningen te klein voor het plaatsen van een wasdroger.



4.2 De indeling van de woning

Bijna 96% is tevreden over de indeling van de woning en de ligging van de ruimten ten opzichte van elkaar. Het gaat dan over de afstanden van de ruimten onderling.

4.3 De gebruiksmogelijkheden van de woning

Over het algemeen is ruim 80% tevreden over de gebruiksmogelijkheden van de woning. Ontevreden over de afmetingen van het aanrecht en de hoeveelheid keukenkastjes is 12%. Over het ontbreken van te openen bovenlichten is 26% van de respondenten ontevreden. Bijna 55% is ontevreden over de afwezigheid van een balkon.

Bij de woningtypes met een inpandige keuken is een aantal bewoners niet tevreden over de hoeveelheid daglicht. Het licht in de keuken moet altijd aan.

Ruim 68% is ontevreden over het uitzicht vanuit de woning. Hoofdzakelijk vanuit gebouw Atrium, maar ook de bewoners van gebouw Hortus en Pagus zijn ontevreden vanwege de nieuwbouw tegenover de appartementen.

Bijna 17% is ontevreden over de afmetingen van de inpandige berging. Dit komt vooral door de ruimte die de WTW-installatie inneemt. De berging is dan lastig in te delen.

4.4 De voorzieningen in de woning

Ongeveer 24% van de bewoners is ontevreden over het koel houden van de woning zomers. Bij alle gebouwen is naderhand buitenzonwering aangebracht.

Veel klachten, 27%, over het ontbreken van de mogelijkheid om 's nachts te ventileren, d.m.v. een bovenlicht of ventilatierooster.

De plafondhoge ramen geven een onveilig gevoel vooral aan de galerijkant. Deze kunnen niet op een kierstand gefixeerd worden en zijn daardoor insluip gevoelig.

Door de afmetingen van de ramen die naar binnen opengaan bestaat de mogelijkheid van inregenen.

Ruim 37% is ontevreden over het bedieningsgemak van de ramen: deze zijn lastig te openen door de uitzetting van de aluminium ramen t.o.v. de houten kozijnen.

Klachten hierover worden niet adequaat afgehandeld.

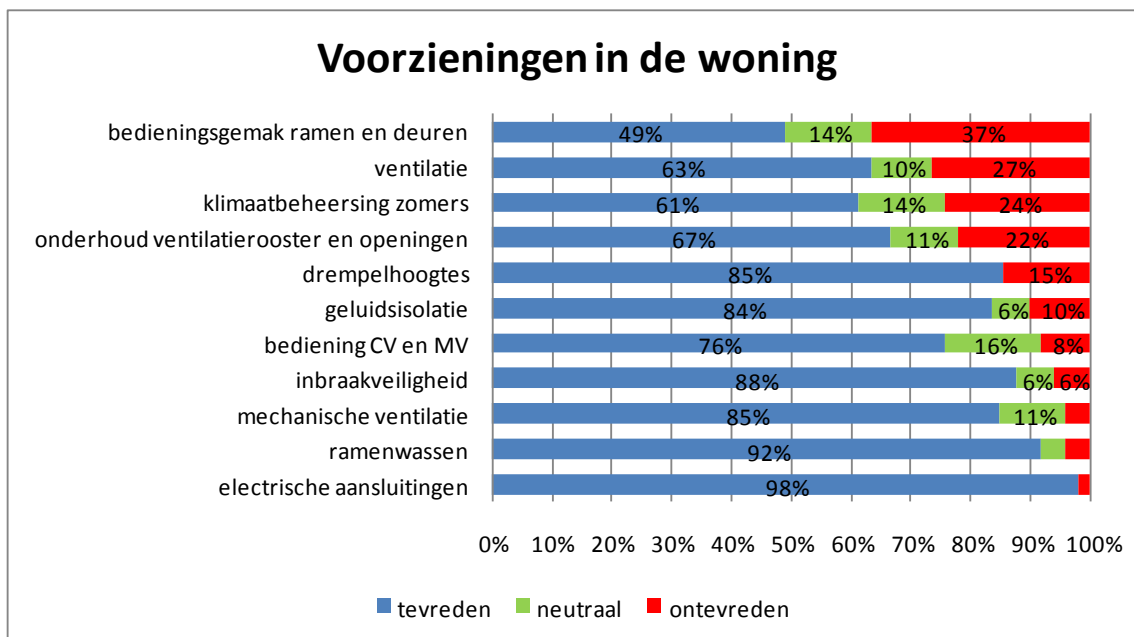
Het slot in de toegangsdeur zit te dicht bij het kozijn, bewoners bezeren hun handen bij het openen van de deur.

De roosters van de WTW-installatie zijn voor oudere bewoners lastig schoon te maken.

Over het algemeen is men tevreden over de geluidsisolatie van de woningen onderling.

In gebouw Forum ondervindt men overlast van gebouw Domus tijdens de wisseling van personeel bij overgaan van de dag- naar nachtdienst.

In gebouw Hortus ondervindt men overlast van het gebruik van de algemene ruimten op de begane grond, en bij de woningen in gebouw Hortus grenzend aan gebouw Pagus wordt hinder ondervonden van de koelinstallatie op het dak van gebouw Pagus.



4.5 Installaties

Over het algemeen zijn de respondenten tevreden over de elektrische installatie.

Er zijn voldoende wandcontactdozen aanwezig. Een enkele bewoner mist een wandcontactdoos naast de voordeur. Soms wordt op een enkele plaats in de woonkamer een wandcontactdoos gemist.

De woningen zijn voldoende warm te stoken mede door de aanwezigheid van vloerverwarming, die wordt over het algemeen als positief ervaren.

Het onderhoud (schoonhouden van de filters in de WTW-unit) is lastig voor oudere bewoners.

Hinder wordt ondervonden van de luchtstroom die wordt veroorzaakt door de inblaasroosters in het plafond, vooral boven zitplaatsen in de woonkamer. Ook het geluid dat de installatie veroorzaakt wordt als hinderlijk ervaren. Om deze redenen zetten de bewoners de installatie regelmatig uit.

De WTW-unit en cv-ketel zijn nog nooit onderhouden.

Etensluchtjes uit andere woningen worden regelmatig geconstateerd.

4.6 Sterke en zwakke punten

De sterke punten zijn:

- De afmetingen van de ruimten en de ligging van de ruimten onderling in de woningen.
- De indeling van de woningen.
- De toetreding van daglicht, het aantal wandcontactdozen en de werking van de vloerverwarming.

De zwakke punten zijn:

- Het gemis van ventilatieroosters of te openen bovenlichten in de raamkozijnen.
- Onderhoud van de mechanische ventilatie.
- De werking van de ramen en deuren.
- Het uitzicht.

5. Onderzoeksresultaten van het woongebouw.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het woongebouw samengevat.

Op de vragenlijst heeft men per vraag het volgende kunnen aangeven:

- tevreden
- neutraal
- ontevreden

Indien men aangaf ontevreden te zijn, werd gevraagd dit nader toe te lichten.

De verslaglegging betreft de volgende onderdelen:

- de gangen en de trappen
- de liften
- de indeling van het gebouw
- de parkeergarage en de bergingen buiten de woning
- vragen over het gehele gebouw

5.1 De gangen en de trappen.

De ondervraagde bewoners zijn voor ruim 98% tevreden over de gangen en trappen in het totale woongebouw.

Ontevreden zijn bewoners over de afvoer van water op de galerijen.

De verbindingsgalerijen tussen de gebouwen onderling zijn op de bovenste verdieping niet beschermd tegen regen en sneeuw, deze zijn in de winter glad.

De trappenhuisdeuren zijn erg zwaar te openen. In de trappenhuisen is geen verdiepingsaanduiding aanwezig.

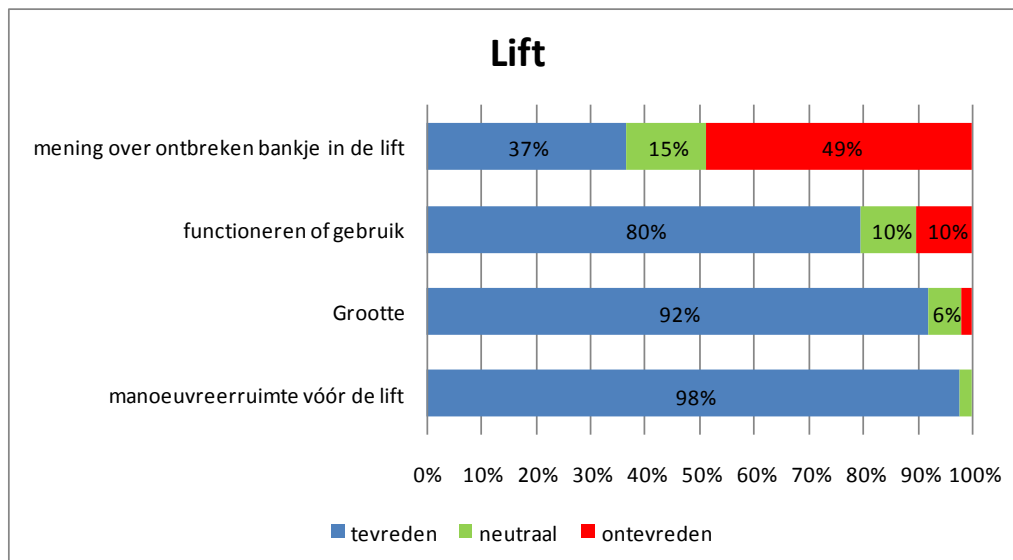
De profilering van de galerij ter plaatse van de voordeuren is lastig voor rollators.

De hoofdtoegangsdeuren op de begane grond zijn lastig voor bewoners met een scootmobiel.



5.2 De liften.

Ruim 10% van de bewoners is ontevreden over het afhandelen van storingen van de lift. Buiten de lift is geen alarm aanwezig, hierdoor is niet te zien wanneer een bewoner vastzit. Juist in deze situatie is een bankje in de lift gewenst constateert 49% van de bewoners. Er is geen ventilatie in de lift.



5.3 De indeling van het gebouw.

Over het algemeen zijn de bewoners tevreden over de afstanden tussen woning, trappenhuis en liften onderling.

Ook over de afstand tussen de woning, berging/fietsenberging, parkeerplaats in de kelder en de afstand van fietsenberging naar de straat zijn de bewoners niet ontevreden.

De hellingbaan is lastig voor fietsers. Over de afstand tot de plaats van de afvalcontainers is ruim 15% ontevreden.

5.4 De parkeergarage en de bergingen buiten de woning.

De inbraakveiligheid is na het aanbrengen van voorzieningen aanzienlijk verbeterd.

Wel kunnen anderen die ook van de parkeergarage gebruik maken het trappenhuis inkomen. Ook derden kunnen meelopen wanneer de garagedeur opengaat en kunnen dan via het trappenhuis de woningen benaderen.

Bewoners missen een vaste parkeerplaatsnummering.

Een aantal respondenten vindt de berging te klein.

5.5 Vragen over het hele gebouw.

Van de ondervraagde bewoners is 49% ontevreden over de inrichting van het binnenplein.

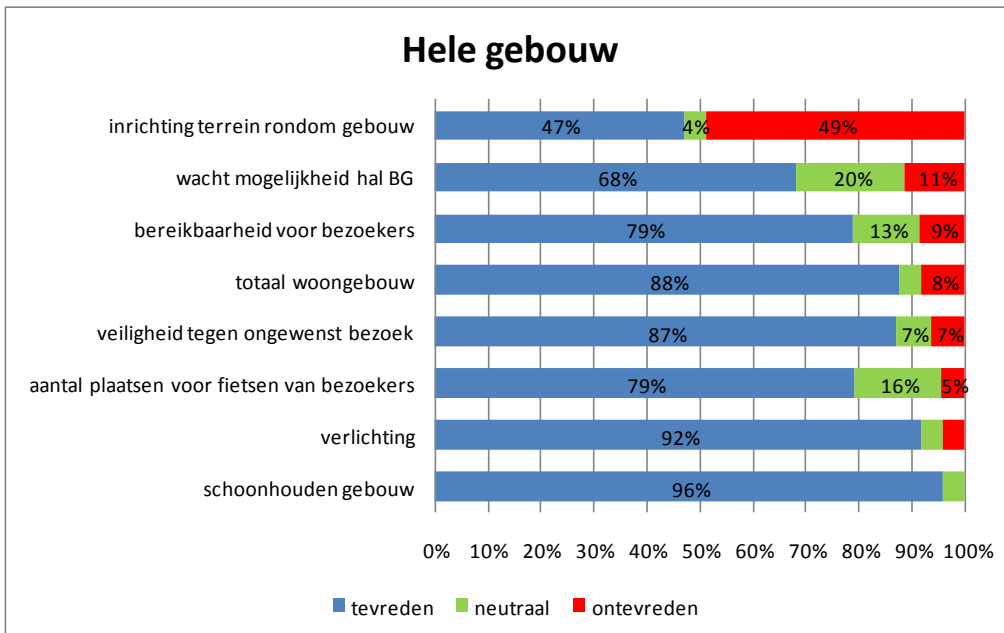
De verlichting in de algemene ruimten zoals trappenhuisen e.d. is overdag erg overdadig, dit zou minder kunnen.

Van de respondenten vindt 88% het prettig om in dit woongebouw te wonen.

Ontevreden zijn de bewoners over de wachtmogelijkheid bij de bushalte voor de ouderenbus.

Aan een overdekte, beschutte wachtplaats bestaat erg veel behoefte.

Tevreden zijn de bewoners over het schoonhouden van de gangen en andere ruimtes.



5.6 Sterke en zwakke punten

De sterke punten zijn:

- De aanwezigheid van medische voorzieningen.
- Het contact met leeftijdgenoten. De sociale controle is erg groot.
- De actieve bewonerscommissie (onlangs is een voorstel gedaan voor de inrichting van het binnenplein).

De zwakke punten zijn:

- De inrichting van het binnenplein.
- Geen bankje in de lift.
- De profilering van de galerij t.p.v. de toegangsdeur van de woning bij het gebruik van een rollator.
- De grote afstand naar de vuilcontainers.
- De plaats van de huisnummers bij de hoofdentree is bij aankomst op het plein niet goed waar te nemen voor bezoekers.
- Voor de bewoners is geen afzonderlijke, gezamenlijke ontmoetingsruimte aanwezig.

Geen beschutte wachtruimte voor taxi en de ouderenbus



6. Onderzoeksresultaten van de woonomgeving.

In dit hoofdstuk worden de resultaten over de woonomgeving samengevat.

Op de vragenlijst heeft men per vraag het volgende kunnen aangeven:

- Tevreden/goed
- Neutraal
- Ontevreden/slecht

Indien men aangaf ontevreden te zijn, werd gevraagd dit nader toe te lichten.

De verslaglegging betreft de volgende onderdelen:

- de afstand tot voorzieningen
- de manier waarop de bewoner zich verplaatst naar de voorzieningen
- de bereikbaarheid van de voorzieningen
- inrichting en veiligheid van de woonomgeving
- eventuele overlast
- onderhoud woonomgeving
- sterke en zwakke punten

6.1 De afstand tot voorzieningen

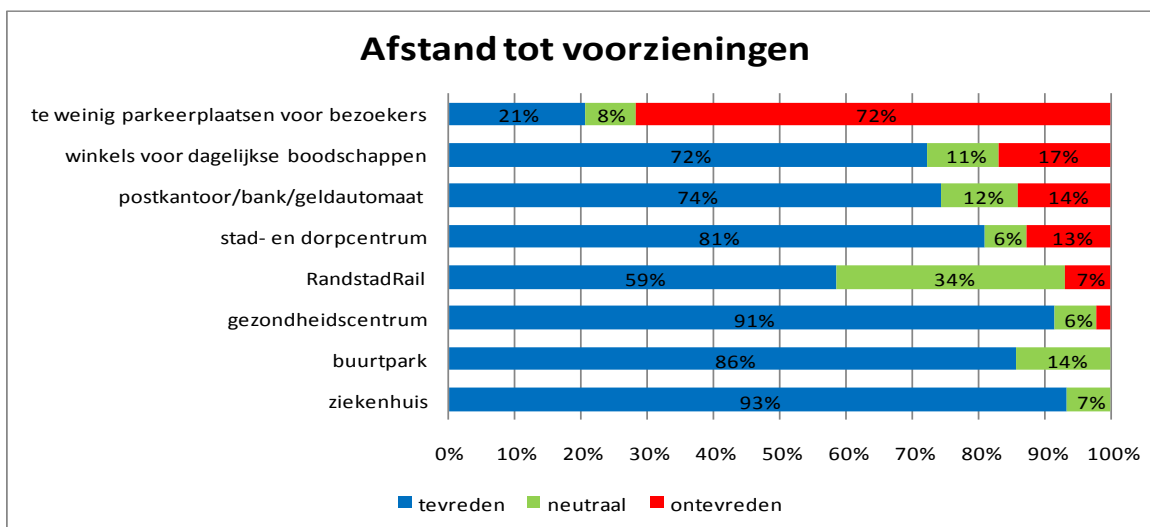
Over de nabijheid van de winkels voor dagelijkse boodschappen is ruim 72% tevreden. De afstand tot het stads/dorpscentrum is door de meeste bewoners, 81%, positief beoordeeld. De positieve beoordeling is veelal gedaan door bewoners die zich nog zelfstandig kunnen verplaatsen. Over de afstand tot postkantoor/geldautomaat is 14% ontevreden.

Over de afstand naar de Randstadrail is 59% van de bewoners tevreden. Geconstateerd is dat 34% van de bewoners zelden van de Randstadrail gebruik maken.

Tevreden zijn de bewoners over de afstand tot medische voorzieningen, mede omdat deze aanwezig zijn op de begane grond van het complex.

Over de afstand tot het buurtpark De Dobbe is 86% tevreden.

Omdat er weinig openbare parkeerplaatsen zijn in de omgeving van de woonblokken is 72% ontevreden over de afstand tot openbare parkeerplaatsen voor bezoekers. De verwachting is dat dit niet beter gaat worden wanneer de nieuwbouw van het tegenoverliggende appartementencomplex gereed is.



6.2 De manier waarop de bewoner zich verplaatst naar de voorzieningen

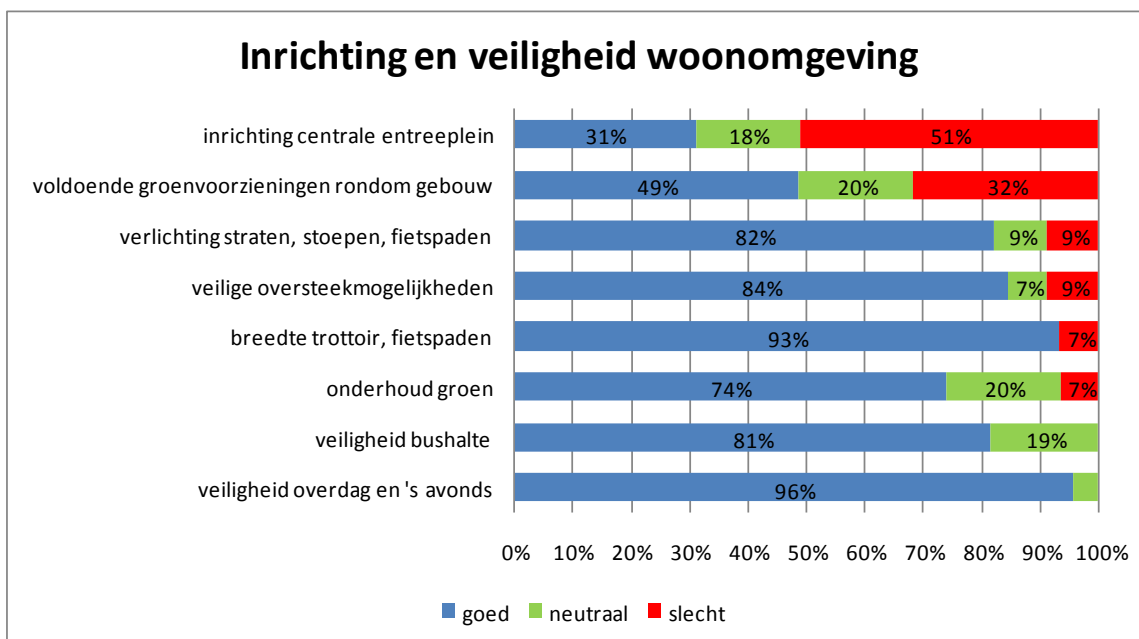
Naar de winkels voor dagelijkse boodschappen, stads/dorpscentrum, postkantoor/geldautomaat, Randstadrail, NS station, medische voorzieningen en het buurtpark De Dobbe gaan de bewoners overwegend te voet, gemiddeld 66%.

Om naar het ziekenhuis te gaan maken de bewoners gebruik van een eigen auto, taxi of laat men zich door familie met een auto brengen.

6.3 Inrichting en veiligheid van de woonomgeving

Overwegend zijn de bewoners tevreden over de inrichting en veiligheid van de woonomgeving. Hieronder wordt verstaan de verlichting, onveilige plekken en de breedte van trottoirs en fietspaden.

Uitschieters waar de bewoners ontevreden over zijn is de inrichting en begaanbaarheid van de voetgangerstunnel naar de Dorpsstraat, ruim 13%. In dit tunneltje ligt de bestrating ongelijk en er wordt niet of weinig schoongemaakt. Over de inrichting van het binnenplein is 51% ontevreden. Onvoldoende, 32%, vinden de bewoners het onderhoud van de groenvoorzieningen in de omgeving.



6.4 Eventuele overlast

Gemiddeld 76% van de bewoners ondervindt geen overlast in de woonomgeving.

Hieronder wordt verstaan, verkeerslawaaai, hondenpoep, overlast van wind rondom de gebouwen en verkeerd geparkeerde auto's of fietsen.

6.5 Onderhoud woonomgeving

Overwegend zijn de bewoners niet positief over het onderhoud van het groen in de woonomgeving. Het onderhoud op het binnenplein wordt verzorgd door de bewonerscommissie.

Bij de bankjes op het plein staan geen asbakken, deze staan aan de andere zijde van het plein, alle sigarettenpeuken, van bezoekers, worden naast de bankjes gegooid.

Direct boven de plaats van de bankjes gelegen woningen ondervinden hinder van de rook.

6.6 Sterke en zwakke punten

De sterke punten zijn:

De centrale ligging ten opzichte van stadshart en dorp.

De directe woonomgeving rondom het gebouw wordt schoongehouden door actieve bewoners.

De zwakke punten zijn:

Te weinig parkeermogelijkheden rondom de gebouwen voor bezoek.

Het tunneltje naar de Dorpsstraat wordt slecht onderhouden.



7. Conclusies en aanbevelingen

7.1 Algemene conclusie

1. Het VAC Woonkwaliteitonderzoek is representatief, daar 84% van de bewoners enthousiast heeft meegewerkt.
2. Het merendeel (85%) van de bewoners van complex Bijdorp is tevreden over hun woning, het woongebouw en de woonomgeving.
3. Het onderzochte gedeelte van Bijdorp is levensloopgeschikt. Onder de tevreden bewoners is ruim 65% ouder dan 80 jaar.

7.2 Knelpunten en aanbevelingen

Uit het onderzoek komen de volgende knelpunten naar voren, met waar mogelijk aanbevelingen (cursief gedrukt):

7.2.1 Woning

1. De helft van de bewoners mist een balkon.

VAC Zoetermeer adviseert om woningen altijd te voorzien van een buitenruimte. VACpunt Wonen, het kennis- en adviescentrum voor gebruikskwaliteit van woning, woongebouw en woonomgeving, streeft er naar om de buitenruimte/balkon en de buitenberging weer terug te krijgen in het bouwbesluit.

2. Ruim 51% van de bewoners geeft aan niet tevreden te zijn met het uitzicht. Vooral de bewoners van gebouw Atrium: hun uitzicht wordt belemmerd door gebouw Lumen. De bewoners van Hortus en Pagus zullen hun uitzicht op een groenstrook kwijtraken vanwege het bouwen van appartementencomplexen van vier verdiepingen op deze groenstrook.

Voor woningen die hoofdzakelijk zijn bedoeld voor ouderen is een prettig uitzicht belangrijk, omdat dit vaak nog het enige contact is met de buitenwereld. Bij de ontwikkeling van woonplannen is het wenselijk hiermee rekening te houden.

3. Ondanks de aanwezigheid van een goed WTW-ventilatiesysteem *), waarover meer dan 80% tevreden is, wil men graag een raam of bovenlicht kunnen openzetten, vooral 's zomers, 's nachts en bij afwezigheid. Bij een hogere stand maakt het systeem te veel lawaai en door onlogische plaatsing van de inblaaspunten heeft men last van tocht. Het onderhoud aan de inblaaspunten in het plafond is, gezien de leeftijd van de meerderheid van de bewoners, een onmogelijke opgave voor hen.

Suggestie: het reinigen van de inblaaspunten combineren met het jaarlijkse onderhoud aan de HR-ketel. Bij het ontwerp van de installatie de plaats van de inblaaspunten zodanig kiezen dat bewoners geen hinder van de inblaaslucht ondervinden.

4. De plafondhoge ramen en deuren kunnen niet op een vaste kierstand worden gezet en zijn daarom aan de galerijkant insluipgevoelig. Als het regent moeten de ramen worden gesloten. Ruim 50% van de bewoners is ontevreden over het bedieningsgemak van ramen en deuren. Door het verschil in uitzetting tussen aluminium en hout gaan ze klemmen. Waarschijnlijk is ook het gewicht van de grote ramen een oorzaak van het klemmen.

Materiaalkeuze en afmetingen van ramen en deuren zijn belangrijk. Hieraan meer aandacht besteden bij nieuwe ontwerpen.

5. De meeste bewoners hebben vragen over het onderhoud van de HR-ketel. De afgelopen twee jaar is er nog geen onderhoud aan de installatie gepleegd.

Suggestie: aan de bewoners meedelen wanneer er onderhoudsbeurten aan de HR-ketels zullen plaatsvinden. Erop toezien dat de bewoners zelf de WTW-filters onderhouden en, wanneer zij daartoe niet in staat zijn, daarbij assistentie verlenen.

*) zie bijlage 5

7.2.2 Gebouwen inclusief binnenplein

1. Meer dan de helft van de bewoners is ontevreden over de inrichting van het binnenplein. Van een gezellig en levendig plein is geen sprake. Men ergert zich aan sigarettenpeuken en zand. De bewonerscommissie doet zijn best om het plein netjes te houden.



Meer asbakken plaatsen bij de banken.

2. Nummerbewegwijzering op het binnenplein ontbreekt.

Bewegwijzering is gewenst. De huisnummering van de woonblokken zodanig aanbrengen dat die op afstand duidelijk zichtbaar is.

3. De bewoners in gebouw Hortus hebben last van geluid en sigarettenrook vanuit de recreatieruimte op de begane grond.
4. De vier gebouwen die het binnenplein vrijwel omsluiten zijn via galerijen met elkaar verbonden. De verbindingstukken op de bovenste verdieping zijn niet overdekt. Bij sneeuw en vorst worden die delen gevaarlijk glad en ontoegankelijk.

De galerijen zodanig ontwerpen dat ze overal helemaal overdekt zijn.

5. De drempel bij de toegangsbuitendeur van het woongebouw is te hoog voor bewoners met een rollator.

Een drempelhelp aanbrengen.

6. Behalve ambulance en brandweer mogen er geen auto's het plein oprijden. Het is dus niet mogelijk bewoners met de auto voor de deur van hun gebouw op te halen of af te zetten. In incidentele gevallen is het mogelijk om, in overleg met de complexbeheerder, wel met een auto bij de hoofdentrees van de gebouwen te komen. Bij de halte voor de ouderenbus staat een onbeschut (wacht)bankje. Men moet vaak meer dan een half uur in weer en wind wachten op vervoer.

Eenabri/wachthuisje is dringend gewenst. De bewoners hebben dit probleem al een aantal keren bij de gemeente aangekaart, helaas zonder resultaat.

7. De bewoners, voornamelijk degenen die afkomstig zijn uit de Schoutenhoek, missen een gezellige ontmoetingsruimte met een vrije inloop, dus zonder verplichte deelname aan een activiteit.

Het zou wenselijk zijn als Vidomes hiervoor een oplossing biedt, in samenwerking met de gemeente. Hierdoor zouden problemen met eenzaamheid) van bewoners kunnen worden voorkomen.*

8. Diverse bewoners hebben al eens een liftstoring meegemaakt. Wegens de goede isolatie en degelijkheid van het gebouw is er buiten niet te horen en te zien dat er iemand vastzit in de lift. Een opklapbankje in de lift is dan geen overbodige luxe.

In de lift een opklapbankje plaatsen. Het idee van enkele bewoners om een alarmlicht buiten de lift te plaatsen nader onderzoeken.

9. De bewoners constateren een gebrek aan parkeergelegenheid voor bezoekers in de omgeving van de woongebouwen.

Er ligt bij de gemeente een plan voor parkeervoorzieningen in de buurt. Onderzoeken of er in dit plan een oplossing voor dit knelpunt gerealiseerd kan worden.

*) zie bijlage 5

7.2.3 Woonomgeving

1. De ambulante bewoners zijn tevreden over de afstand tot de voorzieningen en de winkels. Een probleem is echter de slechte begaanbaarheid van de tunnel naar dorp en stad. De tunnel heeft een steile helling. Het wegdek heeft geen goede afwatering, waardoor er plassen blijven staan. Sneeuw blijft lang liggen bij de tunnel en veroorzaakt gladheid. De bewonerscommissie doet haar best om de begaanbaarheid in stand te houden.

Bij de gemeente ligt een nieuw plan voor deze tunnel. Bij de uitwerking van dit plan rekening houden met deze conclusies.

7.3 Conclusie van de vergelijking tussen de groep bewoners afkomstig uit de Schoutenhoek en de overige bewoners

Van de bewoners afkomstig uit de Schoutenhoek is 83% ouder dan 81 jaar, tegenover 48% van de overige bewoners.

Beide groepen zijn even tevreden over hun woning, het gebouw en het wonen in deze wijk. Ze missen in gelijke mate een balkon en zijn even ontevreden over het uitzicht

Van de opvallende verschillen in ontevredenheid geldt dat de bewoners afkomstig uit de Schoutenhoek zich minder storen aan:

- het binnenplein
- de ventilatie
- het tekort aan parkeerplaatsen voor bezoekers
- problemen met het kunnen openen van ramen

De bewoners afkomstig uit de Schoutenhoek hebben vaker voor neutraal gekozen bij de vragen over de bereikbaarheid van de garage en de fietsenberging. De verklaring hiervoor is dat ze geen gebruik maken van die voorzieningen. Dit geldt ook voor de bereikbaarheid van het stads/dorpscentrum. Vanwege de hogere leeftijd en slechtere lichamelijke conditie doet een deel van deze bewoners niet meer zelf boodschappen.



Bijlage 1



VAC Zoetermeer
Adviescommissie
voor de Woningbouw
en Woonomgeving

Aan de heer/mevrouw,
Bijdorplan
Zoetermeer

Zoetermeer: 10 juni 2010
onderwerp: Woonkwaliteitonderzoek

Geachte bewoner,

U bent bewoner van één van de woningen in Bijdorp. VAC Zoetermeer heeft in de ontwerpfase meegewerkt aan de beoordeling van deze woongebouwen en is daarom benieuwd naar uw ervaringen.

Woonkwaliteitonderzoek

In overleg en met toestemming van Vidomes gaat de VAC Zoetermeer een "Woonkwaliteitonderzoek" uitvoeren en wij vragen u hier aan mee te werken. De resultaten van dit onderzoek zijn van belang bij toekomstige projecten. De antwoorden op de vragen welke aan u gesteld worden in dit onderzoek zullen anoniem verwerkt worden.

Uiteraard kunnen aan de resultaten van dit onderzoek geen rechten worden ontleend.

Hoe nu verder?

De komende maanden komen twee leden van de VAC Zoetermeer bij u langs om met vragenlijsten uw bevindingen en ervaringen te noteren. (De leden zijn te herkennen aan een badge met de VAC-logo.)

Dit bezoek vindt overdag tussen 10.30 uur en 16.00 uur plaats.

De vragen in dit gesprek gaan over:

- a. de woning
- b. het woongebouw
- c. de woonomgeving

Als de gesprekken hebben plaatsgevonden evalueert onze commissie de antwoorden en de resultaten worden in een rapport samengevat.

Dit rapport wordt overhandigd aan Vidomes, de Gemeente Zoetermeer en uiteraard de bewoners.

Tot slot

Wij hopen binnenkort bij u langs te komen. Heeft u vragen of opmerkingen dan kunt u het VAC bereiken via de telefoon en e-mail.

Namens VAC Zoetermeer,
Hoogachtend,

Anita Mans, voorzitter

Secretariaat:
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer
vaczoetermeer@gmail.com

VAC Zoetermeer is aangesloten bij: stichting

VACpunt Wonen



Bijlage 2

Samenstelling van de vragen:

1. Woning

01. Ruimten in de woning voor dagelijkse activiteiten

Dit zijn in totaal 11 vragen over o.a. de mogelijkheden voor het plaatsen van meubels, keukenapparaten en het doen van huishoudelijk werk in de vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer, hoofdslaapkamer, tweede slaapkamer, berging en balkon.

02. De indeling van de woning

Hier zijn 5 vragen gesteld over o.a. de ligging van diverse ruimten ten opzichte van elkaar.

03. De gebruiksmogelijkheden van de woning

Deze 15 vragen gaan over o.a. de afmetingen van de diverse ruimten, de keukenindeling, de ligging ten opzichte van de zon, de te openen ramen (ventilatie), het aantal en plaats van de wandcontactdozen, de indeling van de badkamer, de vochtigheid en voldoende warm te stoken.

04. De voorzieningen in de woning

Dit zijn 14 vragen over o.a. de ventilatiemogelijkheden, de elektrische installatie, inbraakveiligheid, bedieningsgemak van ramen en deuren, hoogte van drempels, schoonmaakmogelijkheden van ramen en ventilatieroosters, geluidsisolatie tussen de woningen onderling en van buitenaf.

2. Woongebouw

01. Gangen en trappen

Deze 6 vragen gingen over de afmetingen, begaanbaarheid, de breedte, bedieningsgemak van deuren, hoogte van drempels.

02. De liften

Hier zijn 4 vragen gesteld over het functioneren en gebruik van de liften.

03. De indeling van het gebouw

Hier zijn 5 vragen gesteld over de afstanden tussen de woning en de algemene ruimten, trappen, liften, containerruimte, berging.

04. De parkeergarage en de berging buiten de woning

Dit zijn 6 vragen over afmetingen, inbraakveiligheid, verlichting, breedte van bergingsgangen.

05. Vragen over het hele gebouw

Hier zijn 7 vragen gesteld over de bezoikbaarheid van het gebouw, beveiliging tegen ongewenst bezoek, verlichting, schoonhouden, plaatsingmogelijkheden voor fietsen van bezoek.

3. Woonomgeving

01. Afstand tot voorzieningen

Hier zijn 8 vragen gesteld over de afstand tot winkels, openbaar vervoer, ziekenhuis, buurtpark De Dobbe, stadscentrum.

02. Verplaatsen naar voorzieningen

Hier zijn 8 vragen gesteld hoe de bewoners zich verplaatsen naar de bovengenoemde voorzieningen, per auto, openbaar vervoer, fiets, te voet of anders.

03. Bereikbaarheid van de voorzieningen

Hier zijn 8 vragen gesteld over het veilig bereiken van bovengenoemde voorzieningen met de fiets, te voet of met de rolstoel.

04. Inrichting en veiligheid woonomgeving

Dit zijn 7 vragen over de verlichting, veiligheid, breedte van trottoirs en fietspaden, oversteekmogelijkheden, groenvoorzieningen, de inrichting van het binnenplein.

05. Overlast

Hier waren 5 vragen over verkeerslawaaï, hondenpoep, harde wind, geparkeerde auto's of fietsen.

Hierbij was ook één vraag over het onderhoud van de groenvoorzieningen.

Bijlage 3

Vragenlijsten met antwoorden

1. Algemeen

03. Met hoeveel personen woont u in deze woning?	1 persoon 34	2 personen 15	Totaal aantal deelnemers 49
04. Tot welke leeftijdscategorie	-41 t/m 50 jaar		0
	-51 t/m 60 jaar		0
	-61 t/m 70 jaar		7
	-71 t/m 80 jaar		10
	-81 jaar of ouder		32

2. Ruimten in de woning voor dagelijkse activiteiten

De volgende vragen gaan over de hoeveelheid ruimte in de woning voor meubels, apparaten en de activiteiten van de huisgenoten. Keuze uit de volgende antwoorden:

voldoende, neutraal, onvoldoende

05. Ruimte in de woning voor dagelijkse activiteiten	voldoende	neutraal	onvoldoende
a. Is het aantal kamers in de woning voldoende?	47	1	1
b. biedt de woning voldoende ruimte voor het plaatsen en het gemakkelijk kunnen gebruiken van de koelkast, het fornuis, magnetron, wasmachine en de wasdroger?	45	0	3
06. Is er voldoende ruimte voor het plaatsen van meubels en kasten?		ja	nee
a. meubels.		49	0
07. Is er de woning voldoende ruimte voor het opbergen van spullen.	tevreden	neutraal	ontevreden
a. stofzuiger	44	5	0
b. schoonmaakpullen (trap, emmers e.d.)	46	3	0
c. strijkplank	46	3	0
d. hobbspullen	38	5	1

08. Is er in de woning voldoende ruimte om huishoudelijk werk te doen zoals was drogen en strijken, maar ook hobby's, bezoek ontvangen?	tevreden	neutraal	ontevreden
a. was drogen	41	4	4
b. strijken	45	2	0
c. hobby's	39	3	1
d. bezoek ontvangen	48	0	1

<i>Deze vraag alleen bij meer- persoonshuishoudens stellen..</i>	tevreden	neutraal	ontevreden
09. Biedt de woning voldoende privacy ten opzichte van elkaar en elkaars bezoek? Geen hinder van elkaars bezigheden			
	9	0	2

2. De indeling van de woning

10. Hoe tevreden bent u met:	tevreden	neutraal	ontevreden
a. de ligging van de woonkamer ten opzichte van de keuken	47	1	1
b. de ligging van de woonkamer ten opzichte van het toilet?	48	0	0
c. de ligging van de slaapkamer(s) ten opzichte van het toilet?	46	0	2
d. de ligging van de slaapkamer(s) ten opzichte van de badkamer?	48	0	0
e. de ligging van de slaapkamer(s) ten opzichte van de woonkamer?	46	0	0

3. De gebruiksmogelijkheden van de woning

De volgende vragen gaan om de grootte en de vorm van het vertrek. Ook de indeling en de inrichtingsmogelijkheden zijn van belang. Dus waar de ramen, deuren, stopcontacten, radiatoren en dergelijke zich bevinden.

11. Hoe tevreden bent u over de hal entree:	tevreden	neutraal	ontevreden
a. afmetingen	48	0	1
b. aantal wandcontactdozen, lichtsakelaars	47	1	1
c. afmetingen en plaats garderobe	47	2	0

12. het toilet (afzonderlijk gelegen)	tevreden	neutraal	ontevreden
a. afmetingen	49	0	0
b. ventilatie	47	0	2
c. hoogte toiletput	48	0	1

13. de keuken of keukengedeelte	tevreden	neutraal	ontevreden
a. afmetingen	47	2	0
b. indeling	44	3	2
c. open keuken	46	1	1
d. afmetingen aanrecht	41	2	6
e. aantal keukenkastjes	40	3	6
f. ventilatie	40	3	6
g. daglicht	35	10	4
h. aantal stopcontacten	47	2	0

14. de woonkamer	tevreden	neutraal	ontevreden
a. afmetingen	48	1	0
b. daglicht	45	2	2
c. ligging t.o.v. de zon	42	3	4
d. aantal stopcontacten en plaats van de stopcontacten	46	1	1
e. te openen ramen (ventilatie)	29	5	15
f. plaats radiatoren <i>Niet aanwezig</i>	NVT		
g. voldoende warm te krijgen	42	2	3

15. de grootste slaapkamer	tevreden	neutraal	ontevreden
a. afmetingen	47	2	0
b. daglicht	48	1	0
c. ligging t.o.v. de zon	46	0	2
d. aantal stopcontacten en plaats van de stopcontacten	46	2	1
e. te openen ramen (ventilatie)	31	5	12
f. plaats radiatoren <i>Niet aanwezig</i>	NVT		
g. voldoende warm te krijgen	47	1	0

16. de overige slaapkamers	tevreden	neutraal	ontevreden
a. afmetingen	43	1	4
b. daglicht	47	1	0
c. ligging t.o.v. de zon	44	1	2

d. aantal stopcontacten en plaats van de stopcontacten	48	0	0
e. te openen ramen (ventilatie)	30	5	12
f. plaats radiatoren <i>Niet aanwezig</i>	NVT		
g. voldoende warm te krijgen	44	1	0

17. de badkamer of doucheruimte	tevreden	neutraal	ontevreden
a. afmetingen	47	0	1
b. indeling	44	2	2
c. ventilatie	46	1	1
d. afschot (blijft er water op de vloer staan ?)	44	1	3
e. stroefheid vloertegels	44	2	2
f. de kraan t.o.v. de douchekop	37	5	0
g. voldoende warm te krijgen	47	1	0

18. het balkon (indien aanwezig) Opm. 4 balkons aanwezig en 44 géén balkon	tevreden	neutraal	ontevreden
a. afmetingen	4	0	0
b. ligging t.o.v. de zon	4	0	0
c. windgevoeligheid	4	0	0
d. uitzicht van uit de woning in het algemeen	17	4	14

44 bewoners hebben geen balkon	ja	nee
e. mist u een balkon	24	20

19. de binnen bergkast	tevreden	neutraal	ontevreden
a. afmetingen	38	2	8

20. de berging elders in het gebouw	tevreden	neutraal	ontevreden
a. afmetingen	41	1	3
b. vochtigheid	39	1	2
c. inbraakveiligheid	39	3	1

4. De voorzieningen in de woning.

De volgende vragen gaan over voorzieningen in de woning die bijdragen aan het comfort, bijvoorbeeld de verwarming of de geluidsisolatie.

**Indien ontevreden aangeven waarom. Zie hiervoor de lijst toelichting respondenten.*

Hoe tevreden bent u met:	tevreden	neutraal	ontevreden
21. de mogelijkheid om de woning te ventileren en koel te houden in de zomer?	30	7	12
22. de ventilatiemogelijkheden van de ruimtes in de woning?	31	5	13
23. het kunnen regelen van de mechanische ventilatie?	39	5	2
24. de elektrische installatie (<i>stopcontacten, lichtpunten en aansluiting telefoon en televisie</i>)? De plaats en de aantallen.	47	0	1
25. de geluidsisolatie van de woning (<i>tegen geluiden intern, van burens en van buiten</i>)?	41	3	5
Hoe tevreden bent u met:	tevreden	neutraal	ontevreden
26. het bedieningsgemak van de installaties (CV en MV)?	37	8	4

27. het bedieningsgemak van de ramen en deuren?	24	7	18
28. de inbraakveiligheid van de woning?	43	3	3
29. hoogte van de drempels bij deuren (<i>balkon, badkamer, voor/achterdeur</i>) ?	41	0	7
30. de schoonhoudmogelijkheden van ramen?	45	2	2
31. de schoonhoudmogelijkheden van ventilatierooster en - openingen?	30	5	10
32. de hoeveelheid daglicht in de woning?	48	0	1
33. de huurprijs/kwaliteitverhouding van de woning?	36	10	2
34. het energie verbruik van de woning	35	8	3

5. Afsluiting.

Toelichting respondenten op de woning

Sterke punten van de woning	Atrium	Forum	Hortus	Pagus	totaal
de grootte	10	7	4	3	24
ligging, licht, rust	4	5	5	3	17
voorziening in de woning	3	4	1	2	10

ontevreden en zwakke punten van de woning	Atrium	Forum	Hortus	Pagus	totaal
mist bovenlichtje/rooster	29	5	8	2	44
klemmende raam/deur	16	7	13	4	40
onderhoud blaasventiel/CV	10	9	7	2	28
uitzicht	12		5	4	21
ventilatie	2	4	8	1	15
bediening CV/MV	5	3	7		15
temperatuur regeling zomers	3	2	4	4	13
binnen bergkast	1		9	2	12
plaats wandstopcontact	5	2	4		11
badkamer	6	4		1	11
te kleine keuken/aanrecht/keuken kastjes	4	1	3	1	9
drempels buitendeur	1	3	4		8
mist balkon		4	3	1	8
inbraakveiligheid	1	1	5		7
te kleine 2de kamer	2	3	1		6
donkere keuken	4	1	1		6
te kleine woonkamer	1		2		3
geluidsoverlast		1	1	1	3
drempel voordeur		1			1
inbraakgevoeligheid			1		1

Vragenlijst woongebouw

De volgende vragen gaan over de inrichting van het woongebouw

1. De gangen en de trappen

Hoe tevreden bent u over:	tevreden	neutraal	ontevreden
01. de begaanbaarheid van de vloeren; ook in natte toestand?	39	2	8
02. de begaanbaarheid van de trappen?	28	8	1
03. de breedte van de gangen, galerijen en trappen?	46	0	1
04. het bedieningsgemak van de deuren van galerijen en gangen?	39	3	7
05. de hoogte van drempels bij de deuren in dit gebouw?	33	3	12
06. de manoeuvreerruimte bij de deuren?	43	3	1

2. De lift

Hoe tevreden bent u over:	tevreden	neutraal	ontevreden
01. de grootte van de lift?	45	3	1
02. het functioneren of het gebruik van de lift?	39	5	5
03. de ruimte voor de lift; om er te staan of te lopen met spullen?	43	1	0
	ja	nee	neutraal
04. mist u een bankje in de hal op de begane grond?	10	38	
05. mist u een bankje in de lift?	20	15	6

3. De indeling van het gebouw.

Hoe tevreden bent u over de afstand tussen:	tevreden	neutraal	ontevreden
01. uw woning en het trappenhuis /lift?	49	0	0
02. uw woning en uw berging/fietsenberging?	36	7	0
03. uw berging/fietsenberging en de straat?	23	14	1
04. uw woning en de parkeerplaats voor uw auto?	20	9	1
05. uw woning en de plaats van de afvalcontainers?	35	5	7

4. De parkeergarage en de bergingen buiten de woning

Hoe tevreden bent u over:	tevreden	neutraal	ontevreden
01. de (inbraak)veiligheid van de parkeergarage?	23	5	4
02. de (inbraak)veiligheid van de bergingen?	35	5	0
03. de breedte van de gangen naar de bergingen toe, wanneer u met spullen of de fiets loopt?	29	5	2
04. de manoeuvreerruimte bij de deur van de berging, als u daar met spullen of de fiets naar binnen wilt?	30	5	3
05. de verlichting bij de parkeergarage/bergingsgangen?	38	3	0
06. de afmeting van de berging?	33	4	4

5. Vragen over het hele gebouw.

Hoe tevreden bent u over:	tevreden	neutraal	ontevreden
01. de bezoekbaarheid van dit gebouw voor rolstoelgebruikers, mensen met kinderwagens of die slecht ter been zijn?	37	6	4
02. de wachtmogelijkheid in de hal begane grond?	30	9	5
03. beveiliging tegen ongewenste bezoekers of inbraak?	40	3	3
04. de verlichting van dit gebouw?	45	2	2
05. de inrichting van het terrein rondom dit gebouw?	23	2	24
06. het schoonhouden van de gangen en andere ruimtes?	47	2	0
07. het aantal plaatsen voor fietsen van bezoekers bij de hoofdingang?	34	7	2

6. Afsluitend

Tenslotte, vindt u het prettig om in dit woongebouw te wonen?	prettig	neutraal	onprettig
01. Prettig woongebouw om in te wonen?	43	2	4

7.Toelichting respondenten op het gebouw

Sterke punten Woongebouw	Atrium	Forum	Hortus	Pagus	totaal
sfeer en schoon	6	4	3	2	15
voorzieningen	2		2	1	5
veiligheid		1			1

ontevreden en zwakke punten van het woongebouw	Atrium	Forum	Hortus	Pagus	totaal
binnenplein	16	13	7	5	41
geen bankje in de lift	12	2	1		15
geen ontmoetingsruimte	2	4	6	3	15
geen Abri/wachthuisje	5	6	1	1	13
drempels	3	1	6	1	11
buitendeuren	1	3	4	1	9
Afstand tot afvalcontainer	9				9
lichten hele dag aan van het gebouw	2	2	3		7
lift vaak stuk	5	1			6
geluidsoverlast	1		5		6
bewegwijzering	1	1	3	1	6
onbedekt overloop galerij	2	2		1	5
waterafvoer galerij	3			1	4
ongezellige entree	3	1			4

4b Vragenlijst woonomgeving

De volgende vragen gaan over de woonomgeving

1. Afstand toe voorzieningen

Hoe tevreden bent u over de afstand tot:	tevreden	neutraal	ontevreden
01. de winkels voor dagelijkse boodschappen	34	5	8
02. het stads/dorpscentrum	38	3	6
03. postkantoor/bank/geldautomaat	32	5	6
Hoe tevreden bent u over de afstand tot:	tevreden	neutraal	ontevreden
04. Randstadrail	17	10	2
05. medische voorzieningen (arts, apotheek,)	43	3	1
06. ziekenhuis	41	3	0
07. buurtpark	36	6	0
08. parkeerplaatsen voor bezoekers	8	3	28

2. Verplaatsen

Hoe gaat u naar bovengenoemde voorzieningen	auto	bus	fiets	te voet	anders
01. de winkels voor dagelijkse boodschappen	5	0	4	32	3
02. het stads/dorpscentrum	4	0	4	35	1
03. postkantoor/bank/geldautomaat	5	0	3	30	3
04. Randstadrail	1	0	1	19	1
05. NS station	3	0	2	7	6
06. medische voorzieningen (arts, apotheek,)	4	1	2	34	4
07. ziekenhuis	20	3	4	4	11
08. buurtpark	1	0	0	34	2

3. Bereikbaarheid

Zijn de volgende voorzieningen veilig bereikbaar lopend, met de fiets of rolstoel?	ja	neutraal	nee
01. de winkels voor dagelijkse boodschappen	35	2	5
02. het stads/dorpscentrum	35	2	5
03. postkantoor/bank/geldautomaat	33	1	5
04. Randstadrail	22	1	2
05. NS station	18	1	2
06. medische voorzieningen (arts, apotheek)	39	0	0
07. ziekenhuis	34	0	1
08. buurtpark	30	1	3

4. Inrichting en veiligheid woonomgeving

Inrichting, veiligheid en onderhoud	Ja	neutraal	nee
01. Zijn de straten, stoepen en fietspaden hier voldoende verlicht?	37	4	4
02. Voelt u zich hier overdag en 's avonds voldoende veilig?	44	2	0
03. Is/zijn de bushaltes hier in de buurt veilig gelegen?	22	5	0
04. Zijn de trottoirs en fietspaden hier voldoende breed?	42	0	3
05. Zijn er voldoende, veilige oversteekmogelijkheden voor voetgangers?	38	3	4
06. Zijn er voldoende groenvoorzieningen rondom het gebouw?	20	8	13
07. vindt u de inrichting van het binnenplein voldoende?	14	8	23

5. Overlast in de wijk

In welke mate is hier in de omgeving sprake van hinderlijk:	veel	weinig	geen
01. Verkeerslawaaï?	3	8	37
02: Hondenpoep?	6	7	35
03 (Harde) wind bij hoge gebouwen?	4	6	37
04. Geparkeerde auto's of fietsen?	3	3	41
05. Overlast in het algemeen?	6	3	36

	ja	neutraal	nee
06. Wordt het groen in de buurt hier voldoende onderhouden?	34	9	3

Ten slotte, vindt u het prettig om in deze wijk te wonen?	ja	neutraal	nee
01. Prettige wijk om in te wonen?	45	4	0

6. Toelichting respondenten op de omgeving

sterke punten omgeving	Atrium	Forum	Hortus	Pagus	totaal
dicht bij voorzieningen	2	2	5	5	14
rustig	1				1

zwakke punten omgeving	Atrium	Forum	Hortus	Pagus	totaal
te weinig P- voor bezoekers	10	10	8	2	30
begaanbaarheid tunnel	13	5		2	20
afstand tot voorziening	3	3		2	8
te weinig ouderbus	1				1
ver van winkels	1				1

Bijlage 4 Woningoverzicht en plattegronden



WONINGSCHEMA

laag 4	type	5	1 gesp	1 gesp	1 gesp	3
laag 3	type	5	1 gesp	1 gesp	1 gesp	3
laag 2	type	5	1 gesp	1 gesp	1 gesp	3
laag 1	type	5a	1a gesp	1a gesp	1a gesp	3a
begane grond						

woonblok Atrium 20 woningen

laag 4	type	13	7	7	7
laag 3	type	13	7	7	7
laag 2	type	13	7	7	7
laag 1	type	13	7	7	7
begane grond					

woonblok Hortus 16 woningen

laag 4	type	1	1	1	12
laag 3	type	1	1	1	12
laag 2	type	1	1	1	12
laag 1	type	1	1	1	12
begane grond					

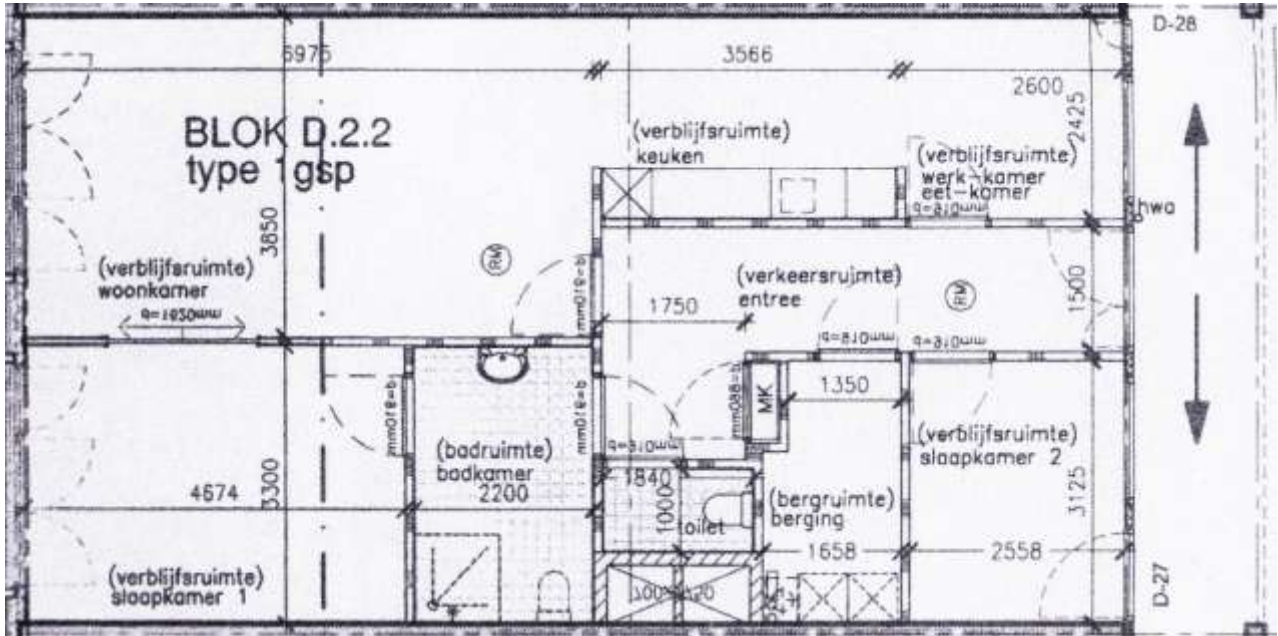
woonblok Forum 16 woningen

laag 2	type	14	7	7
laag 1	type	14	7	7
begane grond				

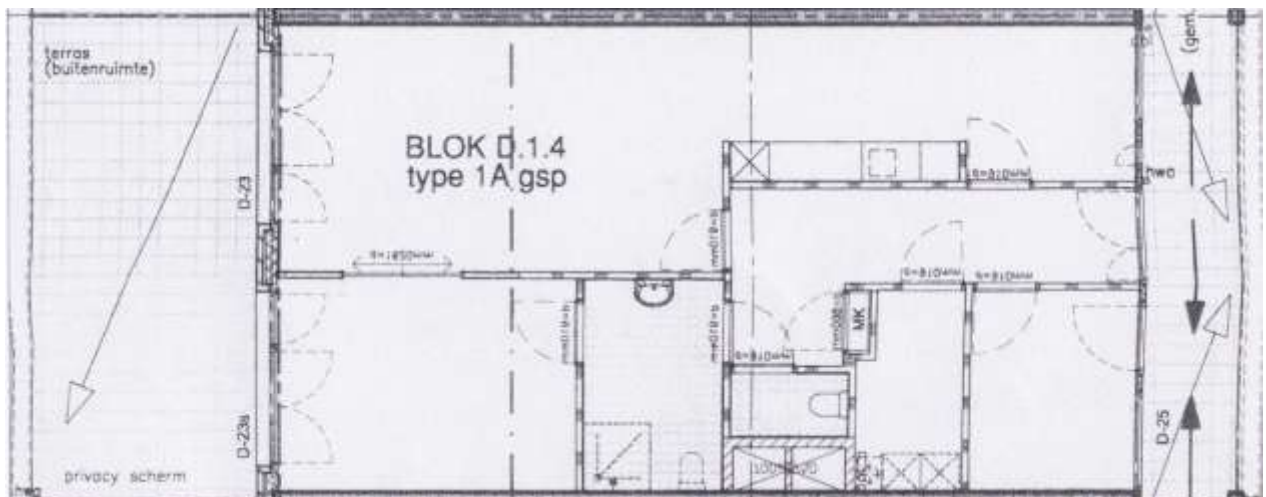
woonblok Pagus 6 woningen

gesp=gespiegeld

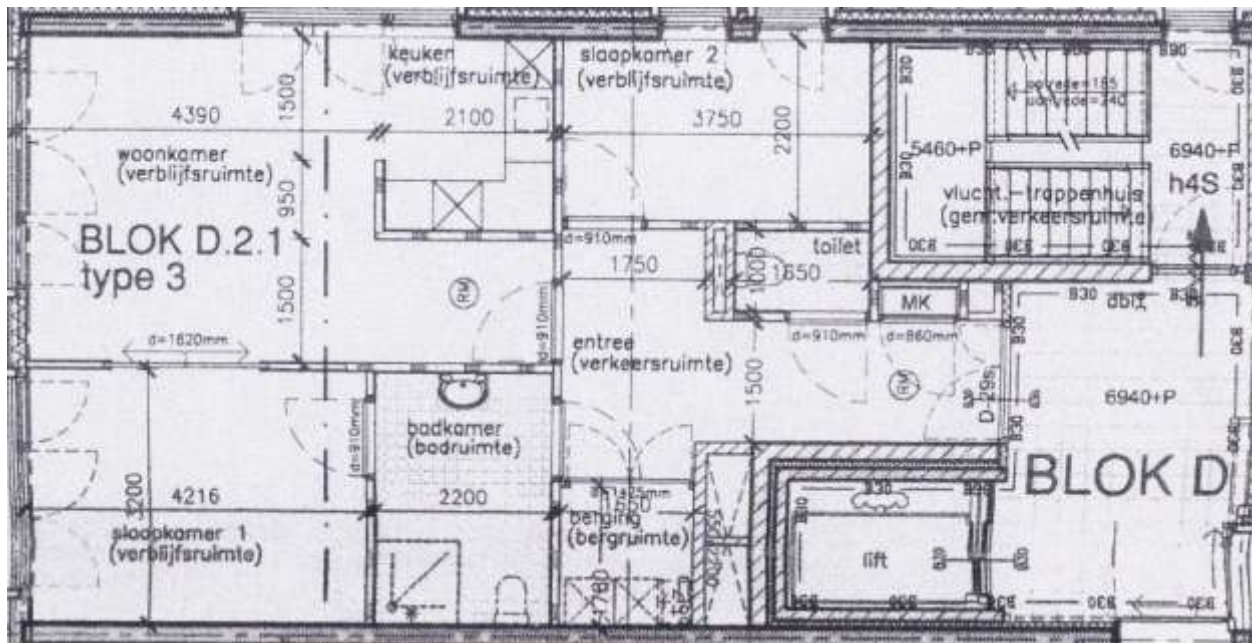
totaal 58 woningen



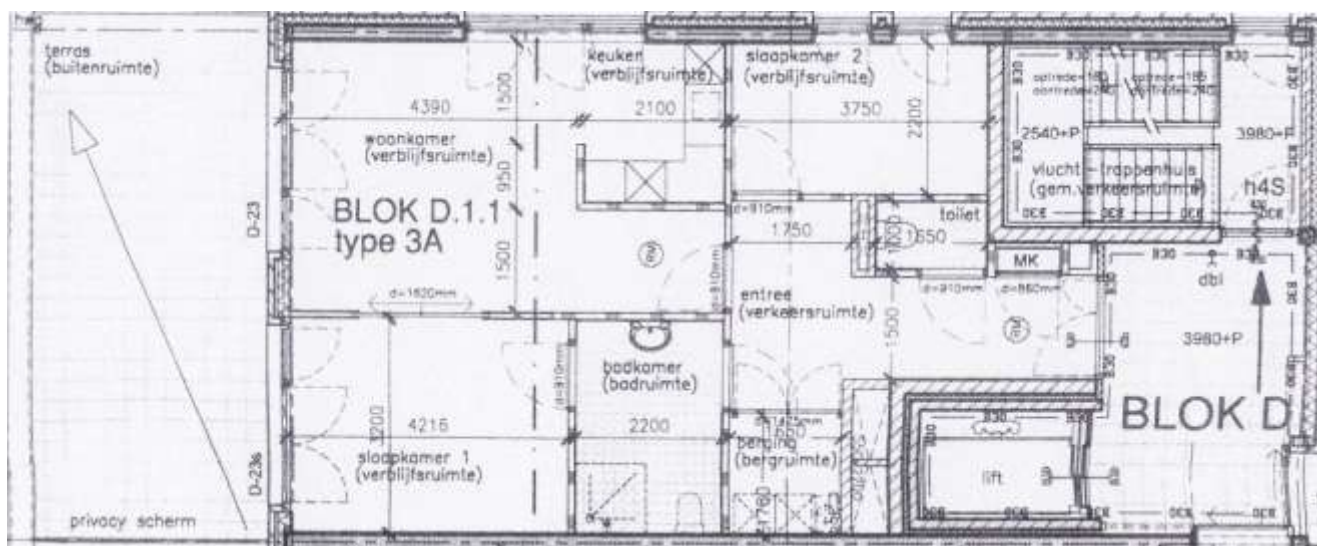
Plattegrond type 1



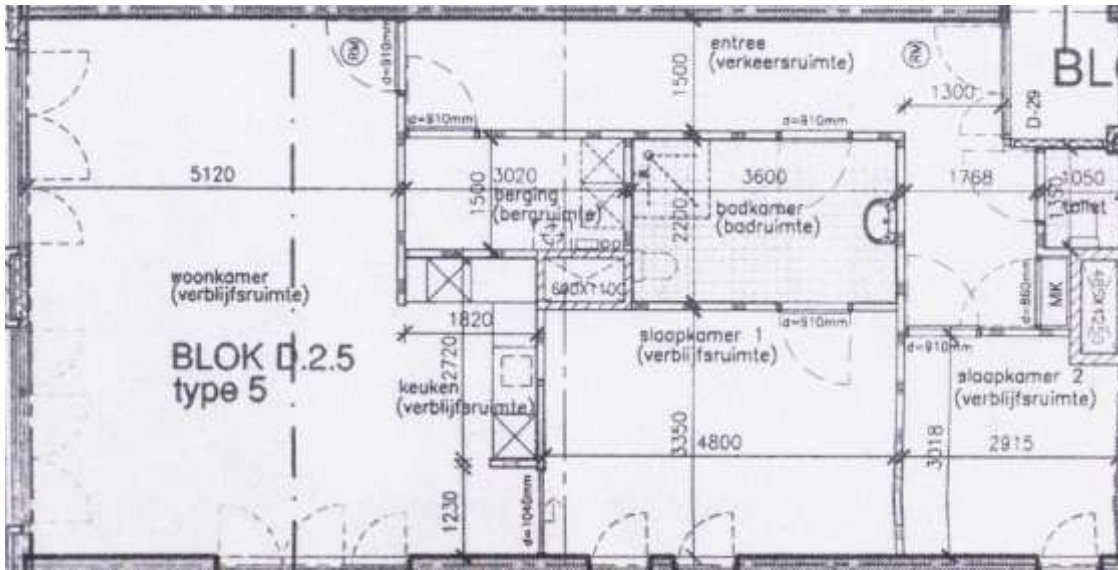
Plattegrond type 1A



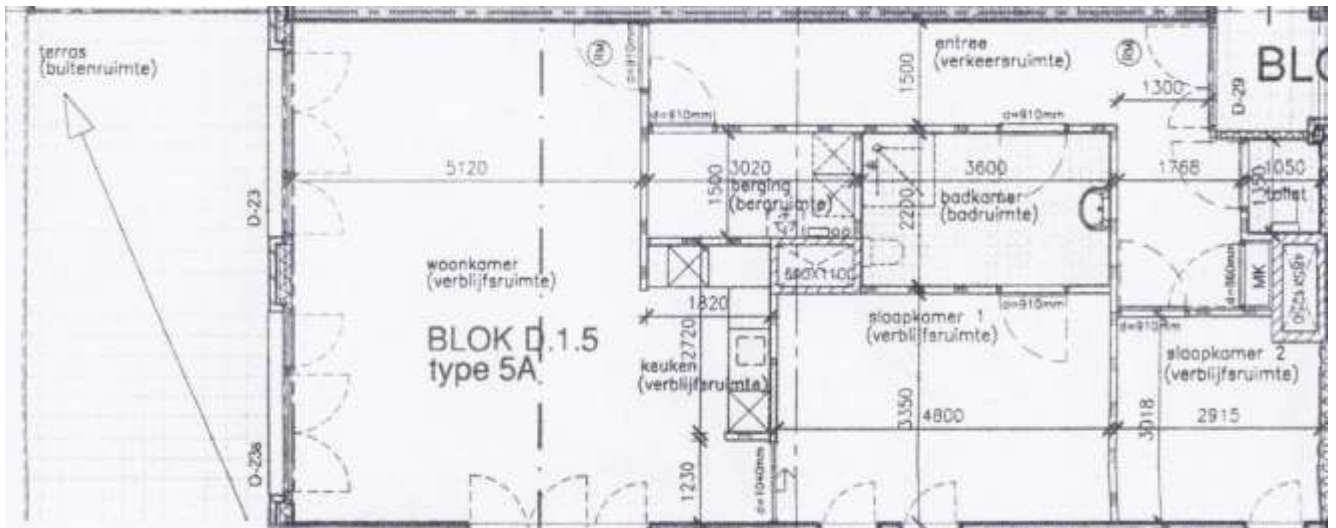
Plattegrond type 3



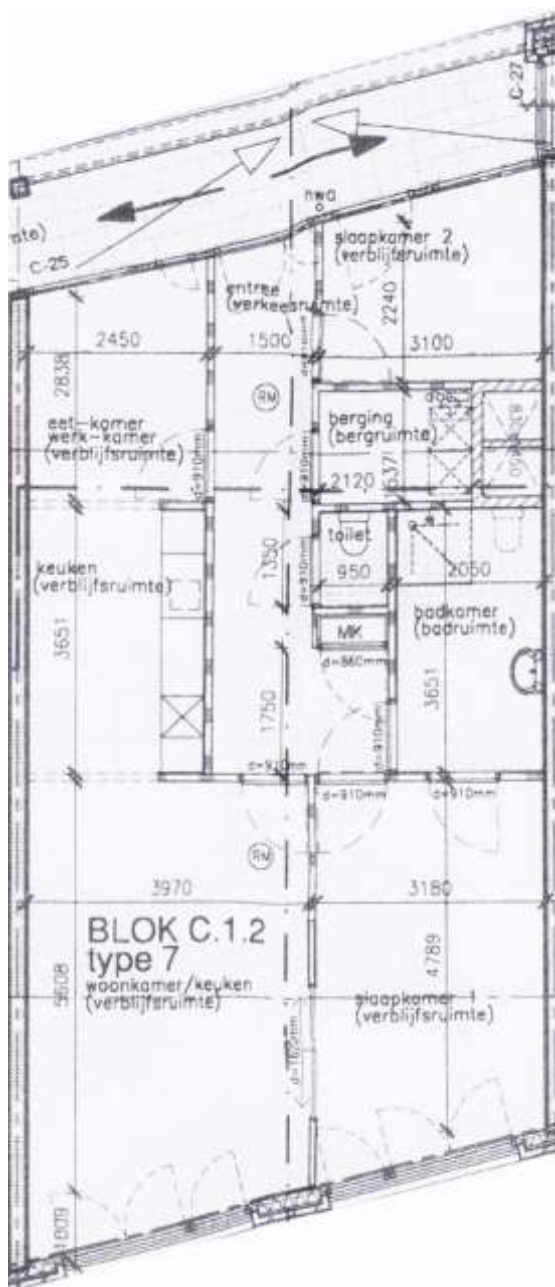
Plattegrond type 3A



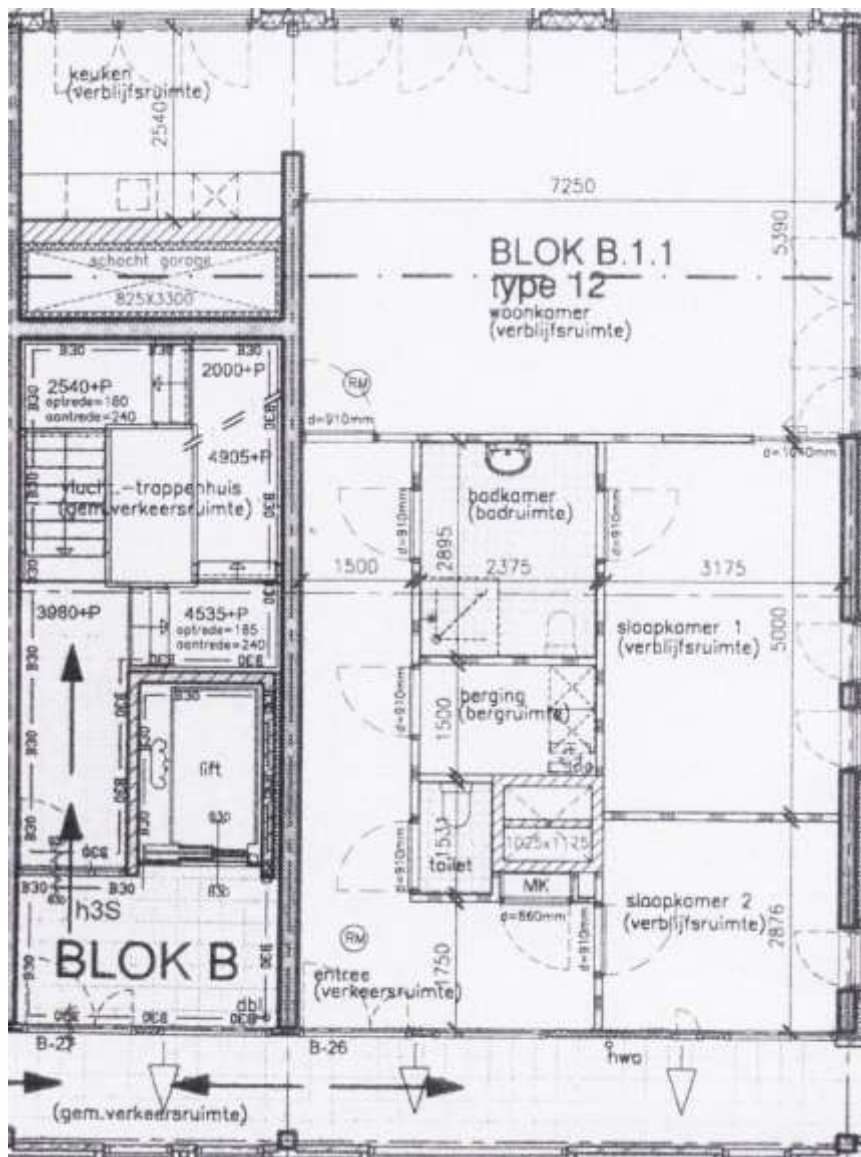
Plattegrond type 5



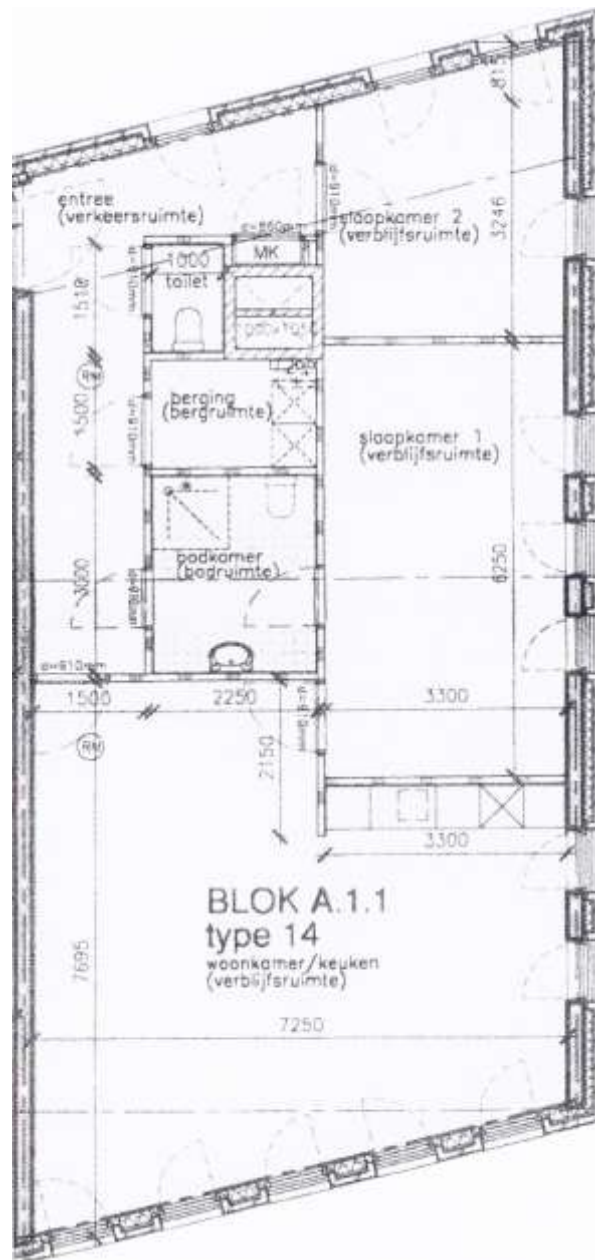
Plattegrond type 5A



Plattegrond type 7



Plattegrond type 12



Plattegrond type 14

Bijlage 5

Verklarende woordenlijst

Levensloopgeschikte woningen (ook **levensloopbestendige woningen** genoemd)

Is het overkoepelende begrip voor woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van de bewoners. Levensloopgeschikte woningen zijn in verschillende gradaties en voor verschillende doelgroepen.

WTW- ventilatiesysteem is de warmte-terug-win-unit

De WTW is een gesloten ventilatiesysteem dat tevens in de winter een verwarmend effect heeft in de woning en daarmee bijdraagt aan energiebesparing. Het gehele systeem bestaat uit 1 ventilator, 1 apparaat in de binnenberging, 2 inblaaspunten (in de woonkamer) en 3 afzuigpunten (keuken, toilet en badkamer).

De openingen behoren afgesteld te zijn en het is niet aan te raden deze zelf te veranderen door aan de schijf te gaan draaien en daarmee de doorlaatopeningen te vergroten of te verkleinen. Rond deze inblaasopeningen zet zich in de loop van de tijd vuil af wat met de stofzuiger grotendeels verwijderd kan worden. De afzuigopeningen zijn geplaatst in de keuken, in het toilet en in de badkamer. De WTW-unit zelf heeft twee ventilatoren waarvan een voor de aanvoer van buitenlucht en een voor de afvoer van de verwarmde binnenlucht.

Senioren op de Zoetermeerse woningmarkt, Plan van aanpak 2009-2012, van de gemeente Zoetermeer. Dit rapport is te lezen als PDF: Plan van aanpak senioren: www.zoetermeer.nl

Eenzaamheid

Het onderzoek is te lezen op www.villans.nl

Eenzaamheid komt onder mensen van alle leeftijden voor. Uit onderzoek van de Vrije Universiteit Amsterdam blijkt dat ongeveer één derde van de 55-plussers eenzaam is en ongeveer 4% in ernstige tot zeer ernstige mate. In dit onderzoek wordt eenzaamheid gedefinieerd als het negatief ervaren van het verschil tussen de kwaliteit van de relaties die men onderhoudt en de relaties zoals men die voor zichzelf zou wensen (J. Gierveld).

Projectenbank eenzaamheid ouderen vraagt onder ander aandacht voor:

- De inrichting van een wijk op zodanige manier dat mensen een ontmoetingsplek hebben.
- Het verbeteren van de toegankelijkheid in een wijk of een gemeente.
- Het bevorderen van (het gevoel van) veiligheid in een straat, wijk of gemeente.



Colofon

Dit WoonKwaliteitOnderzoek kwam tot stand door:

VAC Zoetermeer, Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving in overleg met woningcorporatie Vidomes Zoetermeer.

Stichting VAC Zoetermeer
Secretariaat:
J. van Es
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer
vaczoetermeer@gmail.com

Vidomes Zoetermeer
Denemarkenlaan 75
2711 EN Zoetermeer
Postbus 7055
2701 AB Zoetermeer
079-3446161
www.vidomes.nl

Enquêteformulier:

Een door de commissieleden aangepaste versie van een formulier van de stichting VACpunt Wonen, Utrecht

Drukwerk:

Woningcorporatie Vidomes

Datum: 2010