

**‘Apart en toch samen’**



# **‘Apart en toch samen’**

## Een advies aan Corporatieholding Friesland

Tamar Steenbergen  
De Langeloop 17 A  
1742 PA Schagen  
06-42129609  
tamarsteenbergen@hotmail.com



## Managementsamenvatting

Huisvesting voor ouderen staat steeds meer in de belangstelling. Dit komt niet alleen doordat ouderen getalsmatig een almaar belangrijker factor in de samenleving vormen. Ook het emancipatiestreven van ouderen, een groeiend verzet tegen institutionele woonvormen en de betutteling die hier vaak mee samenhangt, spelen een rol. Door het emancipatiestreven van ouderen vindt de laatste jaren een verschuiving plaats in de woon- en verzorgingswensen van ouderen. De laatste jaren is er ook een proces van extramuralisering (de afbouw van grootschalige voorzieningen) ingezet en komt het accent steeds meer te liggen op hulp- en zorgverlening aan huishoudens en personen in een thuissituatie. Woningcorporaties spelen daar steeds meer op in. Daarbij is niet alleen belangstelling voor de kwaliteit van bestaande woonvormen zoals serviceflat, verzorgingshuis of aanleunwoning. Er ontstaan de laatste jaren ook steeds meer nieuwe woonvormen, veelal op de rand van wonen en zorg, om in te spelen op het groeiende verzet tegen institutionele woonvormen.

Een van deze woonvormen is de kangoeroewoning. Dit is een woonvorm waarbij ouderen, met behoud van hun zelfstandigheid, deel kunnen uitmaken van het huishouden van hun volwassen kinderen. Tevens kan een beroep gedaan worden op dichtbij wonende familie die mantelzorg kan bieden. Deze woonvorm sluit aan op de veranderende woon- en verzorgingswens van ouderen, maar wordt nog nauwelijks in Nederland gerealiseerd. De vraag is gerechtvaardigd of het geringe aanbod van deze woningen op beperkt succes wijst of op andere aspecten.

Corporatieholding Friesland is een marktpartij die zich ten doel heeft gesteld een thuis te willen bieden aan alle inwoners van Friesland. Hierbij horen volgens de corporatie ook woonvormen op de rand van wonen en zorg. De corporatie ontwikkelt al op het gebied van 'wonen en zorg', maar blijft geïnteresseerd in het ontplooiën van nieuwe initiatieven. De conclusie van dit onderzoek vormt daarom een advies aan Corporatieholding Friesland waar het gaat om de ontwikkeling van kangoeroewoningen.

De interesse naar deze bijzondere woonvorm is, samen met de vergrijzing en de veranderende woon- en verzorgingswens van ouderen, aanleiding geweest voor het stellen van de hoofdvraag van dit onderzoek:

**Is het voor een corporatie maatschappelijk en beheersmatig interessant om op basis van de huidige ontwikkelingen en toekomstverwachtingen een kangoeroewoning te ontwikkelen, zodanig dat die aansluit op de huidige en toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve huisvestingsbehoefte?’**

Voor het antwoord op deze hoofdvraag hebben we gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksmethoden. Om de woon- en verzorgingswensen van ouderen te onderzoeken is in eerste instantie een literatuuronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek naar gerealiseerde kangoeroewoningen in Nederland bestond vervolgens voornamelijk uit 'veldwerk' aangezien de literatuur met betrekking tot de kangoeroewoning erg schaars is. Om informatie te verzamelen zijn vele interviews afgenomen. Voornamelijk met corporaties die kangoeroewoningen beheren en (oud)bewoners van een kangoeroewoning.

Ten slotte is onderzocht welke kwantitatieve en kwalitatieve eisen de gebruikers stellen ten aanzien van de kangoeroewoning. Hiertoe is een enquête gehouden. De vragen

hadden betrekking op de gewenste woonsituatie in een kangoeroewoning. Uit de respons kon voornamelijk een kwalitatieve analyse worden opgesteld. De kwantitatieve analyse valt wat lastiger te maken maar dat had voornamelijk te maken met de lage respons.

In Nederland staan enkele honderden kangoeroewoningen, zowel ontstaan uit particuliere initiatieven als uit initiatieven vanuit een corporatie, die voornamelijk worden bewoond door ouderen met hun jongere familieleden of door ouders met een gehandicapt kind. De woningen die ontwikkeld zijn door de corporatie behoren voornamelijk tot de sociale huursector. De kangoeroewoningen worden voornamelijk met veel plezier bewoond. Bewoners achten het woonconcept voor hen ideaal en zouden, als de keuze er weer zou zijn, opnieuw voor een kangoeroewoning kiezen. De problemen die bewoners aanvoeren zijn voornamelijk bouwtechnisch van aard. De buidelwoning wordt te klein bevonden en de bewoners zien liever buidel- en hoofdwoning naast elkaar gelegen in plaats van boven elkaar. De kangoeroewoningen die gerealiseerd zijn sluiten dus niet volledig aan op de woonwens van de huidige bewoners.

Wordt naar de beherende corporaties gekeken, blijken die toch wat meer moeite te hebben met de kangoeroewoning. Voornamelijk de verhuur van de woningen kost meer tijd en moeite dan werd verwacht. Huurderving als gevolg van leegstand is hierdoor een groot risico. Oorzaken van de problemen zijn:

- Weinig vooronderzoek;
- Onbekendheid met de woonvorm bij het publiek;
- De juridische constructie;
- Marketingstrategie ontbreekt;
- Strenge toewijzingseisen.

Toch kan worden aangenomen dat er wel degelijk vraag is naar kangoeroewoningen. Zowel in Friesland als in de rest van Nederland. Hoe groot die vraag is valt aan de hand van dit onderzoek niet vast te stellen. Dat de vraag, kijkend naar de huidige ontwikkelingen en toekomstverwachtingen, alleen nog maar zal toenemen mag wél worden aangenomen.

Indien kangoeroewoningen ontwikkeld worden, waarbij uit wordt gegaan van de kwalitatieve eisen van huidige en toekomstige bewoners, voortkomend uit de responsanalyse van de gehouden enquête en het evaluatierapport, kunnen de volgende belangrijkste criteria worden genoemd:

- Een woonvorm waarbij de buidel- en hoofdwoning naast elkaar zijn gelegen;
- Flexibiliteit van de woning;
- Woonoppervlak van de buidelwoning minimaal 55 m<sup>2</sup>;
- Tuin als buitenruimte, het liefst een gemeenschappelijke tuin.

Geconcludeerd kan worden dat het voor de corporatie, kijkend naar de huidige ontwikkelingen en toekomstverwachtingen, op dit moment maatschappelijk interessanter is kangoeroewoningen te realiseren dan die woningen vervolgens te beheren. Wat het beheer zo lastig maakt is dat de woonvorm niet alleen qua ontwerp maar ook qua doelgroep, juridische constructie, toewijzingsprocedure en marketingstrategie verschilt van 'normale' huurwoningen. Het ontwikkelen en beheren van kangoeroewoningen

vereist zonder twijfel een goede organisatie die op dit moment bij andere corporaties nog niet tot stand heeft kunnen komen. Naast de knelpunten die er zijn, kan men stellen dat tevens de slechte organisatie rond kangoeroewoningen tot nu toe verdere ontwikkeling in de weg heeft gestaan. Dit kan veranderen als ontwikkeling en beheer van de kangoeroewoning in goede banen worden geleid. De beleidsaanbevelingen aan de corporatie waar het gaat om de organisatie rond het ontwikkelen en beheren van kangoeroewoningen zijn als volgt te formuleren:

- Vorm een netwerk met (mantel)zorginstanties;
- Onderzoek periodiek de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar kangoeroewoningen;
- Stel een goede marketingstrategie op;
- Sluit een samenwerkingsovereenkomst met een zorginstelling zodat die de noodzakelijk zorg kan leveren;
- Creëer een vangnetregeling voor zowel de zorg als het wonen, die zekerheid biedt voor alle betrokken partijen.
- Maak een overeenkomst die het kangoeroeconcept een juridische basis geeft.

Deze aanbevelingen komen de verhuurbaarheid van de kangoeroewoning ten goede en bieden mogelijkheden om de woningen beter te beheren.





## Woord vooraf

*Als bewoner van een kleine gemeente en lid van een groot gezin en hechte familie is bij ons thuis regelmatig gesproken over de woonwens van mijn ouders en van ons als kinderen. Hierbij kwam vaak ter sprake dat er een wens was dat mijn ouders samen met één van de kinderen zouden willen wonen in een huis waar ieder toch zijn eigen leven kan leiden, met voldoende zelfstandigheid, maar bovendien wederzijdse diensten kan verlenen als dit nodig mocht zijn. Denk daarbij aan een helpende hand bij het doen van de boodschappen, maar ook bijvoorbeeld aan het oppassen op kleinkinderen.*

*In mijn naaste omgeving werden, door corporaties of projectontwikkelaars, geen mogelijkheden geboden om deze woonwens te verwezenlijken. Hierdoor was mijn interesse gewekt in deze speciale woonvorm, in Nederland ook wel “kangoeroewoning” genoemd. In deze woonvorm kunnen ouderen, met behoud van hun zelfstandigheid, deel uitmaken van de huishouding van hun volwassen kinderen.*

De mogelijkheid om voor Corporatieholding Friesland een adviesrapport te schrijven over eventueel te ontwikkelen kangoeroewoningen in Friesland, was een hele ervaring. Via de corporatie heb ik toegang gekregen tot verschillende partijen en kreeg het onderzoek ook praktijkwaarde. De onverwachte interesse van verschillende partijen voor mijn scriptieonderwerp, waaronder de media (zie bijlage 7), Academie van Bouwkunst in Groningen (zie bijlage 8) en het architectenbureau atelier DUTCH, en de adviezen die zij mij hebben gegeven waren voor mij zeer waardevol en hebben zeker bijgedragen aan het eindresultaat van de scriptie die u nu in handen heeft.

In de allereerste plaats is deze scriptie geschreven in het kader van mijn afstuderen voor de richting Real Estate & Housing aan de TU Delft. Mijn dank gaat uit naar mijn mentoren. Fokke en Wendelien: bedankt voor jullie begeleiding en adviezen.

Veel dank ben ik verschuldigd aan Gerard Bakker en Bindert Kloosterman die mij de mogelijkheid hebben gegeven voor een afstudeerstage bij Corporatieholding Friesland. Speciale dank gaat uit naar Linda Huisman en Durk van der Meer. Bedankt voor jullie bijdrage aan mijn scriptie.

Ook wil ik Jack en Martijn bedanken voor hun bijdrage aan deze scriptie. Door jullie heeft deze scriptie zeker aan kracht gewonnen. Ik hoop dat dit rapport een bijdrage kan leveren aan een betere afstemming van de huisvesting voor ouderen, en eventueel nieuwbouw voor genoemde doelgroep.

Mijn ouders, broer en zussen wil ik bedanken voor het onvoorwaardelijke vertrouwen dat zij mij hebben gegeven gedurende mijn hele studieperiode en tijdens het afstuderen in het bijzonder. Beer, bedankt voor je wekelijkse overhoring op vrijdag. En natuurlijk Charles, na ruim zes jaar studeren en het pendelen tussen Schagen, Amsterdam, Delft en Soest hoop ik nu wat vaker thuis te zijn. Bedankt voor jouw onmisbare liefde en steun.

Tamar Steenbergen  
Schagen, juni 2005



Inhoudsopgave

**Managementsamenvatting ..... 5**

**Woord vooraf ..... 9**

**Inhoudsopgave ..... 11**

**1 Inleiding ..... 15**

    1.2 Probleemstelling ..... 17

        1.2.1 Doelstelling ..... 18

        1.2.2 Onderzoeksvragen ..... 18

    1.3 Werkdefinities ..... 20

    1.4 Methode ..... 23

        1.4.1 Literatuurstudie ..... 23

        1.4.2 Marktonderzoek ..... 24

        1.4.3 Evaluatieonderzoek ..... 24

    1.5 Leeswijzer ..... 25

**2 Ouderenhuisvesting ..... 27**

    2.1 Vergrijzing ..... 27

    2.1 Wensen van ouderen ..... 28

        2.1.1 Woonwensen ..... 29

        2.1.2 Woninggrootte ..... 30

        2.1.3 Verhuisredenen ..... 31

        2.1.4 Overige wensen ten aanzien van huisvesting en omgeving ..... 31

        2.1.5 Zorgwensen ..... 32

    2.2 Mantelzorg ..... 33

        2.2.1 Definitie van mantelzorg ..... 33

        2.2.2 Wat is mantelzorg? ..... 34

        2.2.3 Soorten hulp ..... 34

        2.2.4 Mantelzorg: enkele cijfers ..... 34

        2.2.5 Belasting ..... 35

        2.2.6 Friesland ..... 36

    2.3 Aanbod van ouderenhuisvesting ..... 36

        2.3.1 Levensloopbestendige woning ..... 36

        2.3.2 Seniorenwoning ..... 37

        2.3.3 Verzorgingshuis ..... 38

        2.3.4 Wooncentrum ..... 38

        2.3.5 Serviceflat ..... 39

        2.3.6 Aanleunwoning ..... 40

        2.3.7 Woonzorgcomplex ..... 40

        2.3.8 Kangoeroewoning ..... 41

    2.4 Kangoeroewoning nader beschouwd ..... 41

2.4.1 Agrarische samenwoning .....	42
2.4.2 Voor- en nadelen van de kangoeroewoning.....	42
2.4.3 Initiatieven genomen door corporaties.....	44
2.4.4 Particuliere initiatieven .....	44
2.4.5 Wet- en regelgeving .....	47
2.5 Provincie Friesland .....	48
2.5.1 Bevolkingsgroei en vergrijzing .....	49
2.5.2 leefbaarheid .....	50
2.5.3 Woonvoorraad.....	51
2.5.4 Woningbehoefteonderzoek Fryslân 2003.....	51
2.5.5 Vraagontwikkeling .....	52
2.5.6 Conclusie.....	52
<b>3 Evaluatieonderzoek .....</b>	<b>55</b>
3.1 Onderzochte projecten .....	56
3.2 Aanleiding.....	57
3.3 Doelgroep .....	58
3.3.1 Beoogde doelgroep.....	59
3.3.2 Daadwerkelijke doelgroep.....	59
3.4 Woontechnische kwaliteit.....	60
3.4.1 Woonoppervlak .....	60
3.4.2 Almere-Stad .....	61
3.4.3 Nijmegen .....	63
3.4.4 Eindhoven .....	65
3.4.5 Rotterdam.....	66
3.4.6 Nieuwegein.....	67
3.4.7 Samenvatting .....	68
3.4.7 Conclusie.....	69
3.5 Flexibiliteit.....	70
3.5.1 ingebouwde flexibiliteit en aanpasbaarheid .....	71
3.5.2 Omvorming .....	72
3.5.3 Kostenoverzicht.....	75
3.5.4 Samenvatting .....	78
3.5.5 Conclusie.....	79
3.6 Verhuurbaarheid .....	80
3.6.1 Juridische constructie .....	80
3.6.2 Marketingstrategie.....	82
3.6.3 Toewijzingsprocedure .....	84
3.6.4 Huurprijzen.....	85
3.6.5 Conclusie.....	86
3.7 Bewonersevaluatie .....	87
3.7.1 Kangoeroewoning .....	87

3.7.2 Woonomgeving .....	90
3.7.3 Verhuisgeneigdheid.....	91
3.7.4 Mantelzorg .....	92
3.7.5 Conclusie.....	92
<b>4 Marktonderzoek .....</b>	<b>95</b>
4.1 Enquête kangoeroewoning.....	95
4.1.1 Doel van de enquête .....	95
4.1.2 Opbouw van de enquête .....	96
4.2 Resultaten van de enquête.....	97
4.2.1 Responsanalyse .....	97
4.2.2 Kwantitatieve vraag in Friesland.....	107
4.3 Conclusie .....	108
4.3.1 Ontwerpen .....	110
<b>5 Conclusies en aanbevelingen.....</b>	<b>113</b>
5.1 Conclusies.....	113
5.2 Aanbevelingen .....	115
5.2.1 Aanbevelingen voor beheer van kangoeroewoningen .....	115
5.2.2 Aandachtspunten bij de nieuwbouw van kangoeroewoningen .....	115
<b>6 Discussie en vervolgtraject.....</b>	<b>117</b>
<b>7 literatuur.....</b>	<b>119</b>

**Bijlagen in supplement**



# 1 Inleiding

Huisvesting voor ouderen staat steeds meer in de belangstelling. Dit komt niet alleen doordat ouderen getalsmatig een almaar belangrijker factor in de samenleving vormen. Ook het emancipatiestreven van ouderen, een groeiend verzet tegen institutionele woonvormen én de betutteling die hier vaak mee samenhangt, spelen een rol. Ten gevolge van het emancipatiestreven van ouderen heeft de laatste jaren een verschuiving plaats in de woonwensen van ouderen. Woningcorporaties spelen daar steeds meer op in. Daarbij bestaat niet alleen belangstelling voor de kwaliteit van bekende woonvormen zoals serviceflat, verzorgingshuis of aanleunwoning. Ook ontstaan de laatste jaren steeds meer nieuwe woonvormen, veelal op de rand van wonen en zorg, om in te spelen op het groeiende verzet tegen institutionele woonvormen. Een nieuwe woonvorm is bijvoorbeeld het woonzorgcomplex. Een woonzorgcomplex is een verzorgingshuis en soms ook verpleeghuisvervangende woonvorm. De woningen in woonzorgcomplexen worden voor een belangrijk deel betrokken door ouderen. Maar ook lichamelijk gehandicapten van jongere leeftijd betrekken dit type woningen. Naast het initiatief van de woningcorporaties op dit terrein ontwikkelen ouderen dit soort bijzondere woonvormen ook op eigen initiatief. In 2000 zijn volgens Bewoners Nieuwe Woningen 3.000 woningen in dergelijke bijzondere vormen gebouwd (VROM, 2001). Voor het belangrijkste deel gaat het hier om woonzorgcomplexen, waarbinnen 1.750 woningen zijn gerealiseerd. Van de overige bijzondere woonvormen zijn het groepswonen en het begeleid wonen het meest gangbaar.

‘Zorg’ en ‘wonen’ zijn evenwel niet altijd gebundeld in één gebouw of complex. Door het emancipatiestreven van ouderen heeft niet alleen een verschuiving plaatsgevonden in de woonwensen, maar ook in de zorgverlening. Dit houdt in dat de zorgverlening binnen instellingen (intramuraal) steeds vaker wordt vervangen door zorg binnen de eigen woon- en leefsituatie (extramuraal). Decennia geleden werd in Nederland een beleid ingezet dat erop gericht was mensen met een bijzondere problematiek en ook ouderen te concentreren in grootschalige voorzieningen, met het doel hen daar betere zorg en opvang te kunnen bieden dan in de ‘gewone’ samenleving mogelijk werd geacht. Dat leidde tot een groot aantal intramurale voorzieningen. In de jaren zestig van de vorige eeuw werden ouderen bovendien gestimuleerd om in verzorgingshuizen te gaan wonen, om zo het hoofd te bieden aan de woningnood. Ouderen hielden woningen ‘bezet’ voor gezinnen en verhuizing naar een intramurale instelling werd dan ook aangemoedigd. Dat is tegenwoordig anders. De opvattingen in de samenleving, maar ook de wensen en behoeften van de betrokkenen zelf zijn ingrijpend veranderd. Niet de beperkingen, maar de mogelijkheden van mensen met een handicap en van ouderen worden steeds meer benadrukt. Hierdoor is in de afgelopen jaren een proces van extramuralisering (de afbouw van grootschalige voorzieningen) ingezet en komt het accent steeds meer te liggen op hulp- en zorgverlening aan huishoudens en personen in een thuissituatie: ‘zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen’ en als het niet anders kan in de wijk in kleinschalige voorzieningen. Dit sluit aan bij de behoefte van het overgrote deel van zelfstandig wonende mensen die geconfronteerd worden met een zorgvraag en ook bij de behoefte van een deel van de bewoners van zorginstellingen, zij het in mindere mate. Doel is geïntegreerd te blijven in de samenleving of daarin opnieuw te integreren. In de

gehandicaptensector is het proces van extramuralisering overigens al jaren eerder doorlopen (Companen, 2004).

Vanuit deze gedachte van extramuralisering worden ouderenwoningen steeds vaker gerealiseerd in de nabijheid van verzorgingshuizen of steunpunten. Vanuit deze steunpunten wordt vervolgens 'zorg aan huis' verleend. In 2000 was dit voor een kleine 4.000 woningen (inclusief bijzondere woonvormen) het geval. In 63% ging het om een woning in de nabijheid van een bejaarden- of verzorgingstehuis, in 37% om een woning nabij een dienstencentrum of steunpunt. Deze verschuiving van intramurale naar extramurale zorg heeft tot gevolg dat het aantal bewoners van verzorgingshuizen in de periode 1998-2002 is gedaald met 6% (Kok, 2004). Binnen de toenemende individualisering past de groeiende behoefte om een eigen thuis te hebben in plaats van het thuisgevoel te moeten delen met (vele) anderen. Zorgverlening in de eigen leef- en woonomgeving komt aan deze behoefte tegemoet. Daarnaast is de intramurale zorg vele malen duurder dan de zorg thuis, niet in de laatste plaats omdat de zorgbehoevenden in de meeste gevallen ook een beroep kunnen doen op personen in de directe omgeving: familie, vrienden of kennissen. Deze 'mantelzorgers' kunnen een groot gedeelte van anders professioneel verleende zorg overnemen. Mantelzorg gaat namelijk een steeds belangrijker rol spelen. Een niet te onderschatten rol is daarbij weggelegd voor een minder bekende ontwikkeling: de beoogde invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) op 1 januari 2006. Nu is iedere Nederlander nog via de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) verzekerd voor zorg en begeleiding bij langdurige ziekte, handicap of ouderdom. Na invoering van de WMO moet men daarvoor bij de gemeente aankloppen. Die mogen zelf bepalen wel pakket aan huishoudelijke en persoonlijke verzorging of verpleging ze aanbieden, en onder welke voorwaarden. De verwachting is dat wie familie heeft, voortaan minder snel in aanmerking komt voor hulp van buitenaf. Voor klusjes als ramen lappen, een boodschap doen en lichamelijke verzorging komt de hulpvrager dan bij familie- en vriendenkring terecht (Vermeulen, 2004).

Niettemin blijft intramurale zorg noodzakelijk. Enerzijds omdat cliënten hiervoor blijven kiezen (in het kader van de keuzevrijheid die zij hebben), anderzijds voor cliënten die op geen enkele manier zelfstandig kunnen wonen en functioneren. Daar waar nodig moet dus voldoende intramurale capaciteit beschikbaar blijven. De voorkeur van zowel cliënten als zorgaanbieders gaat daarbij uit naar kleinschalige woonvormen, maar financiën<sup>1</sup> kunnen een knelpunt zijn om daartoe te komen (Companen, 2004).

Wanneer naar bovenstaande ontwikkelingen wordt gekeken is opmerkelijk dat naast de gerealiseerde bijzondere woonvormen voor ouderen nauwelijks woonvormen tot stand zijn gekomen waarbij ouderen, met behoud van hun zelfstandigheid, deel kunnen uitmaken van het huishouden van hun volwassen kinderen. De hier bedoelde woonvorm, ook wel *kangoeroewoning* genoemd, sluit namelijk feilloos aan op de veranderende woon- en verzorgingswens van ouderen. Tevens kan een beroep worden gedaan op dichtbij wonende familie die mantelzorg kan bieden.

Een kangoeroewoning is een woonvorm waarbij zorgbehoevenden, met behoud van hun zelfstandigheid, deel kunnen uitmaken van het huishouden van een mantelzorger. Het doel van een kangoeroewoning is om een woonvorm voor ouderen of (gehandicapte)

---

<sup>1</sup> In de GGZ-sector wordt wel aangegeven dat een sterke spreiding op gespannen voet staat met het maatschappelijk draagvlak. Financiële overwegingen pleiten voor grootschalig wonen (Gespreide bewoning leidt tot extra kosten, De Gelderlander, Gehandicapten weer op één plek, 6 oktober 2004)



kinderen te realiseren die het mogelijk maakt dat zij zelfstandig wonen, maar toch tot op zekere hoogte verzorgd kunnen worden. Bij deze woonvorm geldt als voordeel de mogelijkheid tot grote betrokkenheid en wederzijdse hulp indien zulks nodig blijkt te zijn. Een ander voordeel is dat de woningen volledig van elkaar gescheiden zijn, zodat de privacy kan worden gewaarborgd en men niet op elkaars lip zit. Genoemde voordelen houden enerzijds verband met het streven naar integratie van ouderen, anderzijds met het streven naar een vermindering van de behoefte aan, en de kosten van, professionele hulpverlening.

Ondanks de voordelen van het wonen met meerdere generaties komt het verschijnsel in de praktijk nog niet veel voor in Nederland. Volgens recent onderzoek van de Netherlands Kinship Panel Study (NKPS) woont bij slechts twee procent van de mensen van 45 jaar en ouder momenteel een of beide ouders in huis. Maar dat percentage zou de komende jaren wel eens snel omhoog kunnen gaan. Vergrijzing, de personeelsschaarste waar instellingen nu mee kampen, klachten over abominabele zorg: het zijn allemaal redenen om naar alternatieven voor verzorgings- of verpleeghuis te zoeken. Ook Irene Cieraad, gespecialiseerd is in de toekomst van het wonen in Nederland, denkt dat dit percentage zal stijgen: “Kinderen vluchten niet meer het huis uit, het generatieconflict is definitief voorbij. Bejaardenhuizen verdwijnen in de toekomst ook. Mensen gaan steeds meer samen in generatie- of kangoeroewoningen wonen”.

Mijn interesse voor de kangoeroewoning en het idee dat deze bijzondere woonvorm, kijkend naar de ontwikkelingen en toekomstverwachtingen, kan aansluiten op een steeds groter wordende behoefte, hebben ertoe geleid om dit onderzoek uit te gaan voeren.

## 1.2 Probleemstelling

Zoals in de inleiding al wordt vermeld, vindt in Nederland de laatste jaren een verschuiving plaats van zorgverlening binnen instellingen (intramuraal) naar zorg binnen de eigen woon- en leefsituatie (extramuraal). Binnen de toenemende individualisering past de toenemende behoefte een eigen thuis te hebben. Dit heeft mede te maken met de groeiende vraag naar privacy naarmate men ouder wordt. De huidige woningen worden niet of nauwelijks ingericht op het huisvesten van een gezinslid dat hulpbehoevend is. Daarnaast heeft niet iedereen de mogelijkheid tot het aanpassen van de woning aan de veranderende behoeften. Dit geldt in sterkere mate in die gevallen waarin de woning een (sociale) huurwoning is: zowel financiële middelen als de fysieke mogelijkheden voor noodzakelijke aanpassingen ontbreken. De kangoeroewoning biedt die ruimte voor een zorgbehoevende wél. Hier kunnen gezinsleden die zorgbehoevend zijn wonen in de nabijheid van hun familieleden, maar met behoud van hun zelfstandigheid.

Om deze reden is er vraag naar een woonconcept dat aansluit op de veranderende woon- en verzorgingswens van ouderen. De kangoeroewoning, een bestaande woonvorm, lijkt aan te sluiten op deze woon- en verzorgingswens. Ouderen kunnen zelfstandig blijven wonen in hun eigen huis en ontvangen zorg binnen de eigen woon- en leefsituatie van nabije familieleden of vrienden. In Nederland zijn nog niet veel van dit soort woonvormen gerealiseerd, zodat de vraag gerechtvaardigd is of een gering aanbod wijst op beperkt succes of op andere factoren.

De vraagstelling voor dit onderzoek luidt daarom:

**Is het voor een corporatie maatschappelijk en beheersmatig interessant om op basis van de huidige ontwikkelingen en toekomstverwachtingen een kangoeroewoning te ontwikkelen, zodanig dat die aansluit op de huidige en toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve huisvestingsbehoefte?’**

### 1.2.1 Doelstelling

Doel van dit onderzoek is:

**Inzicht te krijgen in de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen met betrekking tot de kangoeroewoning. Aan de hand van deze analyse kunnen ontwerpcriteria en ontwerpoplossingen worden aangedragen voor een kangoeroewoning, waarbij zorgbehoevenden met hulp van een mantelzorg langer zelfstandig kunnen blijven wonen.**

Bij het opstellen van ontwerpcriteria en ontwerpoplossingen moet rekening worden gehouden met de ‘ingebouwde’ flexibiliteit en aanpasbaarheid van de kangoeroewoning, kwalitatieve en kwantitatieve woonwensen van ouderen, de doestellingen van de betreffende corporatie en, niet onbelangrijk, de juridische aspecten.

Dit onderzoek wordt uigevoerd in samenwerking met corporatieholding Friesland. Omdat het werkterrein van deze corporatie de provincie Friesland omvat, zal in het onderzoek de nadruk komen te liggen op de mogelijkheden om kangoeroewoningen te gaan ontwikkelen en beheren in Friesland. Hieruit blijkt tevens de praktische relevantie van dit onderzoeksrapport. Wat betreft de theoretische relevantie wordt getracht een kennisgat op te vullen in de bestaande literatuur. Hierbij moet vooral worden gedacht aan literatuur over kangoeroewoningen in Nederland.

### 1.2.2 Onderzoeksvragen

Verschillende onderzoeksvragen moeten ertoe leiden dat de hoofdvraag van dit onderzoek wordt beantwoord. Door het in kaart brengen van de huidige woonwensen van ouderen en de huidige woningvoorraad voor ouderen kan inzichtelijk worden gemaakt waar eventuele knelpunten liggen. De eerste drie onderzoeksvragen luiden als volgt:

- 
1. *Wat zijn de huidige woonwensen van ouderen? Aan welke eisen moeten woningen voor ouderen voldoen?*
  2. *Wat zijn de huidige zorgwensen van ouderen?*
  3. *Waaruit bestaat de huidige woningvoorraad voor ouderen? Welke veel voorkomende woonvormen zijn te onderscheiden?*
- 

Ten einde een goed programma van eisen op te stellen voor een kangoeroewoning is belangrijk dat alle informatie over de kangoeroewoning in kaart wordt gebracht. De volgende onderzoeksvragen zullen daar antwoord op geven.

- 
4. *Wat is een kangoeroewoning?*
  5. *Voor welke doelgroepen zijn kangoeroewoningen bedoeld?*
  6. *Door welke doelgroepen worden de woningen bewoond?*
  7. *Welke voordelen zien bewoners in een kangoeroewoning? Welke nadelen zien bewoners in een kangoeroewoning?*
  8. *Welke voordelen zien woningcorporaties in een kangoeroewoning? Welke nadelen zien woningcorporaties in een kangoeroewoning?*
  9. *Bestaat een toenemende vraag naar een kangoeroewoning of gelijksoortige woonvorm?*
  10. *Hoe zit een kangoeroewoning bouwtechnisch in elkaar?*
  11. *Hoe zit een kangoeroewoning woontechnisch in elkaar?*
  12. *Hoe staat het met verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van een kangoeroewoning?*
  13. *Hoe zijn de juridische aspecten rond een kangoeroewoning geregeld?*
  14. *Welke doelen zijn gesteld door de woningcorporatie en/of gemeente? Zijn deze doelen gehaald? Zo niet, waarom niet?*
- 

Aangezien de bedoeling is dat op basis van het te formuleren programma van eisen ontwerpoplossingen worden gerealiseerd, is van belang welke wensen en eisen de uiteindelijke gebruikers hebben ten aanzien van de kangoeroewoning. Naast deze kwalitatieve analyse willen we tevens een kwantitatieve uitspraak doen over de eventuele behoefte aan kangoeroewoning. Dit wordt verwoord in de volgende onderzoeksvragen.

- 
15. *Hoe bekend zijn mensen met de 'kangoeroewoning'. Wat is hun eerste indruk van deze bijzondere woonvorm?*
  16. *Hoeveel behoefte is er aan de kangoeroewoning in Nederland?*
  17. *Hoeveel behoefte is er aan de kangoeroewoning in Friesland en waar is die behoefte het grootst? (kleine kernen, platteland, enzovoorts)*
  18. *Welke zijn de woonwensen en -eisen van de uiteindelijke gebruikers?*
- 

De woningcorporatie waar ik ga afstuderen is gevestigd in Friesland zodat ik, net als de woningcorporatie, het onderzoek wil richten op de provincie Friesland. Deze provincie fungeert in mijn onderzoek dus als steekproef. Deze onderzoeksvragen zijn dan van belang:

- 
19. *Hoe is de samenstelling van de bevolking van Friesland?*
  20. *Hoe verandert die samenstelling in de toekomst? Is er een toename van het aantal ouderen, daalt dat percentage of blijft het gelijk?*
  21. *Hoeveel ouderen wonen in Friesland in een geschikte woning?*
  22. *Wat zijn de specifieke woon- en zorgwensen van deze groep?*
- 

Nadat een theoretisch kader is opgesteld en de wensen en eisen van gebruikers met betrekking tot hun huisvesting bekend zijn, willen we nog weten welke overige partijen belang hebben bij de kangoeroewoning. Daarnaast worden diverse ontwikkelingen die invloed hebben op de kangoeroewoning, zoals vergrijzing, in kaart gebracht.

- 
23. *Welke partijen hebben belang bij de kangoeroewoning en welke rol kunnen zij in de totstandkoming hiervan spelen?*
  24. *Welke externe ontwikkelingen hebben invloed op de kangoeroewoning?*
-

### 1.3 Werkdefinities

In dit rapport komen diverse begrippen aan de orde. Deze paragraaf geeft in alfabetische volgorde definities van de belangrijkste begrippen.

#### **Buidelwoning**

Een buidelwoning is een woning die deel uitmaakt van de kangoeroewoning. In deze woning woont de hulpbehoevende die ondersteuning nodig heeft maar nog wel zelfstandig kan wonen.

#### **CIZ**

Centrum Indicatiestelling Zorg. Een onafhankelijk orgaan, dat de zorgaanvraag beoordeelt op noodzakelijkheid aan de hand van een onderzoek naar de persoonlijke omstandigheden en vervolgens een indicatie verstrekt voor omvang en type van zorg of hulp waarvoor de aanvrager in aanmerking komt.

#### **Corporatieholding Friesland**

De corporatie is als woonorganisatie actief in de hele provincie Friesland. Belangrijkste doelstelling is om goed wonen betaalbaar en bereikbaar te maken voor iedereen. Ook zet de corporatie woonprojecten op voor mensen met een zwakke positie in de woonmarkt. Corporatieholding Friesland is de opdrachtgever van dit onderzoek.

#### **Extramurale verzorgingshuis-zorg**

Een aanbod van zorg- en dienstverlening en begeleiding, 24 uur per dag beschikbaar, voor mensen die zelfstandig in de thuissituatie wonen. De kern van het aanbod ligt in het overnemen van de leiding (de regie) wanneer dit nodig is.

#### **Flexibiliteit**

De flexibiliteit van een woning (de veranderbaarheid) kent twee dimensies: aanpasbaarheid en uitbreidbaarheid.

##### *Aanpasbaarheid*

Met aanpasbaarheid wordt bedoeld het veranderen van de plattegrond van de woning. Aanpasbaarheid houdt in:

- Het wegnemen, verplaatsen of aanpassen van wanden en wandopeningen en het verplaatsen van voorzieningen zoals keuken, badkamer of toilet.
- Het verplaatsen of uitbreiden van aansluitpunten voor gas, water en elektriciteit en voor communicatie (telefonie of data).

##### *Uitbreidbaarheid*

Een woning is uitbreidbaar als hiertoe tijdens de bouw voorzieningen zijn aangebracht in het casco, de leiding-infrastructuur of de bouwdelen. Vormen van uitbreidbaarheid zijn:

- Het uitbouwen van de woonkamer.
- Het vergroten van een verdieping of een dakopbouw.
- Het toevoegen van kleinere elementen zoals serre, erker, dakkapel of garage.

**Hoofdwoning**

Een hoofdwoning is een woning die deel uitmaakt van de kangoeroewoning. Dit is de woning waar de hulpverlenende woont die hulp biedt aan de hulpbehoevende die in de buidelwoning woont en ondersteuning nodig heeft.

**Intramurale voorziening**

Instellingen voor mensen met een verstandelijke, zintuiglijke of lichamelijke handicap die intensieve verzorging, begeleiding of verpleging nodig hebben. Denk hierbij met name aan verzorgingshuizen en verpleeghuizen

**Kangoeroewoning**

Een kangoeroewoning is een eengezinswoning die in een gedeelte van het huis over een aparte woning beschikt. In deze woning kunnen ouderen of (gehandicapte) kinderen, die ondersteuning nodig hebben, zelfstandig maar wel dichtbij hun familieleden wonen. De kangoeroewoning bestaat dus uit twee zelfstandige woningen: buidel- en hoofdwoning.

**Kwaliteit**

Kwaliteit is een diffuus en subjectief begrip. Van Dale geeft een aantal beschrijvingen voor kwaliteit. De meest treffende luidt: "Eigenschap, met betrekking tot waardering". Dit suggereert dat, als je dit betreft op een woning, er verschillende 'deelkwaliteiten' zijn die tezamen voor een bepaalde 'eindkwaliteit' zorgen. Het geheel van alle kwalitatieve aspecten moet meer zijn dan de som der delen. Om verantwoorde kangoeroewoningen te realiseren zal de kwaliteit van deze vorm van huisvesting verantwoord moeten worden. Hiervoor hanteren we de volgende definitie voor het begrip kwaliteit:

*Met betrekking tot kangoeroewoningen is sprake van kwaliteit indien deze vorm van huisvesting ten minste voldoet aan doelstelling en wensen van de stakeholders.*

**Kwalitatieve vraag**

Hieronder worden de woonwensen van mensen verstaan. Dit betreft de eisen die mensen stellen aan zowel hun woning als de voorzieningen nabij deze woning. Het is tevens mogelijk dat overige partijen ook een bepaalde kwaliteit vragen.

**Kwantitatieve vraag**

Hieronder wordt het aantal kangoeroewoningen waar behoefte aan is verstaan. Die behoefte komt zowel van mensen die hulp willen of al hulp verlenen als van mensen die hulpbehoevend zijn.

**Mantelzorg**

Zorg die, niet in het kader van een hulpverlenend beroep, wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meer personen in diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie. Bijvoorbeeld de partner, een dochter, een kennis of buurvrouw.

**Persoonsgeboden budget (PGB)**

Dit is een geldbedrag dat volledig ter beschikking staat van de cliënt. De cliënt kan hiermee zorg inkopen bij professionele en niet professionele zorgaanbieders. De hoogte van het budget wordt bepaald op basis van een indicatie door het Centrum

Indicatiestelling Zorg (CIZ). Het regionale zorgkantoor neemt een beslissing over de aanvraag.

### **Thuiszorg**

Thuiszorg biedt hulp of begeleiding bij huishouding, verzorging of verpleging in de thuissituatie aan mensen die dat nodig hebben. Een indicatie van het Regionaal Indicatie Orgaan is nodig.

### **Woontechnische kwaliteit**

Het begrip kwaliteit omvat een samenstel van verschillende kwaliteitskenmerken. De Vreeze (1993) hanteert in zijn analyse naar de kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw een driedeling in technische kwaliteit, functionele kwaliteit en esthetische kwaliteit. Het streven naar bruikbaarheid en comfort is te vatten onder functionele kwaliteit. “Functionele kwaliteiten kunnen worden omschreven als eigenschappen van woningen die betrekking hebben op het gebruik van de woning en de daarbij horende plattegrondkarakteristieken: de grootte van de woning, het aantal vierkante meters per persoon, soort en aantal vertrekken, de relaties tussen vertrekken en de technische voorzieningen die bij bepaalde vertrekken horen” (De Vreeze, 1993: 57). Voor het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties zijn de bouwtechnische kwaliteit, de woontechnische kwaliteit, het woningtype of de woonvorm, de milieukwaliteit, de kwaliteit van de woonomgeving, de stedenbouwkundige kwaliteit, de sociale kwaliteit en de kwaliteit van de dienstverlening van belang (Straub, 2001). De kwaliteitskenmerken hangen uiteraard met elkaar samen. Wij richten onze aandacht op de woning zelf, namelijk de kenmerken van woningen, die gebruik en woongenot van bewoners bepalen. De bouwtechnische kwaliteit komt zijdelings aan de orde. Dat geldt ook voor de kwaliteit van de woonomgeving.

Wij definiëren woontechnische kwaliteit iets breder dan wat functionele kwaliteit volgens De Vreeze behelst. Woontechnische kwaliteit definiëren wij als: eigenschappen van de woning die betrekking hebben op het gebruik van de woning en de daarbij behorende plattegrondkenmerken:

*Bij de plattegrondkenmerken gaat het volgens ons om:*

- *het volume van de woning (de grootte van de woning);*
- *de ruimten en indeling van de woning (het aantal en de grootte van de verblijfsruimten en overige ruimten, de indeling en relaties tussen de ruimten);*
- *buitenruimte(n) van de woning (balkon/logia, dakterras, tuin), inclusief buitenbergruimte(n) en parkeergelegenheid op eigen terrein.*

### **Zelfstandige woonruimte**

Een zelfstandige woonruimte is een woonruimte met:

- eigen afsluitbare voordeur en huisnummer;
- eigen badkamer, minimaal voorzien van toilet en douche;
- eigen kookgelegenheid, minimaal voorzien van één meter aanrecht met keukenkastjes en een geaard stopcontact voor de koelkast.

Zodra een van bovengenoemde voorzieningen gedeeld moet worden is sprake van onzelfstandige woonruimte<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> [www.vssd.nl](http://www.vssd.nl)

## 1.4 Methode

Dit onderzoek probeert verschillende onderzoeksvragen te beantwoorden. Elke vraag kent een aantal methoden die tot de beantwoording van deze vraag moeten leiden.

### 1.4.1 Literatuurstudie

In eerste instantie dient door een verkennende literatuurstudie een basis gelegd te worden voor het verdere verloop van het afstudeeronderzoek. De onderzoeksvragen die beantwoord zullen worden zijn:

- Wat zijn de huidige woonwensen van ouderen? Aan welke eisen moeten woningen voor ouderen voldoen?
- Wat zijn de huidige zorgwensen van ouderen?
- Waaruit bestaat de huidige woningvoorraad voor ouderen in Nederland? Welke veel voorkomende woonvormen zijn te onderscheiden?

Tevens zal de beschikbare informatie over kangoeroewoningen worden onderzocht. Veel van de informatie zal komen van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), Unie Katholieke Bonden van Ouderen (Unie KBO) en Instituut voor Volkshuisvestingsonderzoek (RIW). Onderzoeksvragen die hierbij beantwoord zullen worden zijn:

- Wat is een kangoeroewoning?
- Voor welke doelgroepen zijn kangoeroewoningen bedoeld?
  - Wat is de achtergrond van deze groep?
  - Dient onderscheid te worden gemaakt in subgroepen?
  - Welke factoren zijn van invloed op de vraag naar kangoeroewoningen?
- Welke voordelen zien bewoners in een kangoeroewoning? Welke nadelen zien bewoners in een kangoeroewoning?
- Welke voordelen zien woningcorporaties in een kangoeroewoning? Welke nadelen zien woningcorporaties in een kangoeroewoning?
- Bestaat een toenemende vraag naar een kangoeroewoning of gelijksoortige woonvorm?

Tevens zijn door middel van literatuurstudie de externe invloeden onderzocht waarbij ook de wet- en regelgeving die betrekking heeft op de kangoeroewoning is geanalyseerd. De volgende onderzoeksvragen zijn hierdoor beantwoord:

- Welke partijen hebben belang bij de kangoeroewoning en welke rol kunnen zij in de totstandkoming hiervan spelen?
- Welke externe ontwikkelingen hebben invloed op de kangoeroewoning?

Zoals reeds eerder vermeld is de woningcorporatie waar ik ga afstuderen gevestigd in Friesland zodat ik, evenals de corporatie, graag het onderzoek wil richten op de provincie Friesland. Deze provincie fungeert in mijn onderzoek dus als steekproef. In de literatuur is daarom zoveel mogelijk uitgezocht wat betrekking had op ouderen in Friesland. De volgende onderzoeksvragen zullen worden beantwoord:

- Hoe is de samenstelling van de bevolking van Friesland?
- Verandert die in de toekomst? Wordt een toename van het aantal ouderen voorzien, een afname of stabilisatie?
- Hoeveel ouderen wonen in Friesland in een (on)geschikte woning?
- Wat zijn de specifieke woon- en zorgwensen van deze groep?

#### **1.4.2 Marktonderzoek**

Mensen die zorg willen bieden of ontvangen vormen een belangrijke partij waar het gaat om kangoeroewoningen aangezien zij de uiteindelijke gebruikers van de woning zullen zijn. Daarom is van groot belang de wensen en eisen van deze groep te verwerken in de ontwerpcriteria en -oplossingen van de kangoeroewoning. Om een betrouwbaar beeld te krijgen van de woonwensen van de uiteindelijke gebruikers hielden we een enquête. Daarnaast is het mogelijk om via deze enquête de kwalitatieve eisen met betrekking tot de kangoeroewoning in kaart te brengen. Tevens kan een uitspraak worden gedaan over de eventuele behoefte aan deze woonvorm. Onderzoeksvragen die hierbij beantwoord zullen worden zijn:

- Hoe bekend zijn mensen met de 'kangoeroewoning'?. Wat is hun eerste indruk van deze bijzondere woonvorm?
- Hoeveel behoefte is er aan de kangoeroewoning in Nederland?
- Hoeveel behoefte is er aan de kangoeroewoning in Friesland en waar is de behoefte het grootst? (kleine kernen, platteland enzovoorts)
- Welke zijn de woonwensen en -eisen van de uiteindelijke gebruikers?

#### **1.4.3 Evaluatieonderzoek**

In het evaluatieonderzoek wordt onderzocht hoe kangoeroewoningen zijn gerealiseerd in Nederland. Onderwerpen die hierbij aan de orde komen zijn onder meer de juridische constructie van de woonvorm, de verhuurbaarheid en het ontwerp van de kangoeroewoningen. Om aan deze informatie te komen zullen voornamelijk de corporaties die kangoeroewoningen beheren worden geïnterviewd. Om ook wat te kunnen vertellen over de woon- en leefbaarheid van kangoeroewoningen zijn (oud)bewoners geïnterviewd. De evaluatie is voornamelijk door middel van interviews gedaan. Onderzoeksvragen die in het onderzoek worden behandeld zijn:

- Door welke doelgroepen worden kangoeroewoningen bewoond?
- Welke voordelen zien bewoners in een kangoeroewoning? Welke nadelen zien bewoners in een kangoeroewoning?
- Welke voordelen zien woningcorporaties in een kangoeroewoning? Welke nadelen zien woningcorporaties in een kangoeroewoning?
- Bestaat een toenemende vraag naar een kangoeroewoning of een gelijksoortige woonvorm?
- Hoe zit een kangoeroewoning bouwkundig in elkaar?
- Hoe zit een kangoeroewoning financieel in elkaar?
- Hoe is het gesteld met verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van een kangoeroewoning?



- Hoe zit een kangoeroewoning juridisch in elkaar?
- Welke doelen zijn gesteld door de woningcorporatie en/of gemeente? Zijn deze doelen behaald? Zo niet, waarom niet?

Wanneer we teruggaan naar de hoofdvraag van dit onderzoek kan gesteld worden dat door middel van het beantwoorden van de onderzoeksvragen met behulp van literatuuronderzoek, evaluatieonderzoek en een marktonderzoek, diverse ontwikkelingen en aannames over de toekomstige vraag naar kangoeroewoningen kunnen worden vertaald in een programma van eisen, ontwerpcriteria en -oplossingen.

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de probleemstelling beschreven van het onderzoek en zullen de onderzoeksvragen worden gedefinieerd.

In hoofdstuk 2 worden de huidige woonwensen van ouderen beschreven. Tevens zal de huidige woningvoorraad, waaronder de kangoeroewoning, voor ouderen in Nederland worden beschreven.

In hoofdstuk 3 worden vijf projecten geëvalueerd waar kangoeroewoningen zijn gerealiseerd in Nederland.

In hoofdstuk 4 worden de uitkomsten van de enquête die is gehouden samengevat, om de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar kangoeroewoningen in kaart te brengen.

In hoofdstuk 5 worden de conclusies van dit onderzoek beschreven, waaruit voortvloeiend de aanbevelingen voor de Corporatieholding Friesland worden geformuleerd.

Tenslotte zullen in hoofdstuk 6 discussiestellingen worden opgenomen.



## 2 Ouderenhuisvesting

Zoals in de inleiding al werd aangegeven staat huisvesting voor ouderen steeds meer in de belangstelling. Niet alleen getalsmatig gaan ouderen een steeds belangrijker rol spelen: in 2040 zal 23% van de bevolking 65-plus zijn. Ook het emancipatiestreven van ouderen en een groeiend verzet tegen institutionele woonvormen en de betutteling die hier vaak mee samenhangt, spelen een rol. Door het emancipatiestreven van ouderen heeft de laatste jaren een verschuiving plaats in de woonwensen van ouderen.

In dit hoofdstuk zullen de volgende onderzoeksvragen worden beantwoord:

- Welke zijn de huidige woonwensen van ouderen? Aan welke eisen moeten woningen voor ouderen voldoen?
- Welke zijn de huidige zorgwensen van ouderen?
- Waaruit bestaat de huidige woningvoorraad voor ouderen? Welke veel voorkomende woonvormen vallen te onderscheiden?

In dit hoofdstuk over ouderen maken we een onderscheid in 55-plussers en 75-plussers, aangezien we verwachten dat deze groepen verschillende wensen hebben op het gebied van wonen en zorg. Vooral ouderen boven de 75 jaar hebben vaker chronische stoornissen en langdurige beperkingen dan andere leeftijdscategorieën. Zij maken relatief veel gebruik van de algemene gezondheidszorg, zoals een bovengemiddeld gebruik van met name het ziekenhuis, de medisch specialist en de eerstelijnszorg. Ook hebben ouderen boven de 75 jaar een hoog aandeel in het gebruik van zorgvoorzieningen die vanuit de AWBZ worden bekostigd (Coolen en Wever, 2000). Zij wonen vaker in een aangepaste ouderenwoning of in een intramurale woonvoorziening.

### 2.1 Vergrijzing

In deze paragraaf zal in eerste instantie, voordat we doorgaan met de wensen van ouderen op het gebied van wonen en zorg, aandacht worden besteed aan de toenemende vergrijzing.

#### **Toenemende vergrijzing**

Na het 'uitwerken' van het verschijnsel van de naoorlogse babyboom lijkt de relatief 'jonge' leeftijdsstructuur, die Nederland altijd heeft gehad door het hoge gemiddelde kindertal in gezinnen, definitief tot het verleden te horen. Dit wordt nog eens versterkt door de toegenomen levensverwachting. De laatste decennia is de bevolking van Nederland geleidelijk aan het verouderen, een ontwikkeling die voorlopig zal blijven doorzetten en dat vanaf 2010 zelfs in versnelde mate. Pas wanneer genoemde babyboom de leeftijd bereikt waarop veel mensen overlijden, zal het aantal 65-plussers weer gaan dalen. In tabel 3.1 is de leeftijdsverdeling van de bevolking van Nederland weergegeven. Op dit moment is bijna 14% van de 16,2 miljoen inwoners 65 jaar of ouder. Rond 2040 zal de vergrijzing haar hoogtepunt bereiken, wanneer 23% van de bevolking 65 jaar of ouder is (RPB, 2003).

<b>Doelgroep</b>	<b>Absolute aantallen</b>	<b>% van totale bevolking</b>
<b>Ouderen</b>		
55 - 64 jarigen	1.583.000	10%
65 - 74 jarigen	1.195.000	7%
75 - 84 jarigen	731.000	5%
ouder dan 85 jaar	226.000	1%
totaal 55-plussers	3.735.000	23%
totaal 75-plussers	958.000	6%

Tabel 2.1: Leeftijdverdeling bevolking van Nederland in het jaar 2001 ( Bron: Verkokerd of gemeenschappelijk, IWZ, 2002)

Deze vergrijzinggolf, met in 2030 ruim 6 miljoen 55-plussers, gaat onherroepelijk gepaard met een toename van lichamelijke gebreken. Naarmate mensen ouder worden, geven ze vaker aan dat hun gezondheidstoestand in kwaliteit terugloopt. Vanaf het zeventigste levensjaar neemt het aantal mensen dat hun gezondheid als ‘slecht’ of ‘soms goed, soms slecht’ omschrijft snel toe. Van de 85-plussers heeft 23% een (soms) slechte gezondheid (WBO, 2002).

De hulpbehoefte van ouderen onder de 75 bestaat voor ongeveer 18% uit de hulp bij de dagelijkse boodschappen en voor ongeveer 25% uit het klaarmaken van een warme maaltijd. Bij de 75-plussers neemt de hulpbehoefte sterk toe en is ook de hulp bij wassen (20%), licht huishoudelijke werk (26%) en het aan- en uitkleden (18%) wenselijk. (Bron)

## 2.1 Wensen van ouderen

Nederland vergrijst. In 1998 telde ons land 2,2 miljoen huishoudens met een 55-plusser als hoofdbewoner. Aan woningen voor de groeiende groep ouderen moeten bijzondere woontechnische eisen worden gesteld. Voordat we de woonwensen van ouderen beschrijven, zal informatie worden gegeven over de wijze waarop 55-plussers en 75-plussers op dit moment wonen. Van alle 55-plussers woonde in 1998 64% in een gewone woning en 36% in specifieke ouderenhuisvesting, met of zonder zorg. Van alle 75-plussers verblijft 60% in een gewone woning en 40% in een specifieke ouderenhuisvesting, met of zonder zorg (MVRM, 2000a).

Met specifieke ouderenhuisvesting wordt bedoeld: zelfstandige ouderenwoning, aanleunwoning, serviceflat en woonzorgcomplex. In tabel 2.2 staat het aantal ouderen onderverdeeld naar ouderenwoning. Uit deze tabel blijkt dat ongeveer 79% van de 55- tot 64-plussers woonachtig is in een zelfstandige ouderenwoning. Ook gewild, met name onder de 75-plussers, is de aanleunwoning. Zo'n woning wordt door ongeveer 15% van de 75-plussers bewoond. Minder in trek is de serviceflat en nog minder het woonzorgcomplex. Helemaal onderaan staat de verzorgingsflat.

	<b>55-64 jaar</b>	<b>65-74 jaar</b>	<b>&gt;75 jaar</b>	<b>totaal</b>
Zelfstandige ouderenwoning	78,6%	77,0%	60,8%	68,9%
Aanleunwoning	1,0%	7,7%	15,3%	10,7%
Serviceflat	6,8%	5,3%	10,8%	8,3%
Woonzorgcomplex	3,6%	2,5%	5,5%	4,2%
Overig	10,0%	7,5%	7,6%	7,9%
<b>Totaal (100%)</b>	<b>49.267</b>	<b>138.279</b>	<b>196.507</b>	<b>384.053</b>

Tabel 2.2: Aantal ouderen in ouderenwoning, 2000 (Bron: WBO 2000)

### 2.1.1 Woonwensen

De gegevens over woonwensen komen, tenzij anders vermeld, uit de publicatie van Hooijmeijer e.a. uit 1997.

#### Huur of koopwoning

Van de 65- tot 74-jarigen die willen verhuizen wenst 81% een huurwoning en 14% een koopwoning. Van de 75-plussers wil 88% een huurwoning en 8% een koopwoning. Uit de Rapportage Ouderen 2001 blijkt dat steeds meer ouderen opteren voor een koopwoning indien zij willen verhuizen. Dit omdat steeds meer ouderen (vooral tot 75 jaar) reeds eigenaar zijn van een woning. Er zijn echter nog maar weinig ouderenwoningen in de koopsector, zodat men bijna gedwongen wordt te huren.

#### Eengezinswoning

Van de zelfstandig wonende ouderen wil 75% van de jonge senioren (55-64 jaar) en 50% van de 75-plussers in een eengezinswoning wonen. Dit is vaak de woning die men op jonge(re) leeftijd heeft betrokken.

#### Appartement

Van alle ouderen die in een eengezinswoning wonen wil slechts 16% verhuizen. Wanneer men verhuist, heeft 50% van de 75-plussers de voorkeur voor een appartement; naar verwachting zal dit percentage verder toenemen.

#### Ouderenwoning

Naarmate mensen ouder worden geven ze, indien ze willen verhuizen, vaker te kennen naar een expliciet voor ouderen bestemde vorm van huisvesting op zoek te zijn. De meest gevraagde vorm van ouderenhuisvesting is een 'gewone' ouderenwoning, ook wel aangeduid als seniorenwoning. Van de verhuigeneigde 85-plussers zoekt zelfs 92% een dergelijke woonvorm, maar ook onder 55- tot 64-jarigen geeft 22% te kennen een dergelijke wens te hebben. Van de 65- tot 74-jarigen wil 56% een dergelijke woning en van de 75-plussers wenst 76% een ouderenwoning. Met name onder alleenstaande ouderen is de ouderenwoning favoriet (SCP, 2001).

**Verzorgingshuis**

Van de zelfstandig wonende ouderen wil 10% verhuizen naar een verzorgingshuis; van de ouderen met ernstige fysieke beperkingen wenst 29% te verhuizen naar een verzorgingshuis (Vraagverkenning Wonen en Zorg, 1997).

Uit marktonderzoek onder particulier verzekerden van 75 jaar en ouder blijkt dat onder de groep 75-plussers in het geval van zorgafhankelijkheid 47% kiest voor een zelfstandige woning en 9% voor een intramurale voorziening (NVVz-publicatie Vereniging Vernieuwen, 1997).

**Vinexwoning/nieuwbouw**

Minder dan 50% van alle verhuisgeneigde oudere huishoudens wil naar een binnenstedelijke Vinexlocatie. Dit omdat Vinexwoningen maar in een beperkt aantal gemeenten worden gebouwd, en niet omdat ouderen niet in zo'n woning willen wonen. Ouderen willen dus niet naar een andere gemeente verhuizen.

20% Van alle verhuisgeneigde ouderen wil naar een Vinexlocatie aan de rand van de bebouwde kom. Hiervan heeft de helft niet echt een voorkeur voor dit type Vinexlocatie, maar laat men de keuze afhangen van de kwaliteit en de prijs van de woning.

**Overig**

Jonge ouderen (55-64 jaar) hebben naast de hierboven genoemde woonvormen nog heel andere ideeën hoe ze zouden willen wonen. Het ligt in de rede dat we in de nabije toekomst nog de nodige creativiteit, initiatieven en woonconcepten voor ouderen tegemoet kunnen zien. De generatie bejaarde hippies dient zich aan. Daar mogen we op het terrein van woonwensen toch wel het een en ander van verwachten. (WBO, 2002).

**2.1.2 Woninggrootte**

Qua woninggrootte hebben ouderen ook wooneisen. In tabel 3.3 staat het aantal gewenste kamers uitgezet tegen de leeftijd van de ouderen. Daaruit blijkt dat 42% van alle ouderen drie kamers wil of minder. 50% Wil een woning met 4 of 5 kamers (1994; grote veranderingen worden niet verwacht.

	<b>55-64 jaar</b>	<b>65-74 jaar</b>	<b>&gt;75 jaar</b>	<b>totaal</b>
Aantal kamers				
3 kamers of minder	27%	43%	60%	42%
4- tot 5-kamerwoning	60%	50%	35%	50%
Overig	23%	7%	5%	8%

Tabel 2.3: Aantal gewenste kamers in een woning (Bron: publicatie van Hooijmeijers, 1997)

Over de grootte van de kamers kan gezegd worden dat 50% van alle oudere verhuisgeneigden een woonkamer wenst van minstens 30 m<sup>2</sup>.

### 2.1.3 Verhuisredenen

Er is een tendens dat ouderen langer dan voorheen zelfstandig in hun koop- of huurwoning blijven wonen. Uit het landelijk WoningBehoeftte Onderzoek (WBO) blijkt dat hoe ouder mensen worden, des te minder ze willen verhuizen. Van alle zelfstandig wonende huishoudens in Nederland geeft 22% aan te willen verhuizen. In de leeftijdscategorie 20-24 jaar wil de helft van alle zelfstandig wonenden verhuizen. Op 55- tot 64-jarige leeftijd is de verhuigeneidheid gedaald tot 14%. Daarna neemt dit percentage langzaam af tot 9% bij huishoudens van 85 jaar en ouder.

#### 65 jaar en ouder

Verhuisredenen	
Woning is te groot en heeft trappen	50%
Geen zorg en service in huidige woning	30%
Woonomgeving	17%

Tabel 2.4: Verhuisredenen onder 65-plussers (Bron: Research voor Beleid, 1997)

In tabel 2.4 zijn de verhuisredenen onder 65-plussers weergegeven. Daaruit blijkt dat gezondheidsredenen het belangrijkste motief van 75- tot 79-jarigen vormen om te verhuizen is om. Dit motief om te verhuizen neemt met de leeftijd toe. Bij ouderen tot 65 jaar is de belangrijkste reden om te verhuizen het feit dat de woning te groot is en te veel kamers heeft. Vrees voor belemmering van de mobiliteit speelt eveneens een rol. De woonomgeving, en dan met name de leefbaarheid (vandalisme, criminaliteit en verkeersveiligheid), staat als verhuisreden op de derde plaats. Leefbaarheid speelt een prominentere rol dan nabijheid van voorzieningen.

### 2.1.4 Overige wensen ten aanzien van huisvesting en omgeving

Aanvullend op de hierboven genoemde wensen letten ouderen in hun oordeel over een woning op (VROM, 2001):

- Comfort (met name centrale verwarming);
- Veiligheid (met name inbraakveiligheid);
- Tuin (onderhoudsvriendelijk).

Ten aanzien van de woonomgeving wensen ouderen (VROM, 2001):

- Rust en groen;
- Goede sfeer;
- Gezelligheid en vriendelijke mensen (met name burens);
- Sociale veiligheid;
- Nabijheid van winkels en voorzieningen;
- Aanwezigheid van leeftijdgenoten, in combinatie met een buurt van gemengde leeftijdsopbouw.

### 2.1.5 Zorgwensen

Zoals al eerder beschreven vindt door het emancipatiestreven van ouderen een verschuiving plaats in de woonwensen. Wat hiermee samenhangt is de verschuiving die plaatsvindt in de zorgverlening in Nederland. Deze verschuiving houdt in dat de zorgverlening binnen instellingen (intramuraal) steeds vaker wordt vervangen door zorg binnen de eigen woon- en leefsituatie (extramuraal). Binnen de toenemende individualisering van ouderen past de groeiende behoefte om een eigen thuis te hebben in plaats van het thuisgevoel te moeten delen met (vele) anderen. Zorgverlening in de eigen leef- en woonomgeving komt aan deze behoefte tegemoet. Uit de *Rapportage Ouderen 2001* blijkt dat ouderen liever zelfstandig blijven wonen als zij de keus hebben (SCP 2001). Ouderen zullen alleen naar een verzorgingshuis verhuizen indien zij zichzelf niet meer in staat achten een zelfstandig leven te leiden. Deze groep is echter klein als wordt gekeken naar tabel 3.4 waarin staat weergegeven dat 81,1% van de 55-plussers zichzelf kan voorzien van de dagelijkse levensbehoefte. Ongeveer 14% heeft hulp nodig bij de persoonlijke verzorging. Een groot deel van deze groep is 75-plusser. Een aanzienlijk percentage van deze groep kan met behulp van zorg binnen de eigen woon- en leefsituatie nog een zelfstandig leven leiden. Een klein deel van de ouderen zal naar een verzorgingshuis verhuizen omdat zij zich niet meer in staat achten een zelfstandig leven te leiden. Maar deze groep ouderen neemt af in aantal.

	Voorziet zelf in dagelijkse levensbehoefte	Heeft hulp nodig bij persoonlijke verzorging
Leeftijd		
55-64 jaar	89,2%	7,1%
65-74 jaar	91,9%	9,6%
75 jaar en ouder	72,3%	18,8%
<b>Totaal 55 jaar en ouder</b>	<b>81,1%</b>	<b>14,2%</b>

Tabel 2.5 : Ouderen en hulpbehoevenden naar leeftijd (Bron: WBO 2000)

Uit een onderzoek dat gedaan is door SCP naar de verschuiving van intramurale naar extramurale zorg blijkt dat het aantal bewoners van verzorgingshuizen afneemt en het aantal thuiszorggebruikers toeneemt. In de periode 1998-2002 blijkt het aantal bewoners van verzorgingshuizen te zijn gedaald met 6% (Kok, 2004). Dit is de resultante van een daling van 11% door het gevoerde beleid en een stijging van 5% door demografische ontwikkelingen. In totaal bedroeg de stijging van het aantal thuiszorggebruikers 18% in de periode 1998-2002: 4% als gevolg van demografische ontwikkeling en 14% als gevolg van beleid. Het aantal bewoners in intramurale huisvesting zal volgens een prognose van SCP alleen nog maar blijven afnemen. Het aantal intramuraal gehuisveste ouderen zal in 2030 nog maar 8% zijn tegenover 15% in 2000.

Daarnaast is intramurale zorg vele malen duurder dan de zorg thuis, niet in de laatste plaats omdat de zorgbehoevende in de meeste gevallen ook een beroep kan doen op



personen in de directe omgeving: familie, vrienden of kennissen. Deze “mantelzorgers” kunnen een groot gedeelte van anders professioneel verleende zorg overnemen.

### **Preferenties informele of professionele hulp bij 65-plussers**

Uit Vraagverkenning Wonen en Zorg (1997) blijkt dat bij de behoefte aan kortstondige huishoudelijke hulp 50% van de 65-plussers een voorkeur heeft voor professionele hulpverlening. Dit percentage neemt toe wanneer men voor langere tijd hulp nodig heeft. De overige 50% heeft een voorkeur voor informele zorg, geleverd door eigen kinderen. Bij de behoefte aan langdurige huishoudelijke hulp heeft 6% van de 65-plussers en 11% van de alleenstaande 75-plussers een voorkeur voor het verzorgingshuis (Wielink, 1997). Bij langdurige hulp bij persoonlijke verzorging heeft 80% een voorkeur voor professionele hulpverlening en 20% voor informele zorg. Volgens Wielink (1997) heeft 9% van de 65-plussers en 14% van de alleenstaande 75-plussers een voorkeur voor opname in het verzorgingshuis (het betreft hier een hypothetische situatie). Heeft men eenmaal professionele zorg (thuiszorg), dan wil men vervolgens een veel groter aandeel thuiszorg (bekend maakt bemind).

## 2.2 Mantelzorg

Zoals in de vorige paragraaf is beschreven bestaat naast de professionele hulpverlening ook vraag naar informele zorg, oftewel mantelzorg. De kangoeroewoning is een woonconcept dat gebaseerd is op mantelzorg. In de kangoeroewoning moet een zorgrelatie aanwezig zijn om toewijzing te krijgen tot de woning. Deze zorgrelatie houdt in dat zorg wordt gevraagd en zorg wordt geboden. Deze zorg aan een naaste wordt ook wel *mantelzorg* genoemd. Mantelzorg vormt dus een essentieel aspect van wonen in een kangoeroewoning en zal in deze paragraaf nader worden toegelicht.

### **2.2.1 Definitie van mantelzorg**

In een SCP-studie wordt mantelzorg omschreven als “de zorg die mensen vrijwillig, onbetaald en informeel – dat wil zeggen niet in het kader van beroepsuitoefening of organisatie – aan elkaar geven” (De Boer et al. 1994).

De definitie van de Nationale Raad voor de Volksgezondheid (Kwekkeboom 1991) luidt: "Mantelzorg is de zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door een of meer leden van diens naaste omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie".

#### **man·tel·zorg** (de ~)

1 hulp die aanvullend, niet beroepshalve, aan bejaarden, zieken en andere hulpbehoevenden verleend wordt.

### 2.2.2 Wat is mantelzorg?

Mantelzorgers zorgen voor iemand die gehandicapt, (hoog)bejaard of langdurig ziek is. Men denke aan echtgenoot, kind, vader of moeder. Ook mensen die intensief zorgen voor een vriendin of buurman zijn mantelzorgers.

Per jaar zorgen ongeveer 3,7 miljoen Nederlanders voor een familielid, bekende of buur. Onbetaald, uit liefde, noodzaak, of persoonlijke betrokkenheid. Een overgrote meerderheid van de Nederlanders (80%) vindt die hulp volkomen vanzelfsprekend.

Van genoemde 3,7 miljoen personen verleent 2,4 miljoen (bijna 65%) van hen langer dan drie maanden of meer dan 8 uur per week hulp. Dit aantal bedraagt 19% van de bevolking van 18 jaar en ouder. Eenderde van hen, ongeveer 750.000 Nederlanders, verleent langdurig en intensief hulp<sup>3</sup>. Dit houdt in langer dan 3 maanden én meer dan 8 uur per week (www.cozorg.nl).

### 2.2.3 Soorten hulp

In de mantelzorg bestaan verschillende soorten zorg. Zo is er huishoudelijke hulp, persoonlijke verzorging, emotionele ondersteuning en begeleiding of een combinatie van al deze zorg. De hulp die mantelzorgers bieden bestaat vooral uit huishoudelijke hulp (75%) en emotionele ondersteuning en begeleiding (81%). De huishoudelijke hulp bestaat voornamelijk uit schoonmaken, de was doen en koken. Minder vaak zijn mantelzorgers betrokken bij de persoonlijke verzorging (wc, bad) van een hulpbehoevende (34%). Van de geleverde mantelzorg bestaat 67% uit een combinatie van al deze zorg (SCP, 2003).

### 2.2.4 Mantelzorg: enkele cijfers

De mantelzorgers in Nederland verlenen gemiddeld 18,1 uur per week zorg. Van zijn er circa 500.000 7 dagen per week 24 uur per dag beschikbaar om mantelzorg te geven. Daarvan zal een groot deel steeds dicht bij de grens van overbelasting raken. In de mantelzorg zijn vrouwen tweemaal zo vaak actief als mannen. Dit heeft volgens Tiny Hilbrands, directeur van Cozorg<sup>4</sup>, simpelweg te maken met de rolverdeling: "Vrouwen hebben gewoon in zich dat ze willen zorgen. Zelfs na de feministische golf blijft het percentage vrouwen in de zorg hoger dan het percentage mannen." Ook is het zo dat de zorgdrager die mantelzorg ontvangt vaker een man is waardoor er vrouwen 'overblijven' die kunnen zorgen. De tijd die aan mantelzorg wordt besteed ligt bij vrouwen hoger. Op latere leeftijd verdwijnen overigens de verschillen tussen mannen en vrouwen. De leeftijd van de mantelzorgers is variërend. Ongeveer 50% van de mantelzorgers zit tussen de 35 en de 60 jaar, 40% is boven de 60 jaar en 10% boven de 75 jaar.

Uit een enquête onder leden van de LOT, Vereniging van Mantelzorgers, blijkt dat 54% van de mantelzorgers langer dan 5 jaar voor een ander zorgt. Bijna een kwart (24%) zorgt tussen 2 en 5 jaar. Slechts enkelen zorgen niet langer dan een jaar (2%). De zorg die

---

<sup>3</sup> Definitie Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) : meer dan 8 uur per week, langer dan 3 maanden

<sup>4</sup> Cozorg coördineert, stimuleert en ondersteunt op het terrein van de informele zorg: de mantelzorg en vrijwillige thuishulp in Friesland en bevordert afstemming en samenwerking tussen de informele zorg en de professionele zorg.

verleend wordt is dus vaker langdurig. Het aantal uren dat wordt besteed aan mantelzorg is aanzienlijk. Ruim een kwart besteedt meer dan 80 uur per week aan de zorg (28%). Bijna een vijfde zorgt tussen de 40 en 80 uur (18%), voor 16% ligt dit tussen de 20 en 40 uur en 15% wijdt 15 tot 20 uur aan de zorg. Over het algemeen zijn mantelzorgers langdurig en intensief belast met zorgtaken.

Resumerend kan worden vastgesteld dat in het algemeen mantelzorgers langdurig en intensief belast zijn met zorgtaken. Meer dan de helft zorgt immers langer dan 5 jaar voor een ander. Ook besteden mantelzorgers veel uren per week aan zorg (een kwart meer dan 80 uur per week en bijna de helft minimaal 40 uur per week).

Uit dezelfde enquête blijkt dat de zorgdrager die mantelzorg ontvangt vaker een man is (64%) dan een vrouw (35%). De relatie van de mantelzorgers met degene die ze verzorgen is vaak die van partner of echtgenoot. Zo geeft 70% van de mantelzorgers zorg aan de partner. In mindere mate ontvangt de vader of moeder de zorg (15%). Dat geldt ook voor schoonvaders of -moeders (2%). Ook zorgen nogal wat mantelzorgers voor chronisch zieke of gehandicapte kinderen (8%). Slechts enkelen zorgen voor een zus of broer (2%), een vriend (1%), buur (1%), zwager of schoonzus (0,5%) of een neef of nicht (0,5%).

Partner/echtgenote	69%
Kind	8%
Vader of moeder	15%
Schoonvader of –moeder	2%
Neef of nicht	0,5%
(bijna) buur	1%
Vriend	2%
Zus/broer	2%
Zwager/schoonzus	0,5%

Tabel 2.6: Relaties van respondenten met degene die ze verzorgen (Bron: LOT, Vereniging van Mantelzorgers, Ondersteuning van mantelzorgers door hulp- en dienstverleners, december 2002, Bunnink)

### 2.2.5 Belasting

Vaak komen de zorgtaken op één persoon neer: de vaste verzorger. Vooral als iemand erg veel verzorging nodig heeft, kan het zijn dat mantelzorg een belasting wordt die dag en nacht voortgaat. De kans dat er geen tijd meer overblijft voor jezelf om even te ontspannen wordt groter wanneer de ziekte of handicap ernstiger wordt, of eenvoudig doordat iemand op hoge leeftijd is gekomen. Uit een enquête onder leden van de LOT blijkt dat 64% van de mantelzorgers geregeld tot voortdurend ervaart geen eigen leven te hebben. De zorg voor vrienden of familieleden slokt alle tijd op. Door de zware zorg ervaren mantelzorgers vaak zwaar belast te zijn en hebben ze veelal last van psychische klachten. Bijna driekwart van de ondervraagden ervaart dat vrijwel niemand beseft hoe zwaar de mantelzorg voor hen is. (Bron: [www.mantelzorg.nl](http://www.mantelzorg.nl), nieuws, 27-01-2003)

## 2.2.6 Friesland

In Friesland zorgen 60.000 mensen intensief voor iemand in hun naaste omgeving. Van die 60 duizend zijn er tussen de 12 en 16,5 duizend zwaar belast. Dit houdt in dat ze de zorg voor iemand hebben die 24 uur per dag en 7 dagen per week hulp nodig heeft. Omdat als gezegd een deel van hen de zorg als zeer belastend ervaart, is mantelzorgondersteuning van groot belang. Gebleken is dat ondersteuning van de mantelzorger het best werkt indien deze dicht bij de eigen woon- en leefomgeving wordt georganiseerd. Daarnaast is duidelijk dat de toegang tot de mantelzorgondersteuning en de vrijwillige thuishulp het meest effectief is wanneer deze in samenhang en samenwerking met alle partijen op het gebied van wonen, zorg en welzijn wordt gerealiseerd.

In Friesland is in 1996 in Lemsterland/Skarsterlan het eerste contactpunt Mantelzorg tot stand gekomen. Ook patiëntenverenigingen besteden steeds vaker extra aandacht aan de mantelzorg. Inmiddels zijn op vier plaatsen ontmoetingscafés geopend waar de mogelijkheid bestaat andere mantelzorgers te ontmoeten.

## 2.3 Aanbod van ouderenhuisvesting

Ondanks dat ouderen langer zelfstandig in hun koop- of huurwoning blijven wonen is door te vergrijzing toch sprake van een toenemende vraag naar ouderenhuisvesting. Gelukkig is ook het aanbod van ouderenwoningen spectaculair gestegen. In 1998 woonden maar liefst 380.000 ouderen in specifieke huisvesting tegen 200.000 in 1994. De verruiming van het aanbod is deels door nieuwbouw (50.000 woningen) gerealiseerd. Daarnaast is een groot aantal woningen in de bestaande voorraad nu blijkbaar specifiek bestemd voor ouderen, al dan niet na een 'opplusbeurt'. Daar het aanbod in de periode 1994-1998 sterker steeg dan de vraag, is het tekort aan ouderenhuisvesting gedaald van 170.000 naar 120.000. Het WBO voorspelt dat als het tekort in dit tempo verder daalt er rond 2005 voldoende aanbod is (MVRM, 2000a). Overigens blijven alertheid en verdere aanpassing van de voorraad voor ouderen van belang.

In deze paragraaf zullen woonvormen worden geïnventariseerd, bestemd voor ouderen. Door deze woonvormen nader te bekijken wordt beoogd meer inzicht te bieden in de variëteit van woonvormen in Nederland. Bij iedere vorm past de kanttekening dat in de praktijk afwijkingen van de hier geschetste kenmerken voorkomen. De woonvormen die hieronder worden besproken betreffen woningen die in bouwtechnisch opzicht geschikt zijn voor ouderen, maar waar bij sommige wél professionele zorg- en dienstverlening wordt geboden en bij andere niet. De woonvormen waarbinnen zorg- en dienstverlening plaatsheeft, zijn vaak voorzien van collectieve bouwkundige voorzieningen. De gegevens over de woonvormen komen, tenzij anders vermeld, uit de publicatie van Van Rossum e.a. uit 1994.

### 2.3.1 Levenslooptbestendige woning

Een levenslooptbestendige woning is een woning die geschikt is voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De

eisen zijn vastgelegd in keurmerken en eisenpakketten (Woonkeur, Opplussen, Humanitas Levensloopbestendig). De eisen hebben betrekking op:

- Toegankelijkheid
- Veiligheid
- Gebruiksgemak
- Zorgverlening
- Wijk- en woonomgeving.

### **Doelgroep**

Levensloopbestendige woningen zijn in beginsel bedoeld voor iedereen, in elke fase van de levensloop. De gedachte erachter is dat gezinnen met jonge kinderen profiteren van drempelloze woningen met ruim bemeten sanitair. In de praktijk worden levensloopbestendige woningen, om redenen van schaarste of vanwege extra investeringen, meestal bestemd voor ouderen (55+) en gehandicapten.

### **Dienstverlening**

Bij een levensloopbestendige woning worden geen vormen van zorg- en dienstverlening geboden. Wat dat betreft is dit woningtype vergelijkbaar met een 'gewone' woning.

## **2.3.2 Seniorenwoning**

De seniorenwoning is de meest voorkomende specifieke woonvorm voor ouderen. Zowel sociale ontwikkelaars als beleggers en projectontwikkelaars bouwen dit type woningen. Doorgaans zijn het relatief kleine woningen met drie of vier kamers. Het woningtype wordt zowel in de vorm van eengezinswoningen als in flats toegepast. Alle woonfuncties bevinden zich op dezelfde woonlaag. Bij de eengezinswoningen is meestal nog één of twee kamers op de etage aanwezig. De woningen hebben vaak geen of een kleine tuin. De woningen en wooncomplexen voldoen bij nieuwbouw aan de eisen van aanpasbaar bouwen en van het Seniorenlabel. De meeste seniorenwoningen worden gebouwd door woningcorporaties, met huren tot maximaal de huursubsidiegrens. Beleggers spelen in op de behoefte van ouderen die een wat luxer en duurdere huurwoning willen. Projectontwikkelaars bouwen koopprojecten die heel geschikt zijn als seniorenwoning.

### **Doelgroep**

De doelgroep van seniorenwoningen is de groep 'jonge ouderen' die actief en vitaal in het leven staan. Het verhuismotief is positief (keuze voor een aantrekkelijker woning of woonomgeving) en niet zozeer gedwongen vanwege lichamelijke klachten. Om in aanmerking te komen voor een seniorenwoning hanteren de corporaties meestal een leeftijdsgrens van 55 of 65 jaar en gelden maximale inkomensgrenzen. Afhankelijk van de situatie op de woningmarkt gaan doorstromers uit de sociale sector voor op eigenaar-bewoners die willen verhuizen. De beleggers en projectontwikkelaars hanteren doorgaans geen leeftijdsgrens bij het verhuren of verkopen van de woningen. Door de kenmerken van het woningtype en de prijs selecteert zich vanzelf de doelgroep ouderen.

### **Dienstverlening**

De dienstverlening in de complexen met seniorenwoningen blijft beperkt tot extra woondiensten. De bewoners krijgen eventueel de mogelijkheid om zich te abonneren op

huurdersonderhoud. De corporatie zorgt desgewenst voor kleine voorzieningen zoals handgrepen in douche en toilet, of een extra leuning aan de trap. In koopprojecten ligt de verantwoordelijkheid voor onderhoud bij de vereniging van eigenaren. De ontwikkelaar ziet er soms op toe dat de vereniging van eigenaren het onderhoud goed opzet, bijvoorbeeld door collectieve contracten met onderhoudsbedrijven af te sluiten en door aan fondsvorming voor onderhoud te doen.

### **2.3.3 Verzorgingshuis**

Veel verzorgingshuizen voldoen waar het de gebouwde voorzieningen betreft niet meer aan de hedendaagse eisen. De verzorgingshuizen hebben meestal kleine kamers die door bewoners alleen worden bewoond of worden gedeeld. Van de circa 100.000 verzorgingshuisbewoners zijn meer dan 23.000 gehuisvest in appartementen (kamers) kleiner dan 24 m<sup>2</sup>. Een klein deel daarvan heeft een oppervlakte van minder dan 15 m<sup>2</sup>. Een groot aantal zorginstellingen en woningcorporaties staat dan ook voor de vraag wat er met deze verouderde gebouwen moet gebeuren.

#### **Doelgroep**

De doelgroep van een verzorgingshuis zijn mensen die ouder zijn dan 65 en niet meer in staat zijn om zelfstandig te wonen. Daarentegen is hun zorgbehoefte ook weer niet zó zwaar, dat ze naar een verpleeghuis moeten.

#### **Dienstverlening**

In een verzorgingshuis is de dienstverlening volledig. Ouderen die naar een van de 1.400 verzorgingshuizen gaat, krijgen een combinatie van huishoudelijke en persoonlijke zorg en recreatie aangeboden. Het verzorgingshuis zorgt voor de maaltijden en kan dag- en nachtopvang leveren voor niet-bewoners.

Als bewoners dat nodig hebben, wordt de zorg intensiever. Steeds meer verzorgingshuizen bieden verpleegkundige hulp, vaak in samenwerking met een verpleeghuis. Deze zorg varieert van lichte en intensieve zorg tot stervensbegeleiding. De bewoners zijn er bovendien van verzekerd dat in noodgevallen direct een arts of verpleegkundige aanwezig is.

Tevens kunnen verzorgingshuizen een wijkfunctie vervullen door maaltijdverstrekking aan huis, een alarmeringsdienst die dag en nacht bereikbaar is of lichamelijke verzorging voor nog zelfstandig wonende ouderen.

### **2.3.4 Wooncentrum**

Woningen in een wooncentrum zijn speciaal op ouderen afgestemd. Het zijn over het algemeen kleine zelfstandige woningen en de voorzieningen zijn beperkt. Meestal is een woningcorporatie beheerder van het complex. Er is in ieder geval één gemeenschappelijke ruimte en flats beschikken over een gesloten centrale entree en een spreek- en luisterverbinding met een huismeester. Soms is er een wasserette of een hobbyruimte. De ligging nabij voorzieningen blijkt belangrijk. Situering in de buurt van bijvoorbeeld een winkelcentrum, of een station.

**Doelgroep**

Wooncentra zijn bestemd voor ouderen die behoefte hebben aan een beschermd woonmilieu. Toewijzing is mogelijk vanaf een bepaalde leeftijd, meestal 55 jaar. In wooncentra gelden de gebruikelijke toewijzingsregels. Deelname aan gemeenschappelijke activiteiten is vrijblijvend.

**Dienstverlening**

De dienstverlening bij een wooncentrum blijft beperkt tot een (soms inwonende) huismeester. Deze fungeert als aanspreekpunt, verricht technische klussen en hand- en spandiensten, treedt signalerend en organiserend op bij onderhoudsklachten, doet schoonmaak- en kleine onderhoudswerkzaamheden en heeft een rol bij de alarmopvolging. In wooncentra voor ouderen is de behoefte aan zorgarrangementen niet aanwezig.

**2.3.5 Serviceflat**

Een serviceflat is een luxe huur- of koopappartement dat in bouwwijze lijkt op een wooncentrum maar dan uitgebreider. Het complex is vaak grootschalig, met 100 tot 200 bewoners. De woningen zijn ruim en de faciliteiten uitgebreid. Er is een gesloten bewaakte entree en soms zijn paramedische voorzieningen aanwezig. In het algemeen koopt of huurt een oudere een woning en betaalt daarnaast een bedrag aan kostendekkende servicekosten. Overigens komen onder de naam 'serviceflat' ook wel goedkopere huurcomplexen voor, soms gebouwd door corporaties.

Problematisch in een serviceflat blijkt het leggen en onderhouden van contacten. Hierbij speelt het moeten wennen aan het leven in een gemeenschap een belangrijke rol. Zo vinden sommige bewoners het moeilijk om opgenomen te worden en eventuele contacten verder uit te bouwen tot vriendschappelijke relaties. Anderen vinden het juist moeilijk om voortdurend geconfronteerd te worden met het ouder worden en de dood.

**Doelgroep**

De serviceflat is bestemd voor welgestelde ouderen die weinig permanente zorg nodig hebben. De zorgverlening staat hier niet op de voorgrond. De leeftijdsgrens is meestal circa 55 jaar. Men kan bij toenemende zorgbehoefte blijven wonen, waardoor op den duur de gemiddelde leeftijd in het complex stijgt.

**Dienstverlening**

Het servicepakket is redelijk uitgebreid. Het bestaat uit maaltijden, wasserette, winkel en schoonmaakdiensten. Deze diensten zijn redelijk duur. In sommige gevallen is er een verpleegkundige aanwezig, maar zorgverlening staat niet op de voorgrond. Bij iedere flat is wel een huismeester aanwezig die soms, door inwoning, een 24-uurs bereikbaarheidsdienst vormt. Eigen personeel zorgt voor de alarmopvolging en de noodhulp. Huishoudelijke hulp komt via particuliere contacten, soms via een Thuiszorgorganisatie. Verzorging en verpleging wordt soms door de reguliere thuiszorginstellingen geleverd, in andere gevallen door particuliere organisaties.

### 2.3.6 Aanleunwoning

Aanleunwoningen zijn zelfstandige huurwoningen die in verbinding staan met een verzorgingshuis of in de omgeving liggen van het verzorgingshuis. Een zelfstandige woning binnen het verzorgingshuis wordt wel een inleunwoning<sup>2</sup> genoemd. Het zijn volwaardige woningen waarvan het woonoppervlak minimaal 70 m<sup>2</sup> bedraagt. Overigens bestaan aanleunwoningen al vrij lang maar worden ze nauwelijks meer gebouwd. Het woonzorgcomplex heeft de plaats van de aanleunwoning overgenomen. Belangrijk van deze woonvorm is dat het vereenzaming en sociaal isolement voorkomt. Voor velen is het een veilige gedachte zo dichtbij het verzorgingshuis te wonen.

#### Doelgroep

De doelgroep van aanleunwoningen bestaat uit ouderen die nog niet toe zijn aan het verzorgingshuis, maar wel behoefte hebben aan een beschermde woonvorm. Op grond daarvan worden deze woningen toegewezen door de gemeentelijke indicatiecommissie van de WBO-zorg of door de stichting of organisatie die ook eigenaar is van het verzorgingshuis. In veel gemeenten bestaat een wachtlijst voor de beschikbare aanleunwoningen. Aanleunwoningen zijn vooral gericht op de sociale huursector; slechts sporadisch worden aanleuncomplexen in de koopsector gerealiseerd.

#### Dienstverlening

De bewoners van aanleunwoningen kunnen gebruik maken van de voorzieningen en diensten van het nabije verzorgingshuis. In veel gevallen is de alarmering aangesloten op de alarmcentrale van het verzorgingshuis of steunpunt. Voor de zorgverlening blijken de bewoners in de praktijk meestal aangewezen te zijn op de reguliere thuiszorginstellingen.

### 2.3.7 Woonzorgcomplex

Een woonzorgcomplex is een verzorgingshuis- en soms ook verpleeghuisvervangende woonvorm. Het bestaat uit zelfstandige woningen die aanpasbaar zijn. De meeste woonzorgcomplexen zijn kleinschalig en bevatten ongeveer 30 woningen. Complexen met een zwaardere doelgroep, veelal verzorgingshuisvervangend, kennen soms een grotere omvang. Het gebouw is in drie elementen te verdelen: woningen, zorgcentrum en gemeenschappelijke ruimten, waaronder verkeersruimten.

#### Doelgroep

Deze complexen zijn bedoeld voor zelfstandig wonende ouderen die nog niet toe zijn aan permanente verzorging in verzorgings- en verpleeghuis, maar waarvan op termijn de zorgbehoefte zal gaan toenemen. Het zijn tijdelijke en licht zorgbehoefte ouderen, voor wie het wonen is gekoppeld aan een bepaalde zorggarantie. In veel gevallen gelden voor WBO verwante indicaties waardoor een ideale mix ontstaat tussen ouderen die alleen behoefte hebben aan een vorm van beschermt woonklimaat en vitale ouderen. Hierdoor blijft onderlinge mantelzorg mogelijk. Qua doelgroep is er een overlapping met aanleunwoningen en woonzorgcomplexen.

#### Dienstverlening

Bewoners wonen zelfstandig en voeren zelf de huishouding. Ze zijn verzekerd van zorgverlening tot en met verzorgingshuisniveau, soms zelfs van (tijdelijke) verpleeghuiszorg. Naar behoefte ontvangen zij diensten van zorg- en dienstverleners



zoals thuiszorginstellingen of een verzorginghuis. In de huidige woonzorgcomplexen wordt de zorg als extramurale verzorgingshuiszorg geleverd. Van tevoren zijn voor deze dienstverlening door de aanbieders formele garanties gegeven. Elke geïndiceerde heeft de garantie dat naar behoefte zorgverlening kan worden aangeboden. Een woonzorgcomplex maakt onderlinge ondersteuning mogelijk. Een deel van de bewoners is er speciaal met het oog op de sociale contacten naartoe verhuisd. Met het oog daarop worden er sociaal-culturele activiteiten georganiseerd.

### **2.3.8 Kangoeroewoning**

Een kangoeroewoning is een woonvorm waarbij zorgbehoevenden, met behoud van hun zelfstandigheid, deel kunnen uitmaken van het huishouden van een mantelzorger. De woning bestaat uit twee zelfstandige woningen, de buidel- en hoofdwoning, die boven of naast elkaar zijn gesitueerd. De benedenwoning is geheel gelijkvloers en de bovenwoning heeft vaak twee woonlagen. Grote voordelen van deze woonvorm zijn enerzijds het streven naar integratie van ouderen, anderzijds het streven naar een vermindering van de behoefte aan, en de kosten van, professionele hulpverlening.

#### **Doelgroep**

Voor deze woningen wordt geen leeftijdsgrens gesteld en hoeft men niet direct familie van elkaar te zijn om in de woning te kunnen wonen. Het gaat erom of aan iemand noodzakelijke mantelzorg moet worden geboden. Dat kan dus ook een kind, ouder of vriend zijn, die hulpbehoevend is. Het is ter beoordeling aan de gemeente of corporatie om de doelgroepen naar eigen inzicht vast te stellen.

#### **Dienstverlening**

Bij een kangoeroewoning worden geen vormen van zorg- en dienstverlening geboden. Wat dat betreft is dit woningtype vergelijkbaar met een 'gewone' woning. Wel is dit woningtype gebaseerd op eventuele mantelzorg die kan worden geboden door de inwonende jongere familieleden.

## **2.4 Kangoeroewoning nader beschouwd**

De kangoeroewoning komt oorspronkelijk uit Zweden en is in Nederland geïntroduceerd door het Bureau Stad & Landschap te Rotterdam. Op dit moment staan in Nederland enkele honderden woningen die als kangoeroewoning fungeren. Hiervan worden ook kangoeroewoningen bewoond door meerdere generaties (meergeneratiewoningen). Deze vorm van samenwoning is ook terug te vinden in de agrarische sector. Vroeger was het agrarisch samenwonen op het platteland gebruikelijk. Dit had voornamelijk te maken met de financiële en sociale zekerheid van de ouderen. Veel van deze meergeneratiewoningen in Nederland zijn ontstaan uit particuliere initiatieven. Maar er zijn ook kangoeroewoningen, oftewel meergeneratiewoningen, ontwikkeld door woningcorporaties. Deze woningen vallen voornamelijk binnen de sociale huursector en zijn onder meer gebouwd in Eindhoven, Rotterdam en Nieuwegein. Deze paragraaf zal de kangoeroewoning nader beschouwen. Onderwerpen die worden behandeld zijn: de agrarische samenwoning, voor- en nadelen van de kangoeroewoning, particuliere initiatieven en initiatieven door woningcorporaties in Nederland.

### 2.4.1 Agrarische samenwoning

Zoals hiervoor beschreven, was het bewonen van een woning met meerdere generaties al gebruikelijk voordat corporaties de kangoeroewoningen gingen ontwikkelen. Deze vorm van samenwoning met meerdere generaties kwam namelijk al voor op het platteland. Hier waren grootouders te vinden in en naast het gezin van hun kinderen: ze woonden samen in een meergeneratiehuishouding. Vroeger was zulke agrarische samenwoning gebruikelijk als rechtstreeks uitvloeisel van de financiële en sociale zekerheid van de ouderen.

Vroeger, vòòr de oudere op wettelijke voorzieningen voor de oude dag kon rekenen, was het zaak zo lang mogelijk eigenaar van het bedrijf te blijven. Het bedrijf was de enige inkomstenbron en bood slechts betrekkelijke financiële zekerheid. Samenwonen bood sociale zekerheid. De financiële zekerheid werd versterkt door met meerdere familieleden te werken (vader, moeder, zoon en schoondochter). Door de aanwezigheid van de schoondochter was tot aan de dood verzorging bij ziekte of invaliditeit verzekerd. De ouders bleven actief als werkkraacht, maar vaak ook in de rol van eigenaar (of pachter). De zoon werd pas eigenaar nadat de ouder(s) waren overleden of er werd een zogenaamd 'kostcontract' opgemaakt. De oude dag werd daardoor veilig gesteld, maar de verplichtingen voor de jongelui waren erg zwaar.

Zoals gezegd was het vòòr de invoering en het optrekken van de AOW-uitkering voor ouderen wenselijk, zo niet noodzakelijk, eigenaar van de boerderij te blijven. Op die manier werd materiële zekerheid behouden tot de dood. 'Men kleepte zich niet uit voor men naar bed ging', is een nog vaak vermelde uitspraak.

Hoezeer eigendom en verzorgingsafpraak ook met elkaar te maken hebben, toch zijn deze minder hecht verbonden dan vroeger. Tegenwoordig hoeft de financiële zekerheid niet meer aan het bedrijf te worden ontleend. Daarmee zijn ook de andere afspraken minder dwingend geworden: het 'kostcontract' verdween. Agrarische samenwoning komt daarom in veel mindere mate voor. Tegenwoordig komen vaker gesplitste woningen of aparte woningen op het erf voor. Deze ontwikkeling wordt overwegend toegeschreven aan de verbeterde financiële toestand van de boer en aan de AOW-uitkering.

Agrarische samenwoning is nu niet meer noodzakelijk om ouderen financiële of sociale zekerheid te bieden. Toch heeft de agrarische samenwoning voordelen voor de ouderen. "De samenwoning houdt de ouderen langer actief, ze blijven langer aan het werk. Hun gezondheid blijft langer goed, omdat ze doen waar ze aardigheid in hebben. Bij een goede verstandhouding met de jongeren hebben ze altijd hulp en weinig zorgen en als ze ziek zijn wordt er voor ze gezorgd." (Rijpma, 1981)

### 2.4.2 Voor- en nadelen van de kangoeroewoning

#### Voordelen

Naast het voordeel van de agrarische samenwoning biedt het wonen in een kangoeroewoning ook voordelen. Een voordelig aspect van een kangoeroewoning is bijvoorbeeld de grote betrokkenheid tussen de buidel- en hoofdbewoner. Omdat je dichtbij elkaar zit kan je snel hulp bieden als dat nodig blijkt. Ondanks dat je dichtbij

elkaar zit heb je wel behoud van privacy. Tevens kan wederzijdse hulp worden geboden. Zo kan een jong gezin boodschappen doen voor de grootouders, maar kunnen de grootouders op hun beurt op de kleinkinderen passen. Uit onderzoek is gebleken dat ouderen zich door de zorggarantie veiliger voelen en daardoor minder zorgvraag hebben. Een ander voordeel van de kangoeroewoning is dat behoefte aan en kosten van professionele hulpverlening verminderen doordat een deel van de zorg door mantelzorgers wordt overgenomen. Ten slotte biedt een kangoeroewoning het voordeel dat jong en oud dichtbij elkaar wonen. Hierdoor integreren de ouderen, zitten zij niet alleen met leeftijdsgenoten in een verzorgingshuis, maar bevinden ze zich ook onder jonge mensen. Volgens Driek van de Vondervoort past de kangoeroewoning met zijn voordelen juist goed in de weerbare maatschappij, die op kleinschalig niveau de eigen problemen oplost.

Hieronder worden de voordelen van de kangoeroewoning nogmaals puntsgewijs genoemd:

- (Betere) zorg
- (Betere) sociale samenhang
- Grote betrokkenheid
- Mogelijk wederzijdse hulp
- Ouderen voelen zich veiliger door zorggarantie
- Behoud van privacy
- Integratie van ouderen
- Verminderen behoefte aan en kosten van professionele hulpverlening

### **Nadelen**

Naast de voordelen heeft de kangoeroewoning uiteraard ook nadelen. Een nadeel van de kangoeroewoning is bijvoorbeeld dat bij het wegvallen van een van beide partijen de woning zijn functie verliest. Als de buidel- of hoofdwoning leeg komt te staan, moeten oplossingen worden gezocht. Een mogelijkheid is dat de overblijvende partij de woning verlaat om weer ruimte te maken voor andere bewoners. Hierdoor kunnen evenwel vervelende situaties ontstaan omdat iemand die bijvoorbeeld net zijn moeder heeft verloren ook nog eens zijn woning moet verlaten en geacht wordt te verhuizen. Hier zijn oplossingen voor te verzinnen, zoals het voordragen van een nieuwe medehuurder. Dit kan, in het geval dat de mantelzorger vertrekt, een nieuwe voor te dragen mantelzorger zijn. Maar er dient wel rekening mee te worden gehouden dat mocht de zorgrelatie wegvallen de overblijvende partij niet verplicht kan worden een andere woning te zoeken. Dat kan ertoe leiden dat de buidel- en hoofdwoning gedurende een bepaalde periode apart verhuurd moeten worden. De interne verbinding wordt gesloten en de kangoeroewoning krijgt een andere functie.

Een ander nadeel van de kangoeroewoning is dat deze woonvorm een bijzondere doelgroep aantrekt. In kleinere gemeenschappen zou het waarschijnlijk makkelijker zijn om, gebruikmakend van informele contacten, potentiële bewoners te vinden. Daar staat tegenover dat een klein project daar, door de geringere aantallen, wellicht al gauw te duur wordt.

Deze twee nadelen wegen zwaar en zullen verderop in het onderzoek ook nog ter sprake komen. Voorts zullen genoemde nadelen terugkomen in de conclusies en aanbevelingen waar oplossingen ervoor zullen worden aangedragen.

### **2.4.3 Initiatieven genomen door corporaties**

In Nederland zijn door de jaren heen kangoeroewoningen ontwikkeld door zowel particulieren als woningcorporaties. De woningen die zijn ontwikkeld door woningcorporaties vallen voornamelijk binnen de sociale huursector en zijn onder meer gebouwd in Eindhoven, Rotterdam en Nieuwegein. Initiatieven genomen door woningcorporaties op het gebied van kangoeroewoningen worden zowel binnen de nieuwbouw als ook binnen de bestaande woningvoorraad gerealiseerd. Er zijn verschillende manieren waarop een kangoeroewoning kan worden vormgegeven. Voor alle vormen geldt dat de woningen in relatie tot elkaar verhuurd worden:

1. Twee woongedeeltes binnen een woning, die door bijvoorbeeld een hal met elkaar zijn verbonden en die als één geheel verhuurd worden.
2. Een bovenwoning en een benedenwoning, waarbij kinderen of verzorgers in de bovenwoning wonen en ouderen respectievelijk zorgbehoevenden in de benedenwoning. Veelal beschikt de benedenwoning over specifieke voorzieningen.
3. Twee woningen in hetzelfde portiek. (Veenendaal 2001)

In Eindhoven, Nijmegen en Nieuwegein is de afgelopen jaren een aantal kangoeroewoningen in het kader van nieuwbouw gerealiseerd. Voor alle projecten geldt dat ze ontworpen zijn in de vorm van boven-benedenwoningen. Wel onderscheiden de projecten zich door de toegang tot de woningen: sommige woningen zijn alleen toegankelijk via de externe toegangen vanuit de straat, andere zijn door een interne trap met elkaar verbonden. Ook in de bestaande voorraad worden initiatieven genomen. Een voorbeeld, waarin Turkse bewoners het initiatief hebben genomen, is in Dordrecht aangetroffen. In het kader van een herstructureringsoperatie - betreffende 335 vooroorlogse woningen - wordt op dit moment de realisering van een groot aantal tweegeneratiewoningen gepland. Bij een woonwensenonderzoek onder de overwegend allochtone buurtbevolking is naar voren gekomen dat er grote behoefte is aan dit woningtype, in de eerste plaats als woon-zorgcombinatie voor Turkse gezinnen, maar ook als woonwerkcombinatie. Hoewel het project nog in de startfase is, zijn de kansen op slagen hier groter dan bij de andere op nieuwbouw gerichte projecten. Ten eerste kwam het initiatief van de buurtbevolking zelf. Dat is een duidelijk signaal dat er behoefte aan is. Ten tweede zijn de participatie en keuzevrijheid bij het proces als positief te waarderen. Mensen kiezen wat ze willen en kunnen hun individuele woonwensen realiseren. (Bron: Smaken verschillen: multicultureel bouwen en wonen Rapport OBt bij advies)

### **2.4.4 Particuliere initiatieven**

Naast de initiatieven van de woningcorporaties zijn er ook initiatieven van particulieren. De agrarische samenwoning op het platteland is hier een onderdeel van. Daarnaast zijn er mensen die besluiten bij elkaar te gaan wonen door samen een huis te bouwen of de muren van een bestaand huis uit te breken. Maar zij stuiten vaak op een waslijst aan

obstakels. Zoals: een tekort aan vrije kavels, een gebrek aan wet- en regelgeving binnen de gemeente of een sputterende geldverstrekker die er weinig voor voelt twee hypotheeklen te verstrekken voor één bouwovereenkomst. “Het bouwbesluit is hier niet op gericht”, zegt Roeland Slagmolen, directeur van Stut Consult, een onafhankelijk adviesbureau in gemeenschappelijk eigendom. “Kangoeroewoningen waarbij de buidel- en hoofdwooning zich naast elkaar bevinden passen simpelweg niet binnen de afmetingen van de meeste percelen. Een woning waarbij de hoofdwooning zich boven de buidelwooning bevindt willen mensen niet. Dan moet een kind altijd bij opa en oma aanbellen om in de tuin te kunnen spelen. Die willen op hun beurt geen trappen hoeven klimmen om bij hun zoon of dochter binnen te kunnen lopen. Een bestaande doorsnee vinexwoning ombouwen tot een kangoeroewoning is bijna onmogelijk, daarvoor zul je vrijwel altijd het huis van de burens moeten opofferen. Zelf iets bouwen op een vrije kavel is ook zo goed als onmogelijk, want die zijn bijna niet beschikbaar.”

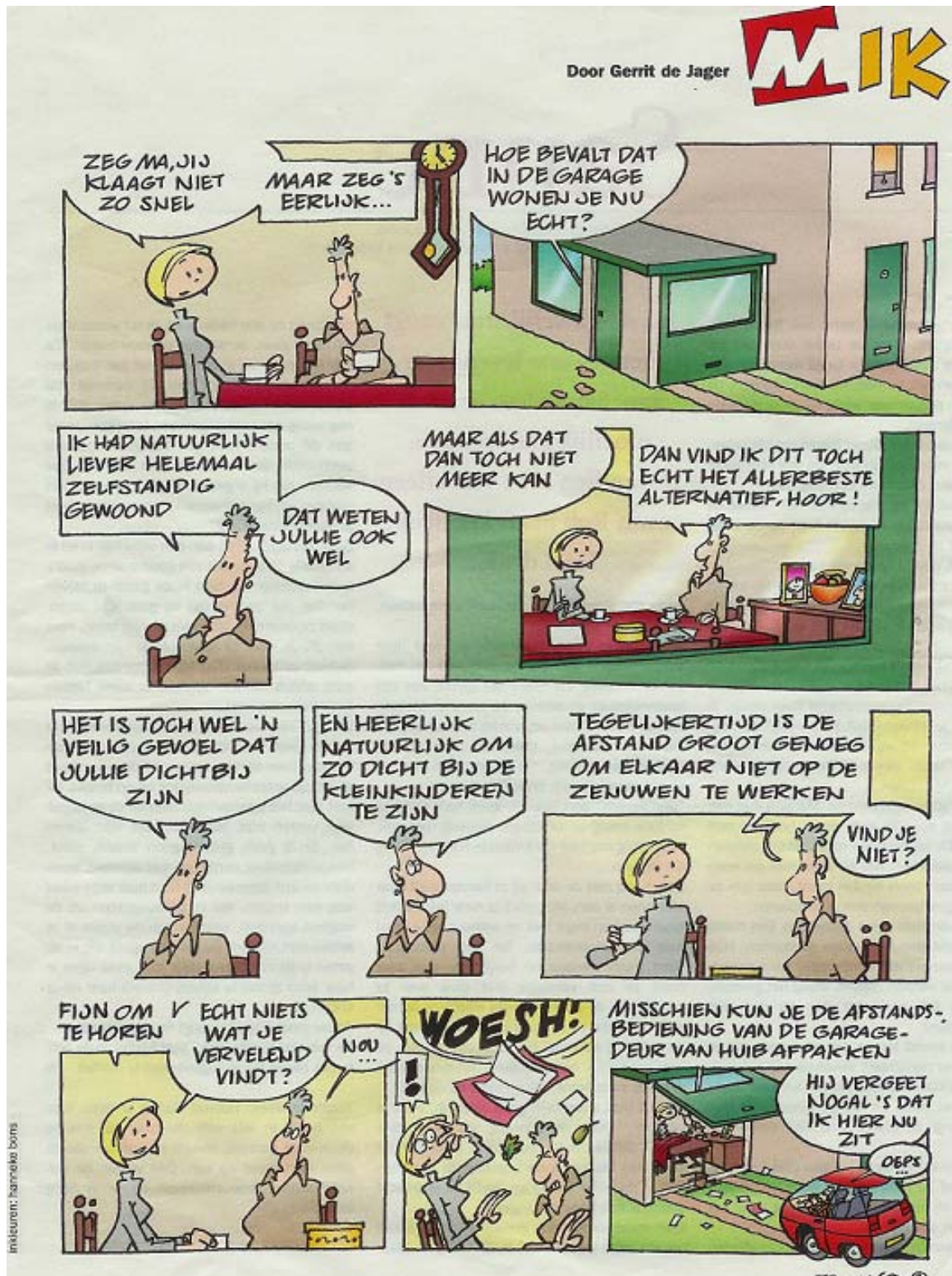
Een specifiek beleid ten aanzien van kangoeroewoningen ontbreekt nog steeds. Per gemeente was in eerste instantie een apart beleid ontwikkeld waar het inwoning van ouderen betreft. Zo bestond in het Brabantse Bernheze vanaf 1996 een inwoningsregeling, Ouderen boven de 55 jaar mochten uitsluitend bij hun eigen kinderen inwonen, met een heel klein beetje privacy. Er mocht in het woonhuis van de kinderen ongeveer 50 m<sup>2</sup> gebruikt worden voor de inwoning. Het was toegestaan een eenvoudig keukenblokje te plaatsen en een slaapkamer en woonkamer te creëren. Een eigen opgang was verboden. Met een dergelijke streng gereguleerde inwoningsregeling willen veel ouderen hun kinderen niet tot last zijn, omdat ze vinden dat de eigen kinderen met hun gezin ook recht op privacy hebben. Ook in Uden waren bepalingen in een regeling opgenomen, die leidden tot zwaarwegende beperkingen voor extra bijwoning voor mantelzorg. Zo bestond geen mogelijkheid voor inwoning in vrijstaande bijgebouwen en mochten maximaal drie van de vier voorzieningen als keuken, badkamer, toilet en achteringang worden gerealiseerd.

Intussen heeft in een artikel in Carp<sup>5</sup> een woordvoerder van VROM laten weten dat het ministerie de bouw van kangoeroewoningen geen strobreed in de weg legt: “Als alle Nederlanders van de ene op de andere dag alleen nog maar in kangoeroewoningen willen wonen, dan kan dat.” Maar de bestaande obstakels lost het ministerie niet op. Daarvoor verwijst het naar gemeenten en provincies: “Die bepalen de bestemmingsplannen en de grootte van de percelen. Wij zien enkel toe op de naleving van die regels en grijpen indien nodig in.”

Dat ingrijpen gebeurde onlangs in de gemeente Boekel in Noord-Brabant. Daar bleken oudere echtparen in een omgebouwde schuur van hun kinderen getrokken te zijn en dat was in strijd met het plaatselijke bestemmingsplan. Het ministerie van VROM kwam erachter bij een reguliere inspectie en sloeg alarm. Maar de gemeente protesteerde: Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant moest dan maar met een oplossing komen die de zorgrelatie tussen deze ouders en kinderen niet zou verbreken. VROM en de provincie kozen daarop eieren voor hun geld. In Boekel mag nu alles, zolang rekening wordt gehouden met de regeling die is opgesteld door Gedeputeerde Staten. Deze regeling maakt het mogelijk een bijgebouw, zoals een garage (zie figuur 3.1) of schuur, te gebruiken als tijdelijke woonruimte. Deze zogenaamde ‘afhankelijke woonruimte’ moet dienen voor de opvang van iemand met een aantoonbare vraag naar verzorging. Verder worden voorwaarden gesteld aan omvang en ligging van het bijgebouw. Bovendien dient

<sup>5</sup> Carp, Maak plaats voor je ouders, 8, pp 21

een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden (omgeving, veiligheid en milieu). Deze regeling is bedoeld als handreiking voor de gemeenten. Gemeenten waaronder ook Boekel kunnen deze regeling toepassen in hun bestemmingsplan.



Figuur 2.1: Strip Mik over de kangoeroewoning (Bron: Margriet)

### 2.4.5 Wet- en regelgeving

Zoals in de vorige paragraaf blijkt is er nog geen duidelijke wet- of regelgeving betreffende inwoning van ouderen. Dit is echter wel nodig als per 1 januari 2006 de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) in werking wordt gesteld. Die wet bepaalt dat mensen die hun mantelzorg zelf kunnen betalen en organiseren, dat ook moeten doen. Klusjes als ramen lappen en boodschappen doen en de lichamelijke verzorging zoals haren wassen komt dan aan op de familie- en vriendenkring van de vergrijzende generatie. Want, zegt het ministerie van Volksgezondheid, op dit moment kijken mensen soms iets te snel naar de overheid.

Of het nu een goed plan is of niet, daarmee hebben we straks wel een probleem. Want hoe gaan we die mantelzorg straks met zijn allen verlenen? (Schoon)ouders, kinderen, broers en zussen wonen gemiddeld dertig tot veertig kilometer van elkaar, volgend het Netherlands Kinship Panel Study (NKPS). Onder hoogopgeleiden is die afstand zelfs aanzienlijk groter, zij wonen nog eens zo'n veertig kilometer verder van hun ouders dan laagopgeleiden. Mochten ouders en kinderen besluiten bij elkaar te gaan wonen door samen een huis te bouwen of de muren van een bestaand huis uit te breken, dan stuiten ze zoals eerder beschreven op een waslijst aan obstakels.

Ondanks de vele obstakels die de woonvorm met zich meebrengt, laat het ministerie van VROM weten de ontwikkeling geen strobreed in de weg te staan: 'Als alle Nederlanders van de ene op de andere dag alleen nog maar in kangoeroewoningen willen wonen, dan kan dat. Het zijn de gemeenten en provincies die de bouwregels bepalen en vastleggen. Wij zien enkel toe op de naleving van die regels en grijpen indien nodig in.

#### **CIZ indicatie**

Op dit moment geldt de Wmo nog niet en is via de AWBZ iedere Nederlander verzekerd voor zorg en ondersteuning bij langdurige ziekte, handicap of ouderdom. Om aanspraak te maken op deze wet, is een indicatiebesluit van het CIZ nodig. Om te kunnen beoordelen of iemand in aanmerking komt voor zorg, neemt het CIZ samen met de aanvrager de gezondheid en woon- en leefsituatie onder de loep. Er wordt gekeken wat de aanvrager zelf aankan en wat huisgenoten eventueel kunnen doen. Vervolgens stelt de indicatieadviseur een indicatiebesluit op. Dat gebeurt op basis van landelijke richtlijnen. In het indicatiebesluit staat precies omschreven voor welke vorm van zorg de aanvrager in aanmerking komt, uit hoeveel uren de zorg kan bestaan en hoelang de indicatie geldig is. Sinds 1 april 2003 vindt functiegericht indicatiestelling plaats. Dit betekent dat het indicatiebesluit uit zeven functies kan bestaan. Deze zeven functies zijn:

1. Huishoudelijke verzorging (huis schoonmaken, was verzorgen)
2. Persoonlijke verzorging (helpen douchen, aankleden, scheren)
3. Verpleging (wondverzorging, toedienen medicijnen)
4. Ondersteunende begeleiding (de dag helpen structureren, dagbesteding, dagopvang)
5. Activerende begeleiding (hulp om gedrag te leren veranderen bij gedragsproblemen)
6. Behandeling (zorg bij een ziekte/aandoening, revalidatie na operatie)
7. Verblijf (tijdelijke of permanente opname in een instelling)



Cliënten met een indicatie mogen zelf een keuze maken van welke zorgaanbieder zij de geïndiceerde zorg willen ontvangen. Vaak is het handig als de zorgaanbieder in de buurt gevestigd is.

Omdat deze indicatiestelling de laatste jaren ook steeds vaker is aangescherpt wordt ervan uitgegaan dat, als de zorgbehoevende bijvoorbeeld niet meer in staat is het huishouden te runnen, de taken worden overgenomen door huisgenoten. Zelfs inwonende kinderen worden verplicht mee te helpen in het huishouden. Dat begint bij opruimen en eindigt met het volledig runnen van het huishouden als kinderen volwassen zijn. Vanaf 12 jaar worden kinderen geacht vijf uur per week huishoudelijk werk te verrichten. Zorg en daarmee ook mantelzorg is hierdoor niet meer vrijwillig maar wordt huisgenoten opgelegd. Wat wel een voordeel van de indicatiestelling is dat er allen wordt gekeken naar je huishouden. Buren of dichtbij wonende kinderen kunnen niet verplicht worden zorgtaken op zich te nemen. (Bron: Cozorg)

In een kangoeroewoning wordt door een mantelzorger zorg gegeven aan een zorgbehoevende. Het kan echter voorkomen dat de zorgbehoefte van de zorgbehoevende zo groot wordt dat er aanvulling gewenst is van professionele hulpverleners. Als de zorgbehoevende dan in aanmerking wil komen voor aanvullende professionele zorg of andersoortige hulp, moet zoals hierboven beschreven een indicatiestelling aangevraagd worden bij het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ). Het CIZ bepaalt aan de hand van een onderzoek naar de persoonlijke omstandigheden voor welke zorg of hulp de aanvrager in aanmerking komt. Ondanks dat de kangoeroewoning een woonvorm is waarbij de hulp van de familieleden dichtbij is wordt bij de indicatiestelling de kangoeroewoning als twee aparte huishoudens gezien. Dit betekent dat de zorgbehoevende in de buidelwoning wordt behandeld als een apart huishouden en niet gezien wordt als één huishouden met de hoofdwoning. Als de buidel- en hoofdwoning namelijk als een huishouden zouden worden behandeld zou dit invloed kunnen hebben op de te krijgen professionele hulpverlening. Zoals namelijk al eerder vermeld, worden huisgenoten geacht te zorgen voor elkaar en bijvoorbeeld huishoudelijke taken over te nemen. (www.ciz.nl)

## 2.5 Provincie Friesland

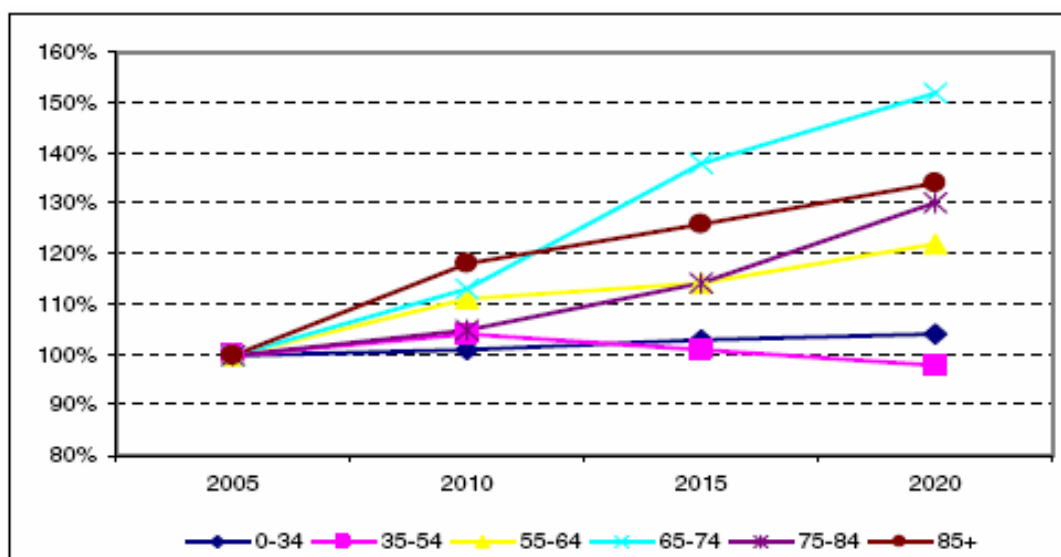
Omdat dit adviesrapport is gericht op Friesland zal in dit hoofdstuk de provincie Friesland nader worden bekeken. De onderzoeksvragen die beantwoord zullen worden zijn:

- 
- Hoe is de samenstelling van de bevolking van Friesland?
  - Hoe verandert dat als je naar de toekomst kijkt? Is er een toename van ouderen? Is het gedaald of gelijk gebleven?
  - Hoeveel ouderen wonen in Friesland in een geschikte woning?
  - Wat zijn de specifieke woon- en zorgwensen van deze groep?
-



### 2.5.1 Bevolkingsgroei en vergrijzing

In Friesland wonen op dit moment 649.945 Friezen. Daarvan is 35,6% jonger dan 25 jaar, 55,7% tussen de 25 en 65 jaar en 13,8% ouder dan 65 jaar. In de periode van 2004 tot 2020 groeit de bevolking van Fryslân naar 704.500 inwoners. Dat is een toename van 8%, maar het aantal 55-plussers en 75-plussers stijgt met respectievelijk 32% en 30%. Dit is een sterker voortgeschreden vergrijzing dan landelijk. Tussen de verschillende gemeenten doen zich uiteraard verschillen voor. Zo zijn er gemeenten waar de bevolking volgens de prognose afneemt, soms zelfs met 15%, zoals op Schiermonnikoog. In andere gemeenten groeit de bevolking, met uitschieters tot 26%, zoals in Lemsterland en Sneek. Afgaande op het aandeel 75-plussers valt op dat kleinere kernen minder vaak vergrijsd zijn dan grotere kernen.



Figuur 2.2: Vergrijzing in de provincie Fryslân tussen 2004 en 2020 (Bron: Provincie Fryslân, provinciale bevolkingsprognose 2003)

Van alle Friezen woont ongeveer 72% in landelijk gebied en ruim 15% in stedelijk gebied. (CBS, 2004) In Nederland blijkt dat er meer gezondheidsproblemen zijn in steden/stedelijk gebied. Ook in Fryslân scoren Leeuwarden, Drachten, Heerenveen en Sneek op dit punt hoger dan de rest van Fryslân. De gezondheidstoestand op het platteland is beter dan in de stad. In het algemeen hebben ouderen, vrouwen, laag opgeleide personen, werklozen/arbeidsongeschikten en/of alleenwonenden vaker en meer gezondheidsklachten dan de overige personen.

Het aantal zorgbehoefigen in Friesland ligt op dit moment op 220.000 personen. Dit aantal zal echter in Friesland met 53.000 personen stijgen tot ruim 272.000, een groei van 24%. Die zorgbehoefigen zijn niet alleen ouderen met een zorgvraag maar ook lichamelijke en verstandelijke gehandicapten en GGZ-cliënten. Dit sterk stijgende aantal zorgbehoefigen betekent dat dit hoge eisen gaat stellen aan hulpverlening in zorg en welzijn. Ook de woningbouw dient tijdig aangepast te worden om het aantal zorgbehoefigen te kunnen opvangen.

## 2.5.2 leefbaarheid

Leefbaarheid is een ‘containerbegrip’. De ene keer wordt het gebruikt om een bepaald niveau van voorzieningen mee aan te geven, de andere keer gaat het voornamelijk om (on)veiligheidsgevoelens of sociale cohesie. Maar centraal staat steeds de kwaliteit van het bestaan in en rond wijk, dorp of stad. Voorzieningen die mensen nodig hebben en gebruiken, nemen daar een belangrijke plaats bij in. Voorzieningen is een algemeen begrip waaronder allerlei zaken gerekend worden die beschikbaar moeten zijn voor het dagelijks leven. ‘Fokus op de leefbaarheid van het Friese platteland’ haalt een onderzoek aan uit de provincie Groningen waarin onder andere aan dorpsbewoners is gevraagd welke voorzieningen zij belangrijk vinden voor de leefbaarheid in hun dorp. Uiteindelijk zijn vijf voorzieningen benoemd als van wezenlijk belang of cruciaal voor de leefbaarheid van een dorp:

- basisschool
- huisarts
- winkel
- dorpshuis
- aansluiting op openbaar vervoer.

Dorpen die over al deze respectievelijk geen van deze voorzieningen beschikken noemt men wel ‘complete’ respectievelijk ‘lege’ dorpen. De provincie Fryslân heeft liefst 417 kernen (inclusief de vier steden Leeuwarden, Drachten, Heerenveen en Sneek), waarvan 344 (83%) met minder dan 1.500 inwoners. In 2001 kon 20% van de Friese kernen als ‘compleet’ dorp worden omschreven, in het algemeen de grotere kernen, en 13% als ‘leeg’ dorp. De meest wijdverbreide van deze cruciale voorzieningen in Fryslân is het openbaar vervoer. Fryslân kent, als gevolg van een dorpshuizenbeleid met bijbehorende subsidieregeling, al jaren een geleidelijke groei van het aantal dorpshuizen. Dat is belangrijk omdat van daaruit diverse ondersteunende voorzieningen op het vlak van wonen-welzijn-zorg kunnen worden georganiseerd.

Een in het oog springende ongunstige ontwikkeling is de afname in de afgelopen jaren van het aantal kernen met een supermarkt. Een opvallende snelle daler bij de als wat minder cruciaal getypeerde voorzieningen is het aantal banken.

De vershraling in de commerciële sector in de kleine kernen lijkt groot en onomkeerbaar. Dit heeft als gevolg dat veel boeren stoppen en er een verandering ontstaat in de agrarische sector. Anderzijds wordt de vershraling van publieke voorzieningen in kleine kernen gekeerd door actief beleid. Maar per saldo staan de voorzieningen onder druk. Dat is zorgelijk als we naar ouderen en gehandicapten kijken. Deze zijn vaak minder mobiel en daarom aangewezen op de voorzieningen in hun directe omgeving. Door de vergrijzing zal de vraag naar (zorg)voorzieningen in de kleine kernen toenemen. Tevens is er op het platteland een toenemende behoefte aan woningen voor ouderen.

Volgens ouderen biedt het dorp vaak nog kansen om ongestoord oud te worden maar daarvoor is wel de inzet van de gemeente, woningbouwcorporaties, zorgdragers en aanbieders van zorg en welzijn nodig. (behoud supermarkt en postkantoor, steunpunt)



Figuur 2.3: Het platteland van Friesland

### 2.5.3 Woonvoorraad

De voorraad woningen in Fryslân is op dit moment 269.378. De voorraad wooneenheden ligt op 517. De woningmarkt situatie in Fryslân is van een andere orde dan gemiddeld in Nederland, met als hoofdkenmerk een geringere spanning. Overigens is die spanning de laatste jaren fors toegenomen. Die gespannen woningmarkt heeft te maken met de achterblijvende nieuwbouwproductie. Tegelijkertijd is er in dezelfde periode een vraagverschuiving bij woonconsumenten opgetreden van koop- naar huurwoningen, waardoor de druk op de koopsector is verminderd en die op de huursector is toegenomen. Deze ontwikkelingen gingen gepaard met een afname van het aantal verhuizingen en de doorstroming<sup>6</sup>.

De geringere spanning op de woningmarkt in Fryslân is mede te verklaren door de nieuwbouwproductie. In 2004 werden 3010 nieuwe woningen opgeleverd in Fryslân, 64% meer dan in 2003. Dit is de relatief sterkste stijging in Nederland. Ook wat het aantal verleende bouwvergunningen betreft, is Friesland de sterkste stijger, met 42% naar ruim 3200. (Bron: ANP)

### 2.5.4 Woningbehoefteonderzoek Fryslân 2003

De vraag naar huur- en koopwoningen met zorg is voor de diverse regio's in Fryslân in de rapportages over het Woningbehoefteonderzoek Fryslân 2003 (WOBOF) in beeld gebracht. In totaal is er een behoefte aan 830 huurwoningen met zorg (er is niet omschreven wat daarmee wordt bedoeld) en aan 300 koopwoningen met zorg. In de rapportage wordt de verwachting uitgesproken dat de vraag naar woningen met zorg

<sup>6</sup> Doorstroming = aantal doorstromers: huishoudens die bij verhuizing een woning (In Nederland) achterlaten

onderschat wordt en dat de werkelijke vraag hoger ligt. Genoemde rapportage geeft aan dat het aanbod van voor ouderen geschikte woningen in Fryslân niet groot is. De behoefte aan deze woningen is er echter wel degelijk en zal naar verwachting vooral na 2015, wanneer de vergrijzing in Fryslân zijn vlucht zal nemen, toenemen. Bij nieuwbouw of verbouw van woningen zou met deze woningbehoefte (huur- en koopappartementen met lift, bungalows, levensloopbestendige woningen) rekening moeten worden gehouden.

- **Verhuisredenen**

Het WOBOF 2003 biedt onder andere inzicht in de vraag waarom mensen willen verhuizen en naar welke woning. Enkele zorggerelateerde verhuisredenen worden hier kort toegelicht. Voor 17% van de mensen is gezondheid een belangrijke verhuisreden. Driekwart van de mensen die aangeeft om gezondheidsredenen te willen verhuizen is 55 jaar of ouder. De wens van een aangepaste woning is voor 8% reden om te verhuizen; 82% van deze mensen is 55-plusser. Slechts een klein deel (2%) van de verhuisgeneigden wil verhuizen om dichterbij zorgvoorzieningen te wonen. Ruim driekwart van deze mensen is 55 jaar of ouder.

- **Voorkeur woningtype**

Van de geënquêteerden in het WOBOF 2003 die verhuisgeneigd zijn wil 8% verhuizen naar een zelfstandige woning met zorg. Daarvan is 4% jonger dan 55 jaar, 18% is 55-64 jaar, 38% is 65-74 jaar en 40% is 75-plusser. Nog eens 4% wil verhuizen naar een bejaardenwoning of verzorgingshuis: 1% is jonger dan 55 jaar, 5% is 55-64 jaar, 21% is 65-74 jaar en maar liefst 73% van deze mensen is 75 jaar of ouder.

### 2.5.5 Vraagontwikkeling

In de provincie Fryslân neemt in de periode 2003-2020 de behoefte aan ‘nultrede’ woningen en levensloopbestendige woningen met 24% toe. Daarnaast loopt de behoefte aan verzorgd wonen<sup>7</sup> tussen 2003 en 2020 op met 40% a 65%. De behoefte aan kleinschalig beschermd wonen<sup>8</sup> in wijken en kernen neemt tussen 2003 en 2020 zeer sterk toe, vooral door de toename van het aantal 75-plussers. Tenslotte zal als gevolg van de extramuralisering de behoefte aan grootschalig beschermd wonen tussen 2003 en 2020 met 20% tot 55% afnemen.

### 2.5.6 Conclusie

In Fryslân zal in de toekomst niet alleen de bevolking toenemen maar zal de provincie van Fryslân ook sterker vergrijzen dan landelijk. Dit heeft als gevolg dat de behoefte aan

---

<sup>7</sup> Verzorgd wonen: bij verzorgd wonen is zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar. Nodig zijn: geschikte/aangepaste woningen, dienstverlening, een zorgunit in de omgeving of binnen het complex. Het wonen kan individueel of samen zijn.

<sup>8</sup> Beschermd wonen: wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs gereorganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig in pandig beschikbaar.

zorg niet alleen zal toenemen door bevolkingstoename maar ook door de vergrijzing. Er komen steeds meer ouderen mensen en mensen worden gemiddeld nog steeds ouder. En juist die oudere mensen doen het meest beroep op zorg.

Of ouderen met een zorgvraag in Friesland in een geschikte woning wonen is moeilijk te beantwoorden. In de praktijk blijkt het tot nu toe op gemeentelijk niveau vaak lastig om een goed inzicht te krijgen in het feitelijke aanbod van wonen met zorg. Dat heeft vooral te maken met verschillende interpretaties van begrippen, met de verschillende beelden over wat men extramuraal en intramuraal noemt, met het feit dat kwantitatief toereikende aantallen in kwalitatieve zin niet hoeven te voldoen, (waaronder een niet geschikte locatie), met het gegeven dat er andere doelgroepen in de woningen zijn gehuisvest dan waarvoor ze zijn bedoeld en met het beperkte inzicht in de geschiktheid voor wonen met zorg van andere dan sociale huurwoningen. Echter geeft een rapport van het WOBOF 2003 aan dat het aanbod van voor ouderen geschikte woningen in Fryslân niet groot is. De behoefte aan deze woningen is er echter wel degelijk en zal naar verwachting vooral na 2015, wanneer vergrijzing in Fryslân zijn vlucht zal nemen, toenemen. Tevens bieden de rapportage en het bijlagenrapport van het WOBOF 2003 inzicht in de vraag naar wonen met zorg, zij het met de nodige kanttekeningen. In totaal is er in Fryslân een behoefte aan 830 huurwoningen met zorg en aan 300 koopwoningen met zorg. In de rapportage wordt de verwachting uitgesproken dat de vraag naar woningen met zorg onderschat wordt en dat de werkelijke vraag hoger ligt.

In Fryslân is een toenemende behoefte aan verzorgd wonen. Tevens neemt de behoefte aan kleinschalig beschermd wonen in wijken en kernen toe. Ook is in Fryslân de ontwikkeling te zien van intramurale zorg naar extramurale zorg. Dit wijkt niet af van de rest van Nederland. Dit heeft als gevolg dat de behoefte aan grootschalig beschermd wonen afneemt.



# 3 Evaluatieonderzoek

In Nederland staan op dit moment enkele honderden woningen die bewoond zijn door meerdere generaties. Hieronder vallen ook de kangoeroewoningen. Veel van de meergeneratiewoningen in Nederland zijn ontstaan uit particuliere initiatieven. Maar er zijn ook kangoeroewoningen ontwikkeld door woningcorporaties. Deze woningen vallen voornamelijk binnen de sociale huursector en zijn onder meer gebouwd in Eindhoven, Rotterdam en Nieuwegein. Omdat dit een adviesrapport zal worden voor Corporatieholding Friesland, zal voornamelijk onderzoek gedaan worden naar projecten waar kangoeroewoningen zijn ontwikkeld door woningcorporaties. Voor dit onderzoek zijn vijf projecten geëvalueerd, waarvan in dit hoofdstuk de onderzoeksresultaten worden weergegeven. De gegevens van het onderzoek zijn voornamelijk verkregen door middel van interviews met corporaties die kangoeroewoningen in hun bezit hebben, en met (oud)bewoners van kangoeroewoningen. Omdat in Nederland niet veel projecten met kangoeroewoningen zijn gerealiseerd kon geen keus gemaakt worden uit een brede selectie. De selectie van vijf projecten is daarom zo gedaan dat er voldoende verscheidenheid inzit. In welke opzichten die verscheidenheid bestaat zal in paragraaf 3.1 worden beschreven. Om alvast een beeld te vormen van de projecten zijn in tabel 3.1 de vijf onderzochte projecten uitgezet tegen het aantal kangoeroewoningen, opleveringsjaar en beherende corporatie.

	Aantal kangoeroewoningen	Oplevering	Beherende corporatie
Project			
Almere-Stad <sup>9</sup>	10	1982	Goede Stede
Nijmegen	4	1997	Talis Woondiensten
Eindhoven	14	2000	SWS/Domein
Rotterdam	4	1997	PWS
Nieuwegein	4	2005	Jutphaas Wonen

Tabel 3.1: Vijf onderzochte projecten in Nederland

Ten aanzien van de vijf onderzochte projecten zullen verschillende onderwerpen worden behandeld. Deze onderwerpen zijn: aanleiding, woontechnische kwaliteit, flexibiliteit, doelgroep en verhuurbaarheid. Voordat voornoemde onderwerpen aan de orde komen zullen in de eerste plaats in paragraaf 3.1 de onderzochte projecten nader worden toegelicht. Er zal over ieder project enige informatie worden gegeven. In paragraaf 3.2 wordt vervolgens het eerste onderwerp behandeld, namelijk de aanleiding. In deze

<sup>9</sup> Deze tien kangoeroewoningen in Almere-Stad zijn eind jaren negentig omgebouwd tot studentenwoningen

paragraaf wordt beschreven waarom corporaties ervoor hebben gekozen deze bijzondere woonvorm te gaan ontwikkelen. Hieruit zal blijken dat uiteenlopende aanleidingen bestonden om kangoeroewoningen te gaan bouwen. De werkelijke doelgroep die de onderzochte kangoeroewoningen bewoont wordt in paragraaf 3.3 beschreven. Daarna zal in paragraaf 3.4 de woontechnische kwaliteit van de onderzochte kangoeroewoningen worden behandeld. De eigenschappen die betrekking hebben op het gebruik van de woning en de daarbij behorende plattegrondkenmerken worden hierin beschreven. Tevens worden hier de verschillen tussen de vijf plattegronden nader bekeken. Vervolgens zal in paragraaf 3.5 de flexibiliteit van de verschillende kangoeroewoningen nader worden besproken. Flexibiliteit van de woning is immers belangrijk indien de woning in de toekomst eventueel een andere bestemming krijgt. Als bij een kangoeroewoning veel flexibiliteit wordt 'ingebouwd' kan deze later op relatief eenvoudige wijze (zonder sloop) worden aangepast aan nieuwe gebruikerswensen. Bij twee van de vijf onderzochte projecten zijn woningen omgevormd. In deze paragraaf zullen de twee omvormingen verder worden uitgewerkt aan de hand van een kostenoverzicht en plattegronden. In paragraaf 3.6 zal de verhuurbaarheid van de kangoeroewoningen worden behandeld. Dit is overigens een van de belangrijkste onderwerpen omdat het succes van de kangoeroewoningen afhangt van hun verhuurbaarheid. Indien de woningen immers niet verhuurd (kunnen) worden, om wat voor reden dan ook, zit de corporatie opgescheept met leegstand. De verhuurbaarheid van de kangoeroewoning is afhankelijk van verschillende factoren, namelijk de juridische constructie van de kangoeroewoning, marketingstrategie en het toewijzingsbeleid dat de corporatie hanteert. Ten slotte zal in paragraaf 3.7 de woonbeleving van (oud)bewoners van de kangoeroewoningen worden beschreven. Deze bewonersevaluatie is in het onderzoek meegenomen om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de kangoeroewoning. De bewoners zijn degenen die in de woning hebben gewoond en het best een oordeel kunnen geven over de woonbeleving. Onderwerpen die in deze paragraaf aan de orde komen zijn: kangoeroewoning, woonomgeving, verhuisgeneigdheid en mantelzorg.

### 3.1 Onderzochte projecten

In deze paragraaf zullen de vijf onderzochte projecten nader worden beschreven. Van elk project zal een korte uitleg worden gegeven over het aantal gerealiseerde kangoeroewoningen, de beherende corporatie en de reden waarom dit project is uitgekozen voor nader onderzoek. In bijlage 5 zijn deze vijf projecten nauwkeurig uitgewerkt. In deze bijlage zullen tevens nog een paar projecten worden genoemd waar ook kangoeroewoningen zijn gerealiseerd. Deze projecten zijn door tijdgebrek niet diepgaand onderzocht maar zijn wel interessant om te vermelden.

#### **Almere-Stad**

Het eerste onderzochte project is te vinden in Almere-Stad waar begin jaren tachtig tien kangoeroewoningen zijn gerealiseerd. Dit waren de eerste kangoeroewoningen in Nederland die door een woningcorporatie werden ontwikkeld. De beherende corporatie was Woningstichting Goede Stede. Eind jaren negentig zijn deze tien kangoeroewoningen evenwel omgevormd tot studentenwoningen. Dit project is onderzocht omdat het erg leerzaam is waar het gaat om de omvorming die heeft plaatsgevonden. De kosten die gemoeid waren met de omvorming en de flexibiliteit van



de kangoeroewoning komen aan de orde. Tevens is de woontechnische kwaliteit van deze eerste kangoeroewoningen te vergelijken met kangoeroewoningen die bijna twintig jaar later zijn gerealiseerd. Dit geeft een beeld van de ontwikkeling van de kangoeroewoning door de jaren heen.

### **Rotterdam**

In Rotterdam is een project met vier kangoeroewoningen onderzocht. De beherende corporatie is Woningstichting PWS. Dit project is uitgekozen omdat deze kangoeroewoningen door de jaren heen zijn ontstaan uit 55+ woningen. Hier hebben dus ook omvormingen plaatsgevonden. Deze omvormingen zijn echter de 'omgekeerde' versie van de kangoeroewoningen in Almere-Stad.

### **Nijmegen**

Het onderzochte project in Nijmegen bestaat uit vier kangoeroewoningen. Deze woningen zijn in vergelijking met de projecten in Almere-Stad en Rotterdam als kangoeroewoningen gebouwd en fungeren nog steeds als zodanig. De vier kangoeroewoningen zijn in 1997 opgeleverd en worden beheerd door Talis Woondiensten.

### **Eindhoven**

In Eindhoven is een project met veertien kangoeroewoningen onderzocht. Deze woningen zijn gebouwd als kangoeroewoning en fungeren net als de woningen in Nijmegen nog steeds als kangoeroewoning. Opmerkelijk aan dit project is dat hier veertien kangoeroewoningen zijn gerealiseerd, terwijl bij andere projecten het aantal veel lager ligt. Overigens zijn deze veertien kangoeroewoningen verdeeld onder twee corporaties, namelijk Domein en SWS. Beide beheren zeven kangoeroewoningen.

### **Nieuwegein**

Het vijfde onderzochte project ligt in Nieuwegein. Hier werden begin 2005 vier kangoeroewoningen opgeleverd. Omdat de woningen nog niet bewoond worden konden hier geen bewoners worden geïnterviewd. Wel is uitgebreid gesproken met Jutphaas Wonen die de woningen heeft ontwikkeld en zal gaan beheren. Dit project is interessant omdat dit het meest recente project in Nederland is waar kangoeroewoningen worden ontwikkeld door een woningcorporatie. Dit project is qua woontechnische kwaliteit, juridische constructie en doelgroep te vergelijken met oudere kangoeroewoningen. Verschillen tussen oude en nieuwe kangoeroewoningen kunnen hier uitgelicht worden.

## **3.2 Aanleiding**

De kangoeroewoning is een bijzondere woonvorm. Voor een corporatie is het dan ook niet vanzelfsprekend deze woningen te gaan ontwikkelen en beheren. Vaak is hier een specifieke aanleiding voor. De aanleiding om kangoeroewoningen in Rotterdam te gaan ontwikkelen was volgens Dumont, woonconsulent bij Woningstichting PWS, het fenomeen 'mantelzorg'. In de buurt waar de kangoeroewoningen zijn gerealiseerd zijn de familienetwerken erg sterk. Mensen verhuizen niet graag uit die buurt omdat oma of kinderen er nog wonen. Tevens zijn het vaak bewoners met een laag inkomen, die afhankelijk zijn van een uitkering. Hierdoor hebben ze veelal hun familienetwerken

nodig om te overleven. De kangoeroewoning is hierdoor een goede oplossing voor de wensen van de bewoners in de wijk.

De aanleiding om de tien kangoeroewoningen in de jaren tachtig in Almere-Stad te realiseren had een hele andere reden. Hier had die van doen met de leeftijdsopbouw van bewoners van Almere. Van meet af aan heeft men getracht daar de leeftijdsopbouw van de bevolking zoveel mogelijk die van Nederland als geheel te laten benaderen. Voor speciale groepen, waaronder jongeren en ouderen, waren daartoe speciale maatregelen nodig. Voor ouderen lagen die vooral in de sfeer van het wonen. Een verzorgingstehuis kon in de beginperiode van de jonge stad niet gebouwd worden, waardoor men het vooral zocht in de bouw van voldoende kleine woningen en bejaardenwoningen. Ook het idee van een kangoeroewoning leek hierdoor aantrekkelijk. Men hoopte zodoende overigens in te spelen op de sterke familiebanden die men vooral aanwezig achtte in de donorstad Amsterdam. Het devies werd als het ware: ‘kom naar Almere en neem je moeder mee’. (Moeskoops, 1984)

Bij de andere drie projecten was de reden voor corporaties om kangoeroewoningen te gaan realiseren vrijwel dezelfde. Alle drie wilden ze graag inspelen op het opkomende fenomeen ‘wonen & zorg’. Het concept kwam niet zomaar uit de lucht vallen. Jutphaas Wonen heeft er bijvoorbeeld diepgaand over nagedacht. Wessels Beljaars: “De laatste jaren verplaatst de zorg zich steeds meer van de instellingen naar de eigen woon- en leefsfeer: een eigen huis met een thuisgevoel. De kangoeroewoning biedt de mogelijkheid om de benodigde zorg – van familie, vrienden of kennissen – in huis te halen, zonder dat de privacy verloren gaat en zonder dat het de mantelzorger te zwaar wordt gemaakt om de taken uit te voeren.” Ebbers, woonconsulente bij Talis Woondiensten verwoordt het anders: “Ons als corporatie leek het een mooi idee om zorg te koppelen aan wonen en vanuit de corporatie daar extra dienstverlening voor te bieden, middels een woning die als doel het ‘gemakkelijk verlenen voor zorg aan naasten’ beoogt.” Hieruit valt te concluderen dat het deze drie corporaties, die kangoeroewoningen hebben gerealiseerd, voornamelijk te doen was om in te spelen op de relatie ‘wonen & zorg’ Overigens bevestigden alle corporaties dat er vanuit de huurderskant nooit vraag is geweest naar kangoeroewoningen. Dit kon dus geen reden vormen om kangoeroewoningen te gaan realiseren. Dat er nooit vraag is geweest vanuit de huurderskant is volgens Ebbers te verklaren doordat niet veel mensen het bestaan kennen van deze bijzondere woonvorm. Zodoende weten niet veel mensen dat een kangoeroewoning een oplossing kan bieden voor hun woonwens en de corporatie aan die woonwens kan voldoen. Overigens blijven hiernaast altijd de particuliere initiatieven van mensen bestaan. Bijvoorbeeld het ombouwen van de garage van een koopwoning, zodat oma daar kan gaan wonen.

### 3.3 Doelgroep

Doordat de kangoeroewoning een bijzondere woonvorm is, mikken corporaties die kangoeroewoningen beheren op een aparte doelgroep. In deze paragraaf zal de beoogde doelgroep van de onderzochte corporaties worden beschreven<sup>10</sup>. Vervolgens zal de doelgroep die daadwerkelijk de kangoeroewoningen bewoont worden beschreven.

---

<sup>10</sup> Informatie verkregen via interviews met Talis Woondiensten Nijmegen, Jutphaas Wonen Nieuwegein, Woningstichting Goede Stede Almere, Domein Eindhoven en Woningstichting PWS Rotterdam.

### 3.3.1 Beoogde doelgroep

De vijf onderzochte corporaties mikken alle op een doelgroep die als volgt kan worden omschreven:

- De buidelwoning is bestemd voor mensen die in meerdere of mindere mate aangewezen zijn op zorg, die in eerste instantie door niet-professionele zorgverleners kan worden geboden (mantelzorgers). De zorgbehoevende dient daarentegen wel te beschikken over een zekere mate van zelfredzaamheid, voldoende om met zorg een eigen zelfstandige leven te kunnen leiden;
- De hoofdwoning is bestemd voor de persoon of personen die de mantelzorg verlenen aan de zorgbehoevende in de buidelwoning. Dit kunnen familie, vrienden of kennissen zijn.

Naast bovenstaande punten stelt Jutphaas Wonen, een van de onderzochte corporaties, nog twee aanvullende eisen aan de beoogde doelgroep:

- Zowel de zorgbehoevende als de mantelzorger moet voldoen aan de inkomenseisen. (Omdat zowel de buidel- als de hoofdwoning goedkoop zijn gelden de regels uit de Regionale Woonruimteverordening met betrekking tot huur en inkomen);
- De mantelzorger moet minimaal 6 uur per week zorg verlenen aan de zorgbehoevende om aanspraak te kunnen maken op de kangoeroewoning.

De eerste eis aangaande het inkomen heeft Jutphaas Wonen ingevoerd om de woningen voornamelijk toegankelijk te maken voor mensen met een laag inkomen. Er wordt namelijk door Jutphaas Wonen van uitgegaan dat mensen met een hoger inkomen in staat zijn zelf een kangoeroewoning te ontwikkelen. Zowel door het aanpassen van de koopwoning als door het zelf bouwen van een kangoeroewoning. De doelgroep van Jutphaas Wonen wordt door het instellen van een inkomenseis ook nog eens gespecificeerd naar een doelgroep met een laag inkomen. De tweede eis is voornamelijk ingevoerd om geen zorgbehoevende in de buidelwoning te krijgen waar incidenteel een vinger aan de pols moet worden gehouden.

### 3.3.2 Daadwerkelijke doelgroep

Als naar bovenstaande omschrijving van de beoogde doelgroep wordt gekeken, moet worden gedacht aan ouderen die zorg nodig hebben en samen met jongere familieleden in een kangoeroewoning wonen. Een kangoeroewoning kan ook bewoond worden door ouders met een gehandicapt kind dat niet meer zelfstandigheid wil. Ook goede vrienden die voor elkaar willen zorgen kunnen een kangoeroewoning bewonen.

In de onderzochte projecten blijkt echter dat de meest voorkomende samenwoning die van ouders met hun jongere familieleden is. De jongere familieleden zijn dan in het gros van de gevallen de kinderen. Bij deze vorm van samenwoning zie je ook vaak allochtonen. De kangoeroewoning is namelijk bijzonder geschikt voor allochtone ouderen en hun kinderen. Dit komt onder andere naar voren uit een onderzoek door de Stichting Bevordering Maatschappelijke Participatie naar de woningbehoeften van allochtone ouderen. Voor veel allochtonen is de zorgplicht van kinderen voor hun

ouderen vanzelfsprekend. Voor veel kinderen is het echter moeilijk hun ouders onderdak te bieden omdat de woningen vaak te klein zijn. Kangoeroewoningen bieden hiervoor een oplossing. Door de nabijheid kunnen kinderen gemakkelijker voor hun ouders zorgen en anderzijds kunnen de ouderen helpen met bijvoorbeeld de opvang van hun kleinkinderen (Nijeboer, 2001). Minder vaak komt samenwoning voor waarbij een zorgbehoevend kind de buidelwoning bewoont en de ouders de hoofdwoning. Dit komt volgens MEE Friesland<sup>11</sup> voornamelijk omdat zorgbehoevende kinderen die zelfstandig willen gaan wonen, liever verder bij hun ouders vandaan willen wonen. De buidelwoning wordt blijkbaar toch als te dicht bij de hoofdwoning gelegen en dus te dicht bij de ouders ervaren. De buidelwoning van de kangoeroewoning kan volgens MEE Friesland meer gezien worden als tussenstation tussen het inwonen bij de ouders en het volledig zelfstandig wonen op afstand. Een andere veel voorkomende samenwoning bij de onderzochte kangoeroewoningen bleek die van mensen te zijn die willen zorgen voor een goede vriend of kennis.

In de praktijk blijkt ook dat bewoners die in een kangoeroewoning wonen naast een zorgrelatie ook een goede sociale relatie hebben. In de kangoeroewoning zit je ondanks dat je volledig zelfstandig woont toch dicht bij elkaar. Een goede relatie tussen buidel- en hoofdbewoner is belangrijk, wat wordt bevestigd door geïnterviewde bewoners van een kangoeroewoning. De uitwerking van deze interviews met bewoners is uitgebreid weergegeven in paragraaf 3.7.

### 3.4 Woontechnische kwaliteit

In deze paragraaf zal de woontechnische kwaliteit van de kangoeroewoningen worden beschreven. De plattegronden van de vijf verschillende projecten zullen worden behandeld waarbij tevens gekeken zal worden naar de grootte van de kangoeroewoningen (woonoppervlak) en de eigenschappen die betrekking hebben op het gebruik van zowel buidel- als hoofdwoning.

#### 3.4.1 Woonoppervlak

In tabel 3.2 zijn de woonoppervlakten van de kangoeroewoningen naast elkaar gezet. In de tabel valt af te lezen dat het woonoppervlak van de verschillende buidelwoningen varieert van 40 m<sup>2</sup> tot 64 m<sup>2</sup>. Bij de hoofdwoning varieert het woonoppervlak tussen 65 m<sup>2</sup> en de 99 m<sup>2</sup>.

Het verschil in woonoppervlak bij de buidelwoning is ongeveer 24 m<sup>2</sup>. Dit redelijk grote verschil is te verklaren door het kleine aantal vierkante meters woonoppervlak van de buidelwoning in Almere-Stad (40 m<sup>2</sup>). Deze buidelwoning was heel erg klein, wat ook door de oud-bewoners nog eens werd benadrukt tijdens interviews. Deze interviews met (oud)bewoners worden verder uitgewerkt in paragraaf 3.7: bewonersevaluatie. Het aantal vierkante meters woonoppervlak van de buidelwoning in Eindhoven is daarentegen weer

---

<sup>11</sup> MEE Friesland is een onafhankelijke organisatie die informatie, advies en ondersteuning biedt aan mensen met een beperking én hun omgeving in de regio Friesland. Tevens adviseert en ondersteunt MEE Friesland op het gebied van wonen. Bijvoorbeeld over woningaanpassingen, woonvormen en zelfstandig wonen.

flink groot (64 m<sup>2</sup>). Opmerkelijk is dat ook hier de bewoners klaagden over te weinig woonoppervlak. Dit is waarschijnlijk te wijten aan de onlogische indeling van de buidelwoning, waardoor men niet optimaal het aantal vierkante meters woonoppervlak kon benutten.

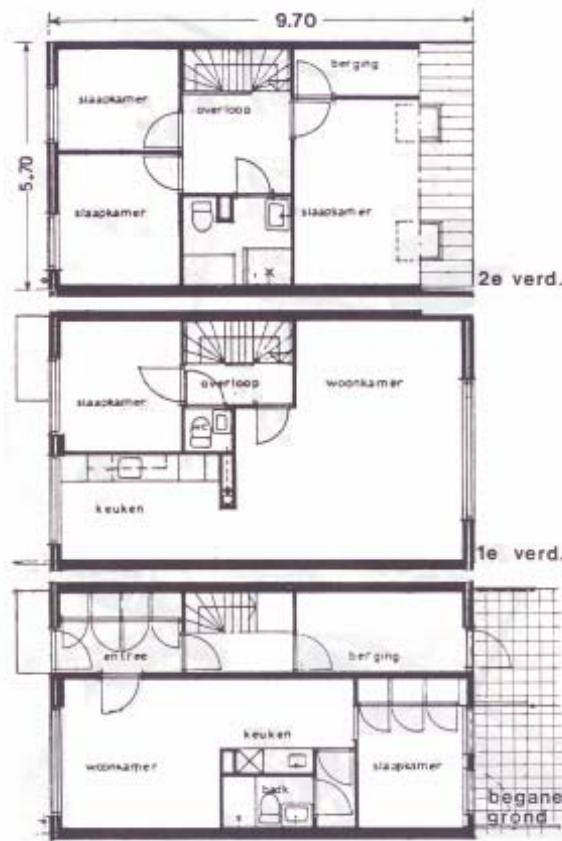
<b>Woonoppervlak</b>		
	<b>Buidelwoning</b>	<b>Hoofdwoning</b>
Project		
Almere-Stad	40 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>
Nijmegen	56 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>
Eindhoven	64 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>
Rotterdam	55 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Nieuwegein	55 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>

Tabel 3.2: Woonoppervlak kangoeroewoningen

Bij de hoofdwoningen variëren de woonoppervlakten van 65 m<sup>2</sup> tot 99 m<sup>2</sup>. Hier is een verschil van 34 m<sup>2</sup>. Het verschil in woonoppervlak schuilt hier voornamelijk in de kleine hoofdwoning die in Rotterdam is gerealiseerd (65 m<sup>2</sup>). Deze woning is een éénlaagse driekamerwoning, gelegen in een 55+ flat. Omdat dit oorspronkelijk een 55+ woning was heeft deze geen groot woonoppervlak. Deze hoofdwoning is door het kleine woonoppervlak dus niet geschikt voor gezinnen, maar kan bijvoorbeeld bewoond worden door een alleenstaand iemand die mantelzorg wil bieden aan een zorgbehoevende vriend. Tevens worden gezinnen niet toegelaten in deze hoofdwoning in verband met geluidsoverlast in de 55+ flat. De andere hoofdwoningen van de kangoeroewoningen hebben vaak twee woonlagen en zijn qua woonoppervlak meer georiënteerd op gezinnen. Vandaar het grotere woonoppervlak.

### 3.4.2 Almere-Stad

De kangoeroewoningen die zijn gerealiseerd in Almere-Stad, bestaan uit twee woningen die een eigen voordeur hebben maar gekoppeld zijn door middel van een gezamenlijk voorportaal. De twee woningen zijn onder te verdelen in een kleine woning, de zogenaamde buidelwoning, en een grotere woning die ook wel hoofdwoning wordt genoemd. In figuur 3.1 zijn de plattegronden van de kangoeroewoning in Almere-Stad afgebeeld. De buidelwoning is op de begane grond gelegen en omvat een woonkamer met keuken, één slaapkamer en een badkamer. De hoofdwoning heeft op de begane grond een trapportaal en een berging, en voorts op de verdiepingen een woonkamer, een keuken, vier slaapkamers, een badkamer, een toilet en nog een berging. Beide woningen bieden toegang tot de achter de woningen gelegen tuin, de buidelwoning vanuit de slaapkamer, de hoofdwoning vanuit de berging. De buidelwoningen beschikken over bergingen in de onderbouw van de flats aan de overzijde van de straat. Achter de woningen is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.



Figuur 3.1: Plattegronden van een kangoeroewoning in Almere-Stad (Bron: Experimenteren in de ouderen huisvesting, Den Haag 1984)

De tien kangoeroewoningen die hierboven worden beschreven zijn eind jaren negentig omgevormd tot studentenwoningen. Hierdoor zijn de plattegronden gedeeltelijk veranderd. Deze omvorming zal verder worden behandeld in paragraaf 3.4 waar de flexibiliteit van de kangoeroewoning ter sprake zal komen.



Figuur 3.2: Voor- en achtergevel van kangoeroewoningen in Almere-Stad (Bron: Experimenteren in de ouderen huisvesting, Den Haag 1984)

### 3.4.3 Nijmegen

In Nijmegen worden door Talis Woondiensten vier kangoeroewoningen beheerd. Deze kangoeroewoningen, gelegen in de wijk Grootstal, staan aan de kop van een rij woningen. De woningen zijn van buiten nauwelijks van de andere woningen te onderscheiden. Hoogstens valt een oplettende passant op dat de gevel breder is dan die van de rest van de rijtjeswoningen. Inwendig is het verschil met de aangrenzende woning echter aanzienlijk zoals te zien is op de plattegrond van de kangoeroewoning in figuur 3.4.



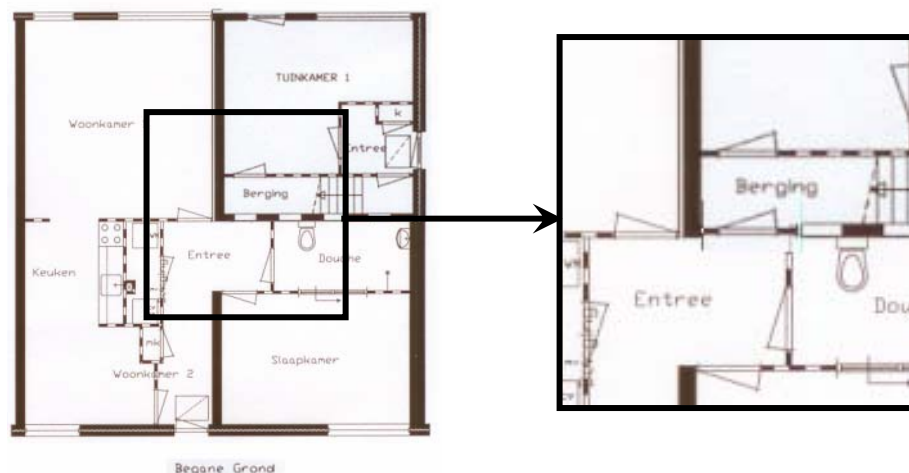
Figuur 3.3: Voor- en achtergevel van een kangoeroewoning in Nijmegen

De twee zelfstandige woningen die zich bevinden in de kangoeroewoning hebben elk een eigen voordeur. De voordeur van de buidelwoning bevindt zich, zoals te zien is in figuur 3.3, aan de voorzijde van de woning. De voordeur van de bovenwoning bevindt zich ook op de begane grond, maar is aan de zijkant van de woning gesitueerd. Op de begane grond, de eigenlijke buidelwoning, is een tweekamerwoning gerealiseerd. Deze buidelwoning omvat een woonkamer met keuken, slaapkamer en badkamer. Een tweede slaapkamer is optioneel, maar zou ten koste gaan van een deel van de keuken. Van dit deel van de keuken kan dan de extra slaapkamer van de buidelwoning worden gerealiseerd. De hoofdwoning, een vijfkamerwoning, heeft op de begane grond zijn entree met trapportaal en een tuinkamer. Op de verdieping bevinden zich de woonkamer met keuken, drie slaapkamers, een badkamer en een toilet. Beide woningen bieden toegang tot de achter de woningen gelegen gemeenschappelijke tuin: de buidelwoning vanuit de woonkamer en de bovenwoning vanuit de tuinkamer. Achter in de tuin bevinden zich nog twee schuurtjes die door de bewoners gebruikt kunnen worden als berging. Aan het begin van de straat is parkeergelegenheid.



Figuur 3.4: Plattegronden van de kangoeroewoning in Nijmegen

Opmerkelijk aan deze kangoeroewoning is dat er geen standaard verbinding is tussen de woningen, zoals een binnentrap of tussendeur. Een tussendeur, zoals weergegeven in figuur 3.5, is echter optioneel en kan gerealiseerd worden tussen de tuinkamer van de bovenwoning en de entree van de buidelwoning.



Figuur 3.5: Optionele tussendeur als verbinding tussen buidel- en hoofdwoning

Voordeel van deze optionele tussendeur is dat de bewoners zelf kunnen kiezen of ze deze laten plaatsen of niet. Als de tussendeur niet geplaatst wordt kan meer privacy worden verkregen. Als bewoner word je dan verplicht ‘buitenlangs’ te gaan als je van de ene naar de andere woning moet. Door de deur wel te plaatsen kan men, zonder een jas aan te hoeven trekken, elkaar hulp bieden. Een nadeel van het plaatsen van de tussendeur kan dus zijn, dat men minder privacy heeft in de buidel- of hoofdwoning. Een ander nadeel is dat het plaatsen van een tussendeur ten koste gaat van de bergruimte in de tuinkamer.



### 3.4.4 Eindhoven

De veertien kangoeroewoningen die zijn gerealiseerd in Eindhoven, in vinexwijk Meerhoven, zijn ontworpen door Thomassen Vaessen Architecten. Zeven van de veertien kangoeroewoningen worden beheerd door woningstichting SWS, de andere helft door Domein. De kangoeroewoningen staan steeds aan de kop van een rijtje huur- of koopwoningen. Elke kopblokje, oftewel de kangoeroewoning, bestaat uit twee woningen: de buidel- en de hoofdwoning. Beide hebben een eigen voordeur en huisnummer. De buidelwoning bestaat uit één bouwlaag, is gesitueerd op de begane grond en gelegen aan een tuin. Deze woning is een driekamerwoning die bestaat uit een woonkamer met kooknis, twee slaapkamers en een badkamer. De kleinste slaapkamer is tevens optioneel om te bouwen tot invalidenbadkamer. De tuin van de buidelwoning grenst aan de woonkamer en is omsloten door een stenen muur. De hoofdwoning is een tweelaagse vierkamerwoning die gelegen is op de eerste en tweede verdieping van de kangoeroewoning. De voordeur van de hoofdwoning bevindt zich op de eerste verdieping en is te bereiken met een buitentrap. Deze trap is echter wel afgesloten met een hek, waarnaast de deurbel van de hoofdwoning zit. Op de eerste verdieping heeft de woning zijn entree, een woonkamer met keuken en een toilet. Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De hoofdwoning heeft geen tuin maar een groot dakterras op de eerste verdieping die grenst aan de entree en keuken. Tevens is er nog een balkon op de tweede verdieping dat grenst aan een van de slaapkamers. Zowel de buidel- als de hoofdwoning heeft een berging. De berging van de buidelwoning bevindt zich in de tuin. De berging van de hoofdwoning bevindt zich op de begane grond onder het dakterras.



Figuur 3.6: Plattegronden van de kangoeroewoning in Eindhoven

Het bijzondere aan deze kangoeroewoningen is de tussenverbinding tussen buidel- en hoofdwoning. De tussenverbinding in deze kangoeroewoning is namelijk een extra trap die de twee woningen binnendoor verbindt. Hierdoor is het bijvoorbeeld voor de bovenbewoner mogelijk zorg te verlenen aan de benedenbewoners zonder dat men daarvoor 'buitenlangs' hoeft.

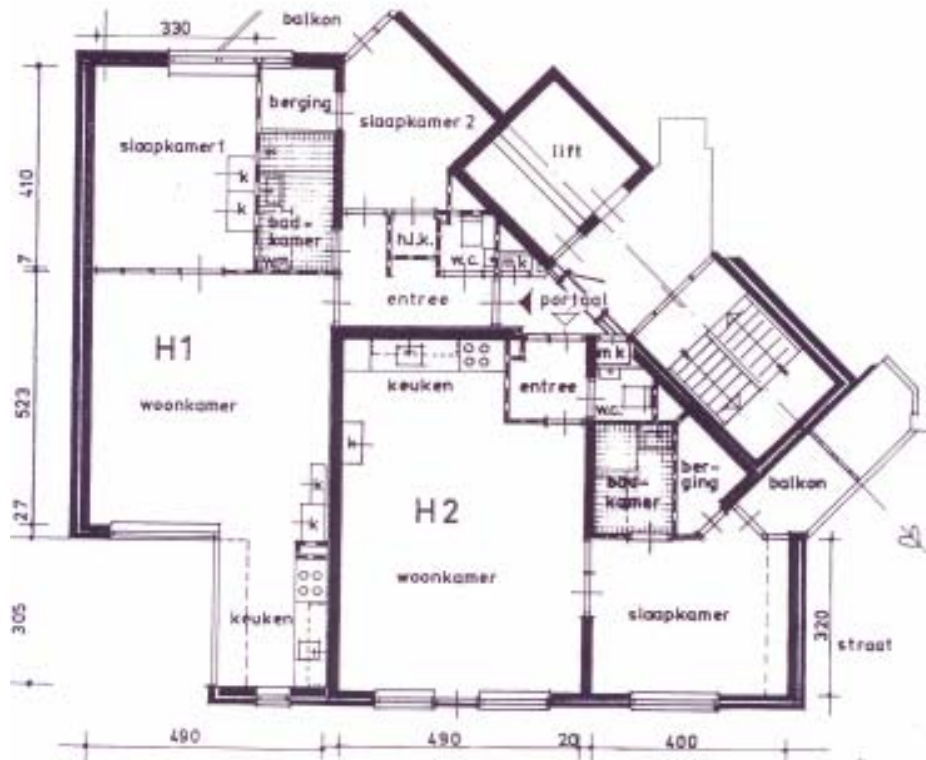
Opmerkelijk aan deze kangoeroewoning is dat er maar één meterkast aanwezig is voor zowel de buidel- als voor de hoofdwoning. Er is dan ook geen splitsing te maken in verbruik. Dit opsplitsen van de rekening gaat vaak goed aangezien de bewoners veelal familie van elkaar zijn. Maar uit de praktijk blijkt dat er ook problemen door ontstaan. Tevens is het samen delen van één meterkast, als wordt gekeken naar de flexibiliteit van de woning, ook niet handig. Het hebben van één meterkast voor zowel de buidel- als hoofdwoning kan namelijk extra kosten met zich meebrengen indien de kangoeroewoning in de toekomst wordt gesplitst. In paragraaf 3.5 zal op de flexibiliteit van de kangoeroewoningen nader worden ingegaan.

### **3.4.5 Rotterdam**

De vier kangoeroewoningen die in Rotterdam zijn ontwikkeld door woningstichting PWS bevinden zich in een 55+ flat van drie verdiepingen. In deze flat is een lift aanwezig. De kangoeroewoningen bestaan uit een twee- en een driekamerwoning. Deze hebben een gezamenlijk voorportaal dat toegang biedt tot twee aparte voordeuren. Dit komt overeen met de kangoeroewoningen die gerealiseerd zijn in Almere-Stad. De twee- en driekamerwoning hebben dus een eigen voordeur. Ook hebben beide woningen een eigen brievenbus en intercom, waarmee bezoekers zich kunnen melden. Omdat beide woningen, door de aanwezige lift, toegankelijk zijn voor een ieder kan in deze kangoeroewoning niet duidelijk een buidel- of hoofdwoning aangewezen worden. Beide woningen kunnen door een zorgbehoevende bewoond worden en fungeren als buidelwoning. In dit geval is dus moeilijk te zeggen of de buidelwoning de twee- of driekamerwoning is. Dat beide woningen bereikbaar zijn met een lift heeft vanzelfsprekend voordelen voor de zorgbehoevende. Die is in dit geval niet aangewezen, op de kleinere buidelwoning, zoals bij de andere onderzochte projecten wel het geval was, maar kan eventueel ook de driekamerwoning bewonen.

De tweekamerwoning van de kangoeroewoning in Rotterdam heeft een woonkamer met keuken, slaapkamer, badkamer, toilet en berging. De driekamerwoning omvat een woonkamer met keuken, twee slaapkamers, badkamer, toilet en berging. In de twee- en driekamerwoning bevinden zich, in tegenstelling tot de kangoeroewoningen in Eindhoven, aparte meterkasten. De woningen zijn dus volledig gescheiden. Indien hulp nodig is, kan men elkaar via het gezamenlijke voorportaal bereiken. Ook zijn de woningen voor de veiligheid met elkaar verbonden via een alarminstallatie. Allebei de woningen bezitten een balkon dat in beide gevallen te bereiken is via de slaapkamer. De tweekamerwoning heeft overigens in de woonkamer nog een Frans balkon.

De vier kangoeroewoningen die in Rotterdam zijn ontwikkeld door Woningstichting PWS waren in eerste instantie aparte 55+ woningen. Twee 55+ woningen die bestonden uit een twee- en driekamerwoning zijn samengevoegd en zodoende omgevormd tot een kangoeroewoning. In paragraaf 3.5 zal deze omvorming samen met de omvorming van de kangoeroewoningen in Almere-Stad worden behandeld.



Figuur 3.7: Plattegrond van de kangoeroewoning in Rotterdam

### 3.4.6 Nieuwegein

In Nieuwegein is door Jutphaas Wonen in 2004 begonnen met de bouw van vier kangoeroewoningen. Deze dienen sinds begin 2005 te worden bewoond. De vier kangoeroewoningen in Nieuwegein bestaan uit twee zelfstandige woningen met volledig eigen voorzieningen, maar gekoppeld door middel van een gezamenlijk voorportaal, net als de kangoeroewoningen in Almere-Stad en Rotterdam.



Op de begane grond bevindt zich een aanpasbare zelfstandige gelijkvloerse buidelwoning met een woonkamer met keuken, een slaapkamer en een badkamer met toilet. Boven de buidelwoning en gebruik makend van hetzelfde voorportaal is een maisonnettewoning gelegen van twee etages. Deze maisonnettewoning, oftewel de hoofdwoning, heeft een woonkamer met keuken, toilet en badkamer en een eigen terras dat ook een rechtstreekse toegang geeft tot de gemeenschappelijke tuin op de begane grond. De woning heeft drie slaapkamers.

Figuur 3.8: Gevelaanzicht van de in aanbouw zijnde kangoeroewoning in Nieuwegein

De tuin is, zoals hierboven beschreven, gemeenschappelijk en is via beide woningen te bereiken. Vanuit de buidelwoning is de tuin te bereiken via de woonkamer. Vanuit de bovenwoning is de tuin te bereiken via het dakterras dat zich op de eerste verdieping bevindt. Vanaf het dakterras leidt een trap naar de tuin.



Figuur 3.9: plattegronden van de kangoeroewoning in Nieuwegein

### 3.4.7 Samenvatting

In tabel 3.3 zijn alle gegevens van de onderzochte projecten in een tabel samengevoegd, zodat de verschillen en overeenkomsten per project duidelijk zichtbaar worden.

	Almere-Stad <sup>12</sup>	Nijmegen	Eindhoven	Rotterdam	Nieuwegein
<b>Aantal</b>	10	4	14	4	4
<b>Woonoppervlak</b>					
Buidelwoning	40 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Hoofdwoning	83 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>
<b>Huurprijzen (2004)</b>					
Buidelwoning	€274,40	€396,40	€394,96	€318,68	€379,00
Hoofdwoning	€465,63	€455,17	€462,13	€362,82	€431,00
<b>Tussenverbinding</b>	Voorportaal	Optionele tussendeur	Tussentrap	Voorportaal	Voorportaal
<b>Woonvorm</b>	Hoofd- boven buidelwoning	Hoofd- gedeeltelijk boven buidelwoning	Hoofd- boven buidelwoning	Buidel- en hoofdwoning naast elkaar	Hoofd- boven buidelwoning
<b>Buitenruimte</b>	Gemeenschappelijk	Gemeenschappelijk	Gescheiden	Gescheiden	Gescheiden
Buidelwoning	Tuin	Tuin	Tuin	Balkon	Tuin
Hoofdwoning	Tuin	Tuin	Balkon/dakterras	Balkon	Dakterras
<b>Omvorming</b>	ja	Nee	nee	ja	Nee
<b>Opmerkelijk</b>	1 <sup>e</sup> kangoeroewoning in Nederland	Optionele tussendeur	Buidel- en hoofdwoning samen een meterkast	Buidel- en hoofdwoning omwisselbaar	Zijn nog niet opgeleverd

Tabel 3.3: Overzicht onderzochte kangoeroewoningen

### 3.4.7 Conclusie

Er zijn verschillende manieren waarop een kangoeroewoning kan worden vormgegeven. Voor alle vormen geldt dat de woningen in relatie tot elkaar verhuurd worden:

1. Een bovenwoning en een benedenwoning, waarbij de kinderen of verzorgers in de bovenwoning wonen en de ouderen respectievelijk zorgbehoevenden in de benedenwoning. De benedenwoning oftewel buidelwoning beschikt vaak over specifieke voorzieningen. De woningen zijn toegankelijk via externe toegangen vanuit de straat, maar zijn met elkaar verbonden door een tussendeur of tussentrap. (zie project in Nijmegen en Eindhoven).
2. Twee woningen boven of naast elkaar die verbonden zijn door een gezamenlijk voorportaal en die als één geheel verhuurd worden (zie project in Nieuwegein, Almere-Stad en Rotterdam). Beide woningen beschikken over een eigen voordeur die zich bevindt in het gezamenlijk voorportaal. Deze woonvorm van de kangoeroewoning is te vergelijken met een etagewoning.

<sup>12</sup> Deze tien kangoeroewoningen in Almere-Stad zijn eind jaren negentig omgebouwd tot studentenwoningen maar zijn ter vergelijking in deze tabel gezet.

Zoals hierboven beschreven kunnen de kangoeroewoningen op twee manieren worden vormgegeven. Ze onderscheiden zich door de toegangen tot de woningen of tussenverbindingen. Maar de vorm blijft vrijwel hetzelfde. Voor de vijf onderzochte projecten geldt dat ze ontworpen zijn in de vorm van boven-benedenwoningen. De hoofdwoning bevindt zich boven de buidelwoning. Het enige project waarvoor dat niet geldt is dat in Rotterdam. Daar bevindt de buidelwoning zich naast de hoofdwoning. Het voordeel van een naast elkaar gelegen buidel- en hoofdwoning is dat daardoor beide woningen 'nultredenwoningen' zijn en toegankelijk voor zorgbehoevenden die slecht ter been zijn. Hierdoor is de zorgbehoevende niet per definitie aangewezen op de 'kleinere' buidelwoning. Als de zorgbehoevende meer ruimte nodig heeft dan zijn of haar verzorger, kan ervoor gekozen worden de zorgbehoevende in de 'grotere' hoofdwoning te laten wonen.

Het woonoppervlak van de buidelwoningen varieert bij de onderzochte projecten van 40 m<sup>2</sup> tot 64 m<sup>2</sup>. Bij de hoofdwoning varieert het woonoppervlak van 65 m<sup>2</sup> tot 99 m<sup>2</sup>. Een doorsnee Nederlandse woning heeft een woonoppervlak van 100 m<sup>2</sup>. Een ouderenwoning heeft gemiddeld een woonoppervlak van 46 m<sup>2</sup>. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de hoofdwoning van de kangoeroewoning gemiddeld kleiner is dan de Nederlandse doorsnee woning. Daarnaast zijn vier van de vijf onderzochte buidelwoningen groter dan de gemiddelde ouderenwoning in Nederland. Toch vinden veel bewoners dat de buidelwoning te klein is. Dit kan te maken hebben met de zelfredzaamheid van de bewoners van de buidelwoning. Uit interviews met bewoners van de buidelwoning is namelijk gebleken, dat wanneer die bewoners meer zorg nodig hebben, ze ook met minder woonruimte kunnen volstaan. Met als gevolg dat ze meestal ook tevreden zijn met de grootte van de buidelwoning. Hierover meer in paragraaf 3.7.

Ondanks de verschillend vormgegeven kangoeroewoningen, en de tussenverbinding ervan, blijft zowel buidel- als de hoofdwoning een gescheiden wooneenheid, met een eigen voordeur, huisnummer en brievenbus. Door deze scheiding is zowel voor de bewoner van de buidelwoning als voor de bewoner van de hoofdwoning voldoende privacy verzekerd. Om de privacy nog eens te vergroten maken veel bewoners afspraken over de tussenverbinding. Hierover zal meer worden verteld in paragraaf 3.7. Het is echter ook voorgekomen dat bij de onderzochte projecten een buidel- en hoofdwoning geen volledig gescheiden wooneenheden zijn, en ze daardoor niet zelfstandig kunnen functioneren. Bij het project in Eindhoven is namelijk voor zowel buidel- als hoofdwoning maar één meterkast geplaatst. Dit kan problemen opleveren bij de bewoners omdat zij verplicht zijn de rekening zelf te splitsen. Tevens is één meterkast niet ideaal qua flexibiliteit maar daarop zal in de volgende paragraaf terug worden gekomen.

### 3.5 Flexibiliteit

Kangoeroewoningen zijn door het speciale woonconcept geschikt voor een beperkte doelgroep. En wel voor hen die die zorg willen verlenen aan familie, vriend of kennis. Verwacht wordt dat, zeker door het beknibbelen op de zorg, steeds meer mensen mantelzorg willen gaan verlenen, waardoor de vraag naar kangoeroewoningen alleen maar zal toenemen. Het kan evenwel ook voorkomen dat op de langere termijn de verhuurbaarheid van de in aanbod zijnde kangoeroewoning in het geding zou zijn. Deze

onzekerheid kan ondervangen worden door een hoge mate van flexibiliteit en aanpasbaarheid in te bouwen, waardoor de duurzaamheid van de kangoeroewoning kan worden vergroot. Het gaat hier niet alleen om bouwkundige aanpasbaarheid, maar ook om het faciliteren van meerdere gebruiksmogelijkheden binnen het casco. Door deze hoge mate van ‘ingebouwde’ flexibiliteit en aanpasbaarheid kan de kangoeroewoning op relatief eenvoudige wijze (zonder sloop) worden aangepast aan nieuwe gebruikerswensen als dat nodig mocht zijn. Resultaat hiervan is minder leegstand. Van de vijf onderzochte projecten zijn bij twee ervan kangoeroewoningen aangepast aan nieuwe gebruikerswensen. Het eerste project is dat in Almere-Stad waar eind jaren negentig alle tien kangoeroewoningen zijn omgevormd tot studentenwoningen. Het andere project waar een aanpassing heeft plaatsgevonden is gelegen in Rotterdam. Daar heeft zich het tegengestelde voorgedaan. Hier zijn namelijk bestaande 55+ woningen omgebouwd tot kangoeroewoningen.

In deze paragraaf zal de flexibiliteit van de onderzochte kangoeroewoningen worden beschreven. Omdat in Almere-Stad en Rotterdam al woningen zijn omgevormd en zijn aangepast aan nieuwe gebruikerswensen, zal hier de nadruk op worden gelegd. Bij deze woningen kan het proces van omvorming worden bekeken en kan worden vastgesteld hoe flexibel de woningen waren. Tevens kunnen de kosten die een omvorming met zich meebrachten nader worden bekeken. Als eerste zal in paragraaf 3.5.1 de ‘ingebouwde’ flexibiliteit en de aanpasbaarheid van de projecten die (nog) niet zijn omgevormd worden beschreven. Daarna zal in paragraaf 3.5.2 van de projecten die zijn omgevormd worden beschreven waarom de corporaties ervoor hebben gekozen de woningen te laten veranderen van functie. Daarna zal in paragraaf 3.5.3 het kostenoverzicht worden weergegeven van de twee verschillende omvormingen. Ten slotte zullen beide omvormingen worden samengevat in paragraaf 3.5.4 waarna in paragraaf 3.5.5 een conclusie zal worden gegeven. De gegevens die in dit hoofdstuk zijn verwerkt zijn verkregen uit toegezonden stukken van Woningstichting Goede Stede en Woningstichting PWS. Tevens is de heer Schoutsen, projectadviseur van Woningstichting Goede Stede, geïnterviewd over de omvorming van de kangoeroewoningen. Bij Woningstichting PWS is met woonconsulent Dumont gesproken over de omvorming van de 55+ woningen naar kangoeroewoningen.

### **3.5.1 ingebouwde flexibiliteit en aanpasbaarheid**

We noemden twee onderzochte projecten waar een omvorming heeft plaatsgevonden. Drie andere, in Nijmegen, Eindhoven en Nieuwegein, zijn niet omgevormd. De ‘ingebouwde’ flexibiliteit en aanpasbaarheid hiervan verschilt per project. In de kangoeroewoningen in Nijmegen zijn buidel- en hoofdwoning praktisch volledig gescheiden. De tussendeur tussen buidel- en hoofdwoning is daar optioneel en vaak niet geplaatst. Nadeel van deze kangoeroewoningen is dat ze erg gehorig zijn. Op dit moment zou apart verhuren of verkopen zonder aanpassing van de geluidsisolatie volgens de beherende corporatie Talis Woondiensten geen optie zijn. Overigens valt de gezamenlijke tuin te delen in twee gescheiden buitenruimten indien de buidel- of hoofdwoning eventueel gesplitst wordt.

De kangoeroewoningen in Eindhoven zijn door de tussentrap, de verbinding tussen buidel- en hoofdwoning, minder flexibel dan de woningen in Nijmegen. De tussentrap zou, bij eventuele splitsing van de buidel- en hoofdwoning, afgesloten kunnen worden waardoor er een loze ruimte ontstaat die door geen van beide huurders wordt gebruikt.



Tevens heeft de beherende corporatie bij deze kangoeroewoningen voor buidel- en hoofdwoning maar één meterkast geplaatst. Van ingebouwde flexibiliteit kan bij dit project dan ook niet gesproken worden. De buitenruimten zijn bij deze kangoeroewoning overigens wel volledig gescheiden, waardoor bij splitsing geen problemen zullen ontstaan.

Als laatste project zijn daar de kangoeroewoningen in Nieuwegein die bijna dezelfde plattegrond hebben als de woningen in Almere-Stad. Deze woningen zijn zeer flexibel omdat ze een gezamenlijk voorportaal hebben, waarna de aparte voordeuren van buidel- en hoofdwoning volgen. Deze woningen zijn dus makkelijk apart te verhuren waardoor in principe portaalwoningen ontstaan. Ook de buitenruimten zijn hier al gedeeltelijk gescheiden, zodat bij splitsing van buidel- en hoofdwoning geen problemen hoeven te ontstaan. De buidelwoning kan gebruik maken van de tuin en de hoofdwoning kan gebruik maken van het dakterras.

### 3.5.2 Omvorming

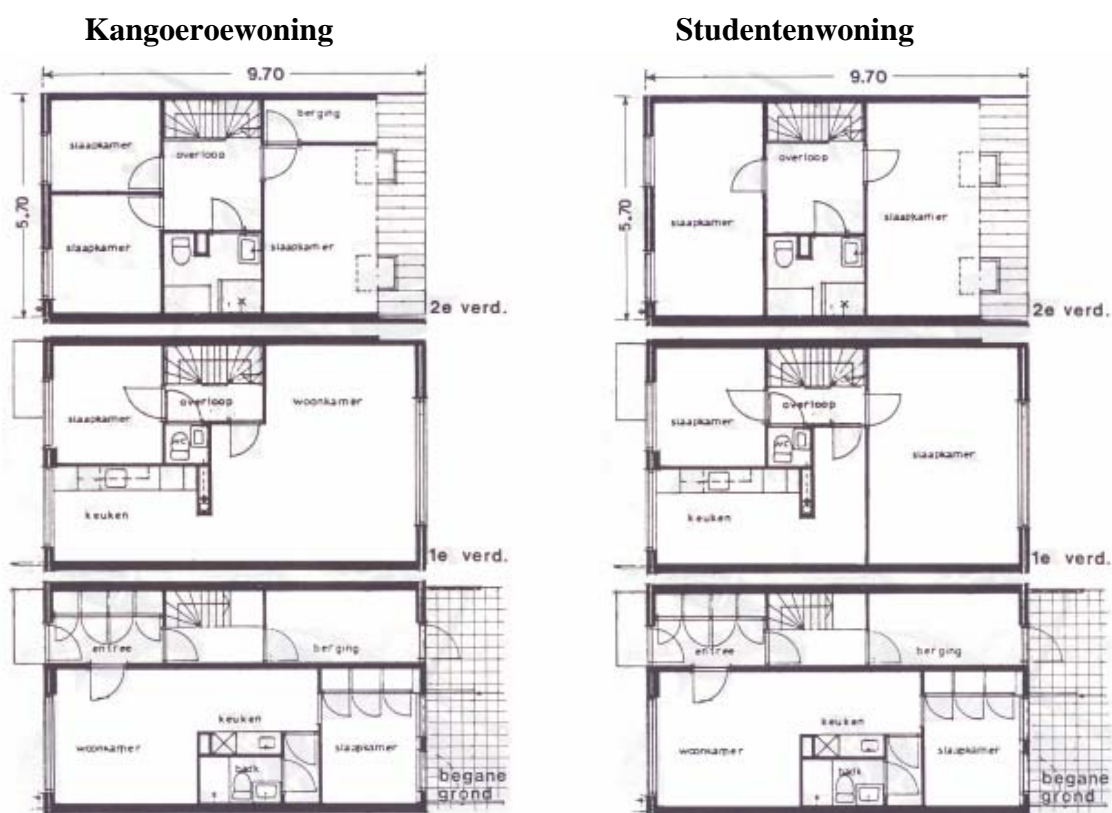
#### **Omvorming Almere-Stad**

Eind jaren negentig zijn de tien kangoeroewoningen in Almere-Stad omgevormd tot studentenwoningen. De omvorming van de kangoeroewoningen in Almere-Stad had volgens de heer Schoutsen, projectadviseur bij woningstichting Goede Stede, verschillende redenen. De voornaamste daarvan was dat na een mutatie van de kangoeroewoning het Woningstichting Goede Stede veel moeite kostte om de woning weer verhuurd te krijgen. De beoogde doelgroep was moeilijk te vinden waardoor leegstand ontstond. Een tweede reden voor de omvorming was dat eind jaren negentig vanuit de gemeente een verzoek kwam om woningen geschikt te maken voor studenten. Dit verzoek ontstond naar aanleiding van de aangetrokken hbo-opleiding Information Engineering door de gemeente. Deze opleiding werd in 1998 gevestigd door de Hogeschool van Amsterdam. Om studenten over te halen in Almere te komen studeren beoogde de gemeente iedere student te verzekeren van een woning. Woningstichting Goede Stede kreeg dus ook het verzoek woningen geschikt te maken. Zij zat op dat moment met drie leegstaande, moeilijk verhuurbare kangoeroewoningen opgescheept. Laatste reden om de woningen om te vormen tot studentenwoningen was dat de juridische constructie van de kangoeroewoningen niet goed was geregeld. Zou de zorgrelatie tussen de kangoeroebewoners worden verbroken door welke oorzaak dan ook, was het voor woningstichting Goede Stede moeilijk het huurcontract van de overblijvende partij te ontbinden. Hierdoor ontstonden woningen waar de bedoelde doelgroep, die met een zorgrelatie, niet meer woonde. Op de juridische constructie van de kangoeroewoningen wordt dieper ingegaan in paragraaf 3.6.1.

Deze belangrijkste drie redenen gaven de doorslag om de woningen om te vormen. Die omvorming is overigens wel geleidelijk gegaan. In eerst instantie zijn drie leegstaande kangoeroewoningen omgevormd tot studentenwoningen die in principe fungeerden als pilot project. Nadat was gebleken dat deze kangoeroewoningen zonder al te veel kosten waren om te vormen tot goed functionerende en verhuurbare studentenwoningen, zijn ook de andere zeven kangoeroewoningen omgevormd. De huurders die nog in de kangoeroewoningen woonden, zijn in goed overleg, uitgeplaatst naar een andere woning en hebben tevens een verhuiskostenvergoeding gekregen die ter beschikking werd gesteld door woningstichting Goede Stede.



De omvorming van kangoeroewoningen naar studentenwoningen is relatief op eenvoudige wijze gebeurd. In de woning zelf hoefde niet veel aangepast te worden om studenten te kunnen huisvesten. De plattegrond van voor en na de omvorming is weergegeven in figuur 3.10. Op de plattegrond is te zien dat de woning op de begane grond niet is aangepast. De woning op de twee bovenste verdiepingen, de voormalige hoofdwooning, is echter wel aangepast. Hier zijn van een vijfkamerwoning, door het plaatsen en verwijderen van wanden, vier studentenkamers gemaakt. Op de eerste verdieping is van de woonkamer met open keuken een studentenkamer gemaakt van 18,3 m<sup>2</sup> en een gezamenlijke eetkeuken. De slaapkamer die zich op de eerste verdieping bevond fungeert nu ook als studentenkamer en is 9,0 m<sup>2</sup>. Aan deze oorspronkelijke slaapkamer is echter niets veranderd. Op de tweede verdieping zijn van drie slaapkamers en een berging twee studentenkamers gemaakt van 14,9 m<sup>2</sup> en 16,8 m<sup>2</sup>. De vier studenten worden geacht keuken, badkamer en toilet te delen.



Figuur 3.10: Plattegrond voor en na de omvorming van de kangoeroewoningen naar studentenwoningen

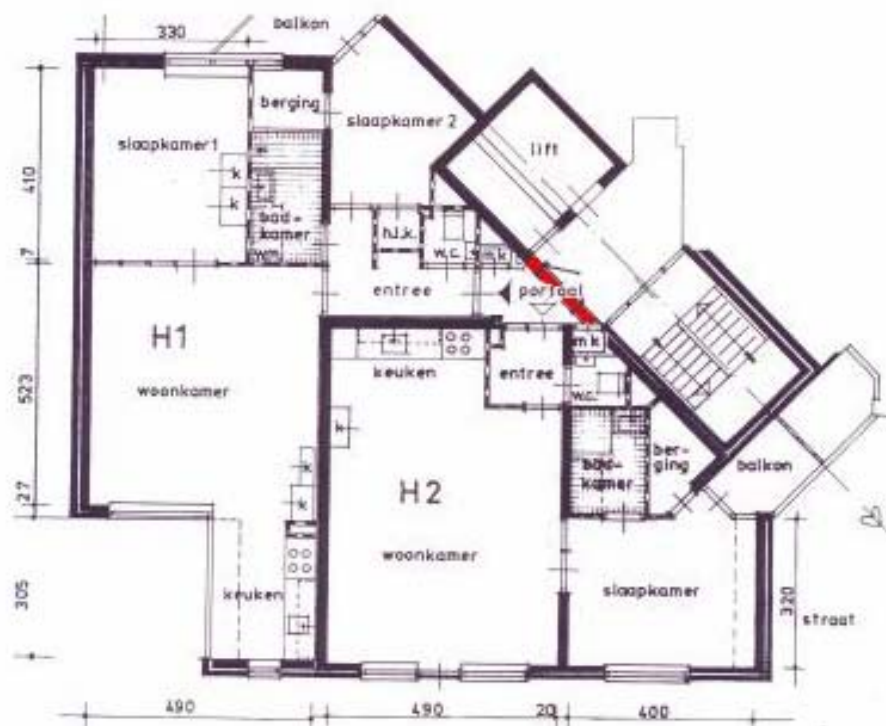
### Omvorming Rotterdam

Het tweede project waar omvorming heeft plaatsgevonden is te vinden in Rotterdam. In dit project is het tegengestelde gebeurd en zijn 55+ woningen omgevormd tot kangoeroewoningen. Woningstichting PWS bezit daar nu vier kangoeroewoningen die zijn ontstaan door het samenvoegen van twee naast elkaar gelegen bestaande 55+ woningen. Deze woningen bevonden zich in een 55+ flat die in de jaren tachtig was gebouwd. De twee naast elkaar gelegen woningen bestonden uit een twee- en

driekamerwoning en leenden zich prima om samen te voegen. De aanleiding om deze 55+ woningen om te vormen was volgens Dumont, woonconsulent bij Woningstichting PWS, het fenomeen ‘mantelzorg’. In de buurt waar de 55+ woningen zijn omgevormd tot kangoeroewoningen zijn de familienetwerken erg sterk. Mensen verhuizen niet graag uit die buurt omdat oma of kinderen er nog wonen. Tevens betreft het vaak mensen met een laag inkomen, die afhankelijk zijn van een uitkering. Hierdoor hebben ze veelal hun familienetwerken nodig om te overleven. De omvorming van de 55+ woningen naar een kangoeroewoning was hierdoor een goede oplossing voor de wensen van de bewoners in de wijk.

Doordat twee naast elkaar gelegen 55+ woningen zich er prima voor leenden om te worden omgevormd tot een kangoeroewoning, heeft geen ingrijpende verbouwing plaatsgehad. Doordat beide voordeuren zich dichtbij elkaar bevonden was het plaatsten van een nieuw voorportaal voldoende. Aan de indeling van de woningen is niets veranderd. Het bij de omvorming geplaatste voorportaal is rood aangegeven in figuur 3.11.

Om deze kangoeroewoningen te kunnen realiseren was het noodzakelijk dat twee, op een hoek gelegen, 55+ woningen naast elkaar vrij kwamen. Aangezien dit niet dagelijks gebeurt heeft de woningstichting niet alle kangoeroewoningen in één keer kunnen realiseren. Vanaf 1996 zijn de woningen één voor één ontstaan, met als resultaat dat Woningstichting PWS nu vier kangoeroewoningen bezit.



Figuur 3.11: Plattegrond met rood aangegeven het geplaatste voorportaal bij de omvorming

### 3.5.3 Kostenoverzicht

Het omvormen van de woningen bracht uiteraard kosten met zich mee. In deze paragraaf zullen de kosten van beide omvormingen worden weergegeven. In eerste instantie zullen de kosten van de omvorming van de kangoeroewoningen naar studentenwoningen worden behandeld. Deze kosten zijn gebaseerd op een kostenoverzicht dat gemaakt is door Woningstichting Goede Stede voordat de kangoeroewoningen, eind jaren negentig, werden omgevormd tot studentenwoningen. Het gaat hier dus om een schatting die is gemaakt door Goede Stede voordat men ging omvormen. Het kostenoverzicht is eind jaren negentig gemaakt en wordt dus weergegeven in guldens. Omdat het hier gaat om een geschat kostenoverzicht zijn sommige kostenposten erg globaal. Specifiekere informatie was soms niet beschikbaar. De tweede omvorming waar we de kosten van zullen behandelen betreft het project in Rotterdam. Het kostenoverzicht dat hier wordt behandeld is gemaakt door Woningstichting PWS aan de hand van de omvormingen die in de jaren hebben plaatsgevonden. Deze kosten zijn dus gebaseerd op werkelijke omvormingen en dateren uit 2002.

De kosten die door beide corporaties zijn gemaakt om de woningen om te vormen zijn onder te verdelen in:

- Huurderving
- Verhuiskostenvergoeding
- Verbouwingskosten

Hiernaast zijn door Woningstichting Goede Stede nog overheadkosten gemaakt, zoals manuren en extern advies. Door Woningstichting PWS zijn naast bovenstaande kosten nog advertentiekosten gemaakt.

#### **Kostenoverzicht omvorming Almere-Stad**

##### Huurderving

Om tijdig voldoende woningen beschikbaar te hebben voor studenten zouden bij huuropzegging de kangoeroewoningen niet meer verhuurd worden om de woningen te kunnen aanpassen, ook al omdat de woningen pas vanaf het nieuwe schooljaar (augustus/september) weer verhuurd zouden worden. Dit betekende dat Goede Stede rekening moest houden met huurdervingkosten.

In de geschatte berekening is uitgegaan van een gemiddelde huurderving van vier maanden en een gemiddelde huurprijs van f 700,-. Uitgaande van 10 kangoeroewoningen, dus 20 woningen, betekent dit een totale huurderving van f 56.000,- (4 maanden maal 20 woningen maal f 700,-).

##### Verhuiskostenvergoeding

Om alle kangoeroewoningen beschikbaar te krijgen voor studentenhuisvesting moesten de bewoners benaderd worden met de vraag of zij wensten te verhuizen naar een andere woning. Om hen tegemoet te komen stelde woningstichting Goede Stede een verhuiskostenvergoeding ter beschikking.

Uit de praktijk en jurisprudentie bleek dat een vergoeding diende te liggen tussen de f 5000,- en f 8000,- per kangoeroewoning, afhankelijk van de huishoudenssamenstelling of zelf aangebrachte voorzieningen. Uitgaande van de maximale

verhuiskosten betekende dit voor de zeven nog bewoonde kangoeroewoningen een totaal bedrag van **f 56.000,-** (zeven woningen maal f. 8000,-). Aangezien al drie kangoeroewoningen beschikbaar waren gekomen via een normale opzegging was een verhuiskostenvergoeding niet aan de orde.

Verbouwingskosten

Omdat de woningen geschikt gemaakt moesten worden voor de huisvesting van studenten waren daar ook verbouwkosten aan verbonden. Deze kosten kwamen per kangoeroewoning op f 15.000,- wat een totaalbedrag van **f 150.000,-** betekent.

Overheadkosten

Het gehele project heeft de werkorganisatie uiteraard ook tijd gekost. Voorts is een beroep gedaan op extern advies (bijvoorbeeld juridisch advies met betrekking tot verplichte verhuizing, huurcontracten, enzovoorts. Deze post kwam ongeveer neer op **f 30.000,-**.

Totale kosten (prijspeil 1998)

---

Soort kosten	
Huurderving	f 56.000,-
Verhuiskostenvergoeding	f 56.000,-
Verbouwingskosten	f 150.000,-
Overheadkosten	f 30.000,-
Totaal van 10 kangoeroewoningen	f 292.000,- (€132.504,-)
<b>Totaal per kangoeroewoning</b>	<b>f 29.200,- (€13.250,-)</b>

---

Tabel 3.4: kostenoverzicht van de omvorming in Almere-Stad

In tabel 3.4 zijn de verschillende kosten weergegeven. In deze tabel staat tevens een totaalbedrag per tien kangoeroewoningen. Uitgaande van dit bedrag betekent dit dat per kangoeroewoning een bedrag van **f 29.200,- (€13.250)** nodig was om deze om te vormen tot studentenwoning. Omdat er per kangoeroewoning vijf studenten kwamen wonen was per studentenplek een bedrag van **f 5840,- (€2650,-)** nodig om dit te realiseren. Dit bedrag per student is, indien naar de totale huurprijs van de studentenwoning wordt gekeken, niet doorberekend in de huur. De huurprijzen zijn namelijk voor en na de omvorming gelijk gebleven. Waarschijnlijk zijn er subsidies ter beschikking gesteld door belanghebbende partijen (gemeente Almere, Universiteit van Amsterdam, enzovoorts) om dit mogelijk te maken.

**Kostenoverzicht omvorming Rotterdam**

Huurderving

Omdat niet altijd beide naastliggende woningen tegelijk vrijkomen en omdat bovendien tijd nodig is voor de verbouwing, heeft woningstichting PWS met huurderving te maken. De gemiddelde huurderving waar woningstichting PWS rekening mee houdt is vier

maanden. De gemiddelde huurprijs die wordt aangenomen voor een 55+ woning is €400,-. Uitgaande van vier maanden met een huur van €400,-, betekent dit dat de totale huurderving voor woningstichting PWS op €1.600,- komt.

Verhuiskostenvergoeding

De omvorming van de 55+ woningen naar kangoeroewoningen is alleen mogelijk als twee naast elkaar gelegen woningen vrij komen. Indien een van de woningen nog wordt bewoond is noodzakelijk dat deze vrij komt. Voor de nog zittende bewoner wordt dan vervangende woonruimte gezocht en een verhuiskostenvergoeding ter beschikking gesteld. Deze vergoeding wordt dus toegekend aan degene die de woning verlaat. Deze verhuiskostenvergoeding wordt door woningstichting PWS gesteld op €4.500,-.

Verbouwingskosten

De verbouwingskosten houden de kosten in die nodig zijn om van de 55+ woningen een kangoeroewoning te maken. Dit verbouwen bestaat voornamelijk uit het plaatsen van een nieuw voorportaal voor de oorspronkelijke voordeuren van de twee woningen. Aan de indeling van de woning wordt niets veranderd. Om een extra verbinding te leggen tussen de woningen wordt een alarminstallatie in de woning aangebracht. De totale verbouwingkosten komen per kangoeroewoning op €8.500,-.

Advertentiekosten

De advertentiekosten die worden gemaakt door woningstichting PWS zijn de kosten om nieuwe huurders voor de kangoeroewoning te vinden. Vaak zijn de wachtlijsten, die zijn opgesteld bij de vorige ‘zoektocht’ naar huurders, voor de kangoeroewoning achterhaald. Als de mensen opnieuw worden benaderd omdat een woning vrijkomt, blijkt dat ze vaak niet meer geïnteresseerd te zijn. Voor het zoeken naar nieuwe huurders is adverteren daarom van groot belang. Het bedrag dat woningstichting PWS daarvoor ter beschikking stelt is €525,-.

Totale kosten (prijspeil 2002)

---

Soort kosten	
Huurderving	€1.600,-
Verhuiskostenvergoeding	€4.500,-
Verbouwingskosten	€8.500,-
Overheadkosten	€525,-
<b>Totaal voor 10 kangoeroewoningen</b>	<b>€15.125,-</b>

---

Tabel 3.5: Kostenoverzicht van de omvorming in Rotterdam

In tabel 3.5 is een totaalplaatje gemaakt van de kosten om twee 55+ woningen te veranderen in een kangoeroewoning. Totaal komen de kosten op €15.125,- per kangoeroewoning. Dit zijn natuurlijk extra kosten die de woningstichting moet maken maar die ook terug verdiend moeten worden. Dit terugverdienen gebeurt niet door middel van het verhogen van de huren van de 55+ woningen die gaan fungeren als buidel- en hoofdwooning. Maar deze kosten worden betaald uit interne potjes bij Woningcorporatie

PWS (plan en onderhoud, leefbaarheidbudget enzovoorts). Hiervoor is bewust gekozen om de kangoeroebewoners niet op te zadelen met hoge huren. Woningstichting PWS gaat er namelijk van uit dat de mensen die in de kangoeroewoning gaan wonen hogere huren niet kunnen betalen.

### 3.5.4 Samenvatting

Zowel de kangoeroewoning in Almere-Stad als de woningen in Rotterdam zijn op eenvoudige wijze aangepast aan nieuwe gebruikerswensen. Of bij het ontwerpen van de kangoeroewoningen in Almere-Stad eind jaren zeventig ook is nagedacht over eventuele omvorming in de toekomst valt niet te achterhalen. Toch is hier wel sprake van ‘ingebouwde’ flexibiliteit. Een probleem bestaat wél bij de omvorming van de kangoeroewoningen in Almere-Stad. Er is namelijk bij de buidelwoning, na de entree door de voordeur, geen halletje aanwezig wat een probleem oplevert bij de omvorming van de kangoeroewoning naar portiekwoningen. De buidelwoning biedt namelijk niet veel ruimte om van een deel van de woonkamer nog een hal te maken. Bij eventuele splitsing van buidel- en hoofdwooning in twee portiekwoningen is aanpassing van de plattegrond van de buidelwoning noodzakelijk. Bij de omvorming van de kangoeroewoning naar studentenwoningen heeft de afwezigheid van het halletje geen problemen opgeleverd. Bij de woningen in Rotterdam is het meer toeval dat de naast elkaar gelegen 55+ woningen zich zo goed leenden voor een kangoeroewoning. Bij de bouw van de 55+ flat is niet nagedacht over eventuele omvorming van woningen naar een kangoeroewoning. Van ‘ingebouwde’ flexibiliteit kunnen we hier dan ook niet spreken. Ondanks dat de 55+ woningen zich prima leenden voor het omvormen naar een kangoeroewoning is het nadeel van de kangoeroewoning dat deze niet bewoond kan worden door (grote) gezinnen. De kangoeroewoning bestaat namelijk uit een twee- en driekamerwoning. Hierdoor is er ten eerste weinig ruimte voor een (groot) gezin en ten tweede bevindt de kangoeroewoning zich in een 55+ flat waar geen geluidsoverlast wordt geduld.

	<b>Almere-Stad (prijspeil 1998)</b>	<b>Rotterdam (prijspeil 2002)</b>
Soort kosten		
Huurderving	€2541,-	€1600,-
Verhuiskostenvergoeding	€2541,-	€4500,-
Verbouwingskosten	€6807,-	€8500,-
Overheadkosten	€1361,-	
Advertentiekosten		€525,-
<b>Totaal per kangoeroewoning</b>	<b>€13250,-</b>	<b>€15125,-</b>

Tabel 3.6: Totale omvormingskosten

Door 'ingebouwde' flexibiliteit bereik je niet alleen lagere kosten bij het omvormen van de woning maar bovendien minder leegstand. Als de woningen niet goed meer te verhuren zijn kan omvorming eventueel een oplossing bieden voor het mutatieprobleem. Over de 'ingebouwde' flexibiliteit dient al bij het ontwerp van een kangoeroewoning nagedacht te worden. Het plaatsen van één meterkast voor zowel buidel- als hoofdwooning (zie project in Eindhoven) is dan ook geen goede keuze als we het over flexibiliteit hebben. Een betere oplossing is om voor beide woningen een aparte meterkast te plaatsen, zodat bij eventuele splitsing van de kangoeroewoning beide woningen kunnen beschikken over een meterkast.

Als we in tabel 3.6 van beide omvormingsprojecten de kosten per kangoeroewoning bekijken, ontlopen die elkaar niet veel. Het omvormen van de kangoeroewoningen in Almere-Stad naar studentenwoningen heeft per kangoeroewoning € 13.250 (prijspeil 1998) gekost tegenover € 15.125 (prijspeil 2002), het bedrag dat de omvorming van twee 55+ woningen naar een kangoeroewoning in Rotterdam heeft gekost. Bij dit verschil moet rekening gehouden worden met de verschillende prijspeilen. De totale kosten die een omvorming met zich meebrengt kunnen op verschillende manieren worden terugverdiend. Bij het project in Rotterdam zijn bijvoorbeeld de gemaakte kosten betaald uit interne potjes, zoals het budget voor plan en onderhoud en het leefbaarheidbudget. Bij het project in Almere-Stad is dat anders gegaan. De gemaakte kosten zijn niet uit interne potjes betaald maar vanuit subsidies die ter beschikking zijn gesteld door belanghebbende partijen. Een heel andere oplossing zou kunnen zijn de gemaakte kosten door te berekenen in de huur, om op die manier de kosten op langere termijn terug te verdienen. Woningstichting Goede Stede en woningstichting PWS hebben daar niet voor gekozen om de toekomstige huurders niet 'op te zadelen' met hogere huren. Tevens konden zij de kosten voor de omvorming elders vandaan halen.

### 3.5.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat Woningstichting Goede Stede in Almere erg veel baat heeft gehad bij de omvorming van de kangoeroewoningen naar studentenwoningen. De kangoeroewoningen waren toch 'zorgenkindjes'. De woningstichting had moeite om de woningen te verhuren en had eind jaren negentig drie kangoeroewoningen leeg staan. "Nu de woningen omgevormd zijn is het nog niet voorgekomen dat er een woning lang leeg heeft gestaan," aldus de heer Schoutsen van Woningstichting Goede Stede. Toch geeft Schoutsen wel toe dat de kangoeroewoningen misschien nooit een kans van slagen hebben gehad en te snel zijn omgevormd. Spijt van de omvorming heeft de woningstichting in ieder geval niet. De omvorming van de kangoeroewoningen in Rotterdam heeft vooral voordelen gehad voor de bewoners. Door het realiseren van kangoeroewoningen konden sommige mensen in hun vertrouwde wijk zelfstandig blijven wonen. Woningstichting PWS heeft hierdoor vooral voldaan aan zijn maatschappelijke taak. Financieel is Woningstichting PWS er niet op voor- of achteruit gegaan.

## 3.6 Verhuurbaarheid

In deze paragraaf zal de verhuurbaarheid van de onderzochte projecten worden behandeld<sup>13</sup>. De verhuurbaarheid van de kangoeroewoningen is afhankelijk van verschillende factoren. Deze factoren zijn juridische constructie, marketingstrategie, toewijzingsprocedure en huurprijzen. De eerste factor die zal worden behandeld in paragraaf 3.6.1 is de juridische constructie van de kangoeroewoning. Deze verschilt nogal van ‘normale’ huurwoningen en is daarom interessant om nader te bekijken. Als de juridische constructie van de kangoeroewoning namelijk niet goed is vastgelegd, kan dit gevolgen hebben voor de continuïteit van de bijzondere woonvorm. Hierdoor kan het gebeuren dat de kangoeroewoning zijn functie verliest en wordt bewoond door mensen zonder zorgrelatie. De tweede factor die wordt behandeld in paragraaf 3.6.2 is de marketingstrategie. In deze paragraaf wordt bekeken hoe de onderzochte corporaties de kangoeroewoningen in de markt zetten om de beoogde doelgroep aan te trekken zodat de woningen kunnen worden verhuurd. Marketingstrategie is ook een belangrijk onderdeel van de verhuurbaarheid van de woningen. Als de woningen namelijk niet op de juiste manier in de markt worden gezet, kan het gebeuren dat de beoogde doelgroep niet wordt bereikt. De derde factor die behandeld zal worden in dit hoofdstuk is de toewijzingsprocedure. Bij de kangoeroewoning is de toewijzingsprocedure namelijk anders geregeld dan bij een normaal huurhuis. Mochten bijvoorbeeld te veel toewijzingseisen worden gesteld, kan dat invloed hebben op de verhuurbaarheid van de kangoeroewoning. In paragraaf 3.6.3 zullen daarom de toewijzingsprocedures van de onderzochte projecten nader worden bekeken. Daarna zullen in paragraaf 3.6.4 de huurprijzen van verschillende onderzochte kangoeroewoningen worden behandeld. Ten slotte zal in paragraaf 3.6.5 een conclusie worden gegeven over de verhuurbaarheid. Hier komen de verschillende factoren ook aan bod.

### 3.6.1 Juridische constructie

Voor alle vijf onderzochte projecten is door de beherende corporaties een speciaal huurcontract gemaakt voor de kangoeroewoningen. Deze contracten komen inhoudelijk allemaal redelijk met elkaar overeen. Belangrijk is vooral dat in elk contract staat beschreven dat “het gehuurde is bestemd en ingericht ten behoeve van zorgverlening en samen met de buidel- en hoofdwooning een zogenaamde kangoeroewoning vormt.” De bijzondere bepalingen die hiermee verband houden zijn:

- De huurovereenkomst van de buidelwooning en de hoofdwooning kan alleen in combinatie met elkaar worden aangegaan en opgezegd.
- Wanneer de zorgverlener of zorgbehoevende de huur opzegt, krijgt de achterblijvende partij de tijd een nieuwe kandidaat te zoeken voor de leegstaande woning.
- De nieuwe kandidaat-huurder dient een aantoonbare zorgrelatie te hebben met de andere huurder.

---

<sup>13</sup> Informatie verkregen via interviews met en toegestuurde stukken door Talis Woondiensten Nijmegen, Jutphaas Wonen Nieuwegein, Woningstichting Goede Stede Almere, Domein Eindhoven en Woningstichting PWS Rotterdam.



- De opzegtermijn van de woning bedraagt een maand. De corporatie neemt maximaal twee maanden huur voor haar rekening gedurende de hierboven genoemde zoekperiode van drie maanden.
- Wanneer de zorgbehoevende of zorgverlenende partij geen geschikte kandidaat kan vinden, zal de corporatie zelf een kandidaat aanwijzen voor de leegstaande woning, dan wel een geschikte, gelijkwaardige woonruimte aanbieden binnen haar eigen woningbezit.

Talis Woondiensten in Nijmegen wijkt echter iets af van deze bepalingen. Zij heeft bijvoorbeeld ingesteld dat wanneer de huurovereenkomst tussen corporatie en zorgbehoevende eindigt, de zorgverlener (mantelzorger) de bovenwoning dient te verlaten. Deze mag dus geen nieuwe medehuuder zoeken. Deze bepaling heeft Talis Woondiensten in het contract opgenomen na een ervaring waarbij een mantelzorger een nieuwe zorgbehoevende had voorgedragen. Door dit incident kreeg Talis Woondiensten de indruk dat mantelzorgers altijd maar nieuwe zorgbehoevende konden voordragen waardoor ze zelf nooit de hoofdwoning hoefden te verlaten. Om toch doorstroming in de kangoeroewoningen te creëren is daarom deze aanvullende bepaling in het juridische contract verschenen. Uit interviews met bewoners van kangoeroewoningen blijkt echter het tegenovergestelde. Zorgverleners geven in bijna alle gevallen aan geen nieuwe zorgbehoevende te willen voordragen als de zorgrelatie wegvalt. Zorgverleners willen namelijk niet iedereen verzorgen en hebben vaak toch een voorkeur voor iemand aan wie ze mantelzorg willen verlenen. Na het wegvallen van de zorgrelatie een 'la met nieuwe zorgbehoevendenden' opentrekken is volgens zorgverleners niet realistisch. Overigens zal Talis Woondiensten net als de andere vier corporaties actief bemiddelen bij het zoeken naar en vinden van vervangende woonruimte voor de zorgverlenende partij die de kangoeroewoning moet verlaten. Dit zal binnen het eigen woningbezit gebeuren.

Een andere onderzochte corporatie, Jutphaas Wonen, wijkt ook iets af bovenstaande bepalingen en gaat nog iets verder dan Talis Woondiensten. Zij heeft namelijk in het contract opgenomen dat wanneer de zorgrelatie tussen mantelzorger en zorgbehoevende om wat voor reden dan ook eindigt, beide woningen weer beschikbaar dienen te komen voor nieuwe kandidaten. Het voordragen van een nieuwe zorgverlener of zorgbehoevende komt hier dus niet aan de orde. Jutphaas Wonen doet er vanzelfsprekend ook alles aan om te zorgen dat de vertrekkende huurder weer goed terecht zal komen. Pas als de herhuisvesting een feit is, zal de kangoeroewoning weer opnieuw kunnen worden verhuurd. Hierdoor is de huisvesting van zowel de zorgbehoevende partij als van de zorgverlener gegarandeerd.

Als naar bovenstaand contract met zijn bepalingen wordt gekeken zou je bijna denken dat alles goed is geregeld. Maar schijn bedriegt. Voor alle beschreven projecten geldt dat problemen kunnen ontstaan bij mutatie. Als een van de twee partijen uit de woning vertrekt, kan de andere partij namelijk niet verplicht worden om een andere woning te zoeken. Dit kan ertoe leiden dat veel woningen voor een lange tijd apart verhuurd moeten worden en de tussenverbindingen tussen buidel- en hoofdwoning tijdelijk gesloten worden. Als de woningen weer tegelijk vrijkomen kan geprobeerd worden de woningen opnieuw als kangoeroewoningen te verhuren. Dit zijn echter risico's die corporaties moeten nemen. Risico's kunnen wel verkleind worden door het opstellen van een vangnetregeling, waardoor de beschikbaarheid van de woningen voor de beoogde doelgroep behouden kan worden. Een vangnetregeling is bijvoorbeeld opgesteld door

Jutphaas Wonen. Deze is echter nog niet toegepast aangezien de kangoeroewoningen nog niet zijn opgeleverd.

### **Vangnetregeling**

Om de beschikbaarheid van de woningen voor de beoogde doelgroepen te behouden is de verhuur van de twee woningen nauw aan elkaar verbonden. Enerzijds dienen de huurders van de buidelwoning zorgbehoevende te zijn waarbij de aanwezigheid van mantelzorg, eventueel aangevuld door professionele zorg, een voorwaarde is om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Anderzijds zijn de huurders van de hoofdwoning altijd de mantelzorgers van de zorgbehoevende.

- Indien de bewoner van de hoofdwoning niet langer als mantelzorger op wil treden zal de zorginstelling, waar mee samen wordt gewerkt, ten behoeve van de continuïteit de noodzakelijke zorg tijdelijk overnemen. Er zal dan op een zo kort mogelijke termijn in overleg met de vertrekkende mantelzorger en de zorgbehoevende nieuwe personen bereid dienen te vinden die de mantelzorg op zich willen nemen. In dat geval wordt de huurovereenkomst met de eerste mantelzorger beëindigd. De mantelzorger dient zelf voor vervangende huisvesting zorg te dragen. De nieuwe mantelzorger heeft daarna de verplichting om de hoofdwoning te betrekken en huren de woning onder dezelfde voorwaarden als de eerste mantelzorger. Bij de toewijzing van de hoofdwoning gelden overigens weer de bepalingen uit de woonruimteverordening.
- Indien er geen sprake meer is van een nieuwe mantelzorger zal de zorgbehoevende op een andere wijze dienen te worden gehuisvest, bijvoorbeeld intramuraal of binnen de mogelijkheden die een zorginstelling biedt behorend bij de specifieke zorgbehoefte. De zorginstelling waarmee wordt samengewerkt heeft bij het vinden van een oplossing voor een dergelijk probleem een belangrijke taak. Beide woningen zullen vanaf dat moment weer ter beschikking komen van een nieuwe combinatie van zorgbehoevende en mantelzorger.

Voor het welslagen van het concept is medewerking van de gemeente waar de kangoeroewoningen worden neergezet een noodzaak: om onevenredig nadeel voor de mantelzorgers te voorkomen, zij verliezen immers hun recht om in de woning te verblijven, zou in dat geval een urgentie moeten worden verleend. Deze urgentie dient dan voor gelijkwaardige vervangende huisvesting voor de ex-mantelzorgers. De corporatie zelf dient zich in te spannen om bij de vervangende huisvesting een rol te spelen. Hierna zullen namelijk beide woningen weer ter beschikking komen voor verhuur aan de betreffende doelgroep.

### **3.6.2 Marketingstrategie**

Veel corporaties die eigenaar en verhuurder zijn van kangoeroewoningen hebben of hadden moeite de woningen bij een mutatie te verhuren. Omdat de woningen voor een specifieke doelgroep zijn bedoeld, kan het zoeken naar kandidaten voor de kangoeroewoning vaak niet op de gebruikelijke manier plaatsvinden. Bijna alle onderzochte corporaties adverteerden voor het aanprijzen van de kangoeroewoning in de plaatselijke woningkrant die vaak samen met andere woningcorporaties wordt uitgebracht. Meestal volgden hier weinig reacties op. Voor de corporaties was het dus moeilijk om geschikte huurders te vinden op het moment van een mutatie.

Talis Woondiensten beheert in Nijmegen vier kangoeroewoningen en had ook moeite met het verhuren van die woningen. Door navraag te doen bleken veel mensen niet op de hoogte te zijn van de bijzondere woonvorm. Adverteren in de plaatselijke krant en rondvraag bij zorginstanties, om mensen bekend te maken met de kangoeroewoning, bleek een gouden greep. Doordat de zorginstanties ook nog zoveel dichtbij de beoogde doelgroep staan kwam Talis Woondiensten erachter dat er wel degelijk vraag was naar kangoeroewoningen. Tevens is aan het netwerk van zorginstanties ook de afdeling Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG) van de gemeente toegevoegd, waaruit blijkt dat deze zich ook dichtbij de doelgroep bevindt.

**Kangoeroewoning**

Bijzonderheden:  
Dit type woning is bedoeld ten behoeve van zorgverlening en uitermate geschikt voor gezinnen die zorg dragen voor een gehandicapt kind of voor hun ouder. De kangoeroewoning bestaat in feite uit 2 zelfstandige wooneenheden in een rustige buurt te Grootstal. De zorgbehoevende heeft daarbij een zelfstandige woning op de beneden verdieping. De bovenwoning heeft een totaal oppervlak van 97 m<sup>2</sup> en een rekenhuur van € 455,17. De benedenwoning heeft een totaal oppervlak van 56 m<sup>2</sup> en een rekenhuur van € 396,40. Personen vanaf 23 jaar komen in aanmerking voor huursubsidie.

Geïnteresseerd?  
In zijn totaliteit heeft Talis Woondiensten 3 Kangoeroewoningen in Grootstal in haar bezit. Wanneer u geïnteresseerd bent in dit type woning, dan kunt u dit schriftelijk kenbaar maken aan: **Talis Woondiensten, T.a.v. Y. Ebbers, Postbus 628, 6500 AP te Nijmegen.** Vermeld daarbij uw naam, adres, tel. nr, inschrijfnnummer entree en een beschrijving van uw situatie. U komt dan op een wachtlijst te staan. Wanneer er een woning vrij komt, dan maakt Talis een selectie op basis van de meentijd van de geïnteresseerden op de wachtlijst.

**talis**

Figuur 3.12: Advertentie geplaatst door Talis Woondiensten op 11 november 2003

Op dit moment wordt door een goed functionerend netwerk met zorginstanties en gemeente Talis Woondiensten wekelijks gebeld door mensen die geïnteresseerd zijn in de kangoeroewoning. Van deze mensen wordt, bij gebrek aan een leegstaande kangoeroewoning, een 'lijst van geïnteresseerden' bijgehouden. Volgens Yvonne Ebbers, woonconsulente bij Talis Woondiensten, is het afwachten of deze 'lijst van geïnteresseerden' nog voldoet indien een kangoeroewoning vrijkomt. Het kan namelijk voorkomen dat tegen de tijd dat er een mutatie is geen interesse meer blijkt te bestaan voor de woning of dat betrokkenen al een andere woonoplossing hebben gevonden.

Woningstichting PWS in Rotterdam, die ook een "lijst van geïnteresseerden" had ingevoerd voor zijn vier kangoeroewoningen, heeft hier al ervaring mee. Bij deze woningstichting bleek dat indien bij een mutatie mensen van deze lijst werden gebeld ze vaak al een andere woning tot hun beschikking hadden en niet meer geïnteresseerd waren. Ook kwam het voor dat de hulpbehoevende al was overleden. Opnieuw

adverteren voor de kangoeroewoning was voor woningstichting PWS dan ook noodzakelijk.

**APART EN TOCH SAMEN** 

**KANGOEROEWONING TE HUUR:**  
SCHOUT HEIJNRICSTRAAT 10 EN 12

Zoekt u samen met iemand die ondersteuning nodig heeft een woning, dan heeft PWS u iets bijzonders te bieden: een kangoeroewoning. Twee aparte woningen achter een gezamenlijke voordeur. De huurders van deze twee woningen voeren gewoon een eigen huishouding en wonen geheel op zichzelf. Toch kan de één de ander ondersteunen. De woningen zijn met elkaar verbonden via een alarminstallatie. En ze hebben een huistelefoon, zodat bezoekers zich kunnen melden. De woningen liggen op de eerste verdieping van een 55+ flat met lift.

Netto huurprijzen: Driekamerwoning f 730,29  
Tweekamerwoning f 641,45

Bijkomende kosten per woning: f 115,44 (inclusief f 75,- stookkosten)  
Maximaal bruto jaarinkomen over 2000 (per huishouden): f 65.700,-

Hebt u belangstelling en is één van u ouder dan 55 jaar, belt u dan de heer A. Dumont (maandag t/m donderdag bereikbaar tijdens kantooruren).  
Rayonkantoor Noord/Lage Land, Gerard Scholtenstraat 129,  
3035 SJ ROTTERDAM. Telefoon 010 - 466 15 55

*PWS heeft meer in huis!* 

Figuur 3.13: Advertentie geplaatst door PWS Woningstichting op 6 september 2001

### 3.6.3 Toewijzingsprocedure

In deze paragraaf zal de toewijzingsprocedure van de kangoeroewoning worden besproken. Omdat de kangoeroewoning een bijzondere woonvorm is, verloopt de toewijzingsprocedure anders dan bij ‘gewone’ huurwoningen. Ondanks dat de procedures bij de onderzochte corporaties elkaar niet veel ontlopen zijn er toch enkele verschillen. Allereerst zal een overeenkomend punt worden beschreven, waarna de aanvullende procedurepunten per corporatie zullen worden besproken.

Het overeenkomende punt bij de toewijzingsprocedure is dat de bewoning van een kangoeroewoning dient te geschieden door partijen, waartussen een zorgrelatie dan wel een sociale relatie bestaat. Een van de bewoners moet hulpbehoevend zijn en ondersteuning nodig hebben bij het wonen. De andere bewoner moet die hulp kunnen bieden. Een familieband is niet noodzakelijk. Ook goede vrienden of kennissen kunnen geplaatst worden in de woning, als de zorgbehoefte maar bij een van beiden aanwezig is.

Bij de kangoeroewoningen in Nieuwegein geldt evenwel nog een aanvullende eis voor de toewijzing. Juthphaas Wonen stelt, zowel voor de zorgbehoevende als de mantelzorger, een maximum aan het inkomen. De gedachte is, dat mensen met een hoger inkomen beter in staat zijn een dergelijke huisvesting zelf te realiseren, veelal door aanpassing van de koopwoning. Bij Juthphaas Wonen gelden de regels uit de Regionale Woonruimteverordening met betrekking tot huur en inkomen. Tevens stelt Juthphaas Wonen bij de toewijzing een eis aangaande het aantal zorguren. De mantelzorger wordt namelijk geacht minimaal zes uur per week zorg te verlenen aan de zorgbehoevende in de kangoeroewoning.

Bewoners die in aanmerking willen komen voor een kangoeroewoning bij Woningstichting PWS hebben te maken met een aanvullende eis bij de toewijzing. Genoemde stichting stelt namelijk bij de toewijzing van de kangoeroewoning een eis aan de gezinsgrootte. De kangoeroewoning bestaat namelijk uit een twee- en driekamerwoning, zodat een groot gezin nooit in een van de woningen gehuisvest zou kunnen worden. In de driekamerwoning zullen door Woningstichting PWS maximaal drie personen worden gehuisvest. Dit heeft mede ook te maken met de 55+ flat waarin de kangoeroewoning zich bevindt en waar rust en stilte zeer worden gewaardeerd. Een tweede toewijzingseis die Woningstichting PWS stelt is dat het bruto jaarinkomen maximaal €30.000,- mag zijn.

### 3.6.4 Huurprijzen

De verhuurbaarheid van de kangoeroewoningen heeft ook te maken met de huurprijs van de woning. Indien die alleen gericht is op de hogere inkomens, sluit je daarmee kandidaten met een lager inkomen uit. Hierdoor wordt de doelgroep kleiner, wat invloed heeft op de verhuurbaarheid. In deze paragraaf zullen de huurprijzen van de kangoeroewoningen nader worden bekeken.

<b>Netto huurprijs (prijspeil 2004)</b>		
	<b>Buidelwoning</b>	<b>Hoofdwoning</b>
Project		
Almere-Stad	€ 274,40	€ 465,63
Nijmegen	€ 396,40	€ 455,17
Eindhoven	€ 394,96	€ 462,13
Rotterdam	€ 318,68	€ 362,82
Nieuwegein	€ 379,00	€ 431,00

Tabel 3.7: Overzicht huurprijzen van de kangoeroewoningen bij de verschillende projecten

In tabel 3.7 is een overzicht gemaakt van de verschillende huurprijzen per project waarin onderscheid is gemaakt tussen de buidel- en hoofdwoning. Dit onderscheid is gemaakt omdat beide woningen een apart huurcontract hebben. Bewoners van buidel- en hoofdwoning betalen dus ieder apart hun huur. De huurprijzen die staan weergegeven in de tabel zijn de netto huurprijzen in 2004. Deze huurprijzen zijn opgevraagd bij de woningcorporaties die de woningen beheren. De huurprijzen van buidel- en hoofdwoning van de kangoeroewoning in Almere-Stad zijn berekend aan de hand van een oude huurprijs van de kangoeroewoning maal de gemiddelde huurprijsverhoging van 3% per jaar. Dit was noodzakelijk omdat deze kangoeroewoningen omgevormd zijn tot studentenwoningen. Bijkomende kosten per kangoeroewoning betreffen gas, water en licht. Dit betaalt iedere bewoner van de buidel- en hoofdwoning ook voor zichzelf, behalve bij het project in Eindhoven. Daar is voor buidel- en hoofdwoning één meterkast geplaatst. Hier moeten dus de bewoners van beide woningen de rekening naar eigen

inzicht delen. Als er een goede relatie is hoeft dat geen probleem te zijn. In werkelijkheid gebeurt het ook wel eens dat een van de bewoners zonder het te weten de volledige rekening betaalt.

De huren van kangoeroewoningen liggen beneden de huursubsidiegrens (€597,55). Hier is door sommige woningcorporaties bewust voor gekozen. Zodoende zijn de kangoeroewoningen bereikbaar voor de betreffende doelgroep met zowel een laag en als hoog inkomen. Vier van de vijf onderzochte corporaties stellen daarom ook geen inkomenseisen, waardoor de kangoeroewoning voor iedereen toegankelijk is. Bij de kangoeroewoningen in Nieuwegein wordt echter wel een maximum aan het inkomen gesteld. De beherende corporatie Jutphaas Wonen heeft de kangoeroewoningen alleen voor mensen met een laag inkomen gerealiseerd. De gedachte is, dat mensen met een hoger inkomen beter in staat zijn een dergelijke huisvesting zelf te realiseren, veelal door aanpassing van de koopwoning. Jutphaas stelt daarom voor zowel zorgbehoevend als mantelzorger een inkomenseis.

### 3.6.5 Conclusie

De verhuurbaarheid van de kangoeroewoningen hangt af van verschillende elementen. Deze moeten stuk voor stuk goed worden geregeld om de verhuurbaarheid van de kangoeroewoningen te kunnen waarborgen. Ten eerste kan worden geconcludeerd dat om de beschikbaarheid van de kangoeroewoningen voor de beoogde doelgroepen te behouden, de verhuur van de twee woningen nauw aan elkaar moet worden verbonden. Enerzijds dienen de huurders van de buidelwoning zorgbehoevenden te zijn waarbij de aanwezigheid van mantelzorg een voorwaarde is om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Anderzijds zijn de huurders van de hoofdwoning altijd de mantelzorgers van de zorgbehoevende. Eindigt deze zorgrelatie dan is het meest gebruikelijke dat beide woningen weer beschikbaar komen voor nieuwe kandidaten. De overblijvende partij kan evenwel niet verplicht worden de kangoeroewoning te verlaten. Toch heeft geen van de onderzochte projecten moeite gehad met het uitplaatsen van overblijvende partijen. Wel was er bij een uitplaatsing sprake van huurderoving. Dit viel niet te voorkomen omdat bij het wegvallen van de zorgrelatie, bijvoorbeeld door overlijden, de overblijvende partij niet per direct de woning zal verlaten. De buidelwoning zal hierdoor even geen huur opleveren. Om toch de beschikbaarheid van de kangoeroewoning voor de beoogde doelgroep te behouden dient de beherende corporatie een goede regeling op te stellen. Deze regeling zou zekerheid moeten bieden aan alle betrokken partijen.

Bij de toewijzingsprocedure kan worden vastgesteld dat hoe meer toewijzingseisen je gaat stellen des te smaller de beoogde doelgroep wordt. Hierdoor wordt het ook moeilijker om de woning te verhuren omdat de bewoners aan steeds meer eisen moeten voldoen. Belangrijk is dat de bewoning dient te geschieden door partijen waartussen een zorgrelatie dan wel sociale relatie bestaat. Hiervoor zijn immers de kangoeroewoningen ontwikkeld. Aanvullende toewijzingseisen met betrekking tot inkomen en gezinsgrootte bemoeilijken het verhuren van de kangoeroewoning alleen maar. De verhuurbaarheid kan wél vergemakkelijkt worden door de huren van de buidel- en hoofdwoning beneden de huursubsidiegrens te houden, zodat de kangoeroewoning voor meer mensen toegankelijk wordt.

Om de beoogde doelgroep te bereiken die de kangoeroewoningen wil huren moeten de woningen in de markt gezet worden. Uit onderzoek blijkt dat de onderzochte corporaties nogal moeite hadden om bij een mutatie de kangoeroewoning opnieuw te verhuren. Gesteld kan worden dat het vinden van de beoogde doelgroep (bijna) niet lukt als de kangoeroewoning alleen in de woningkrant worden gezet. Adverteren in de plaatselijke krant en het opbouwen van een goed functionerend netwerk met zorginstanties en gemeente (afdeling WVG) blijkt belangrijk te zijn. De zorginstanties en gemeente zitten namelijk dicht bij de beoogde doelgroep wat sneller kandidaten oplevert voor een kangoeroewoning.

### 3.7 Bewonersevaluatie

In deze paragraaf zullen de woonbelevingen van bewoners die een kangoeroewoning bewonen worden beschreven. Alle gegevens in deze paragraaf zijn verkregen door middel van gesprekken met vijf zorgbehoevenden en vijf mantelzorgers die op dit moment een kangoeroewoning bewonen, maar ook met twee mantelzorgers die in een kangoeroewoning hebben gewoond. Deze laatste twee mantelzorgers woonden in Almere-Stad in een kangoeroewoning, maar zijn verhuisd omdat daar de woningen zijn omgevormd tot studentenwoningen. De onderwerpen die behandeld worden in deze paragraaf zijn: de kangoeroewoning, woonomgeving, zorg en huurcontract. Het open interview dat is afgenomen bij de bewoners staat uitgewerkt in bijlage 6 samen met de introductiebrief die naar de bewoners is toegestuurd.

#### 3.7.1 Kangoeroewoning

##### **Woonconcept**

Van het woonconcept hadden de meeste bewoners nog nooit eerder gehoord voordat ze er mee in aanraking kwamen via media, familie of vrienden. Voor hen die er zijn gaan wonen is het woonconcept een ideale oplossing voor hun woonwens. De meesten zijn ook erg tevreden en zouden, als ze weer voor de keuze zouden staan, opnieuw voor een kangoeroewoning kiezen. De reden om in een kangoeroewoning te gaan wonen is voor iedere bewoner dezelfde en gebaseerd op de wetenschap dat de kangoeroewoning is bestemd en ingericht ten behoeve van zorgverlening. De aanleiding om in een kangoeroewoning te gaan wonen is echter wel divers. Een echtpaar dat een kangoeroewoning in Nijmegen bewoont, wilde graag hun epileptische zoon verzorgen. In het verleden heeft hun zoon achtereenvolgens op zichzelf en in een instituut gewoond. Geen enkele vorm was ideaal: bij de ene woonvorm kreeg hij te weinig verzorging, bij de andere weer teveel. Totdat de ouders in de krant lazen over de kangoeroewoning. Voor beide partijen bood dit de ideale oplossing. Een andere kangoeroewoning in Nijmegen wordt bewoond door een familie waarvan de dochter zorg nodig heeft als uitvloeisel van cystic fibrose, taaislijmziekte. Zij woont in de buidelwoning en kan hierdoor zelfstandig wonen, terwijl haar ouders en broertje in de hoofdwoning zijn gehuisvest. Een meneer een mevrouw die sinds 2000 een kangoeroewoning bewonen in Eindhoven woonden al vijftientig jaar als vrienden naast elkaar. Meneer helpt mevrouw als ze last heeft van rugklachten en zelf weinig kan doen. Anderzijds doet mevrouw wel eens boodschappen voor meneer aangezien hij nog werkt en zij niet. Ook bij elkaar eten komt regelmatig voor. “Zo doen we ook een hoop dingen samen,” vertelt mevrouw, “maar we willen

allebei ook zelfstandig blijven. Beiden zijn erg tevreden over de woonvorm en vinden het een uitkomst voor hun samenlevingsvorm. Voordat ze hier kwamen wonen, woonden ze naast elkaar in grote eengezinswoningen, die overigens ook te groot werden, maar moesten ze voor hulp steeds ‘buitenom’. “Nu kan je zo via de binnentrap. Dat scheelt een heleboel, zeker met slecht weer.” Gevoelsmatig vinden ze nog steeds dat ze apart wonen, maar wel in één huis. “Je hebt alle voordelen van het samenwonen, maar ook alle voordelen van het apart wonen.”



Figuur 3.14 : Bewoners van kangoeroewoningen

Meer voordelen die genoemd zijn door bewoners is dat je dichtbij elkaar zit en direct hulp kan bieden of krijgen als dat nodig is. Dit geeft de zorgbehoevenden een veilig idee. Daarnaast is de hulp die wordt verkregen afkomstig van iemand die dichtbij je staat. Dit wordt ook als zeer prettig ervaren. Een voordeel dat ook genoemd werd is dat ouderen die in een kangoeroewoning wonen meer onder de mensen zijn en langer zelfstandig kunnen wonen. Een nadeel van de woonvorm vindt een zorgbehoevend echtpaar uit Eindhoven dat je sneller bent betrokken bij de problemen van je medebewoner. Het echtpaar wordt verzorgd door hun dochter en merkt dat zij direct zijn betrokken bij de problemen van de dochter. Gelukkig realiseren ze zich dat ze ook direct bij de leuke dingen zijn betrokken. Een ander nadeel, dat voornamelijk door de bewoners van de kangoeroewoning in Eindhoven wordt genoemd, is dat voor zowel buidel- als hoofdwooning maar één meterkast geplaatst is. Hierdoor worden gas, water en licht voor beide woningen samen gefactureerd en is het aan de bewoners om deze kosten onder elkaar te verdelen. Dit gaat vaak goed omdat de bewoners veelal familie van elkaar zijn, maar het is ook voorgekomen dat een van de bewoners de volledige rekening betaalde zonder het te weten.

### **Privacy**

Ondanks dat buidel- en hoofdwooning zich dichtbij elkaar bevinden en met elkaar in verbinding staan door een tussenverbinding, hebben de bewoners over het algemeen voldoende privacy in de kangoeroewoning. Door veel van de bewoners zijn afspraken gemaakt over het gebruik van de tussendeur waardoor de bewoners het idee hebben dat zodoende de privacy wordt vergroot. “Voordat we hier kwamen wonen is er veel gepraat en zijn er afspraken gemaakt,” aldus een bewoner van een kangoeroewoning in Rotterdam. “Het is belangrijk dat je elkaars grenzen kent en die respecteert. Ondanks dat we de tussendeur altijd open hebben staan, kloppen we nog steeds op elkaars deur



voordat we binnenkomen.” Dit ging in eerste instantie ook goed bij een echtpaar dat een kangoeroewoning bewoonde in Almere-Stad en werd verzorgd door hun zoon en schoondochter. Er waren duidelijke afspraken over de tussendeur en die afspraken werden ook nageleefd. Totdat de man van het oudere echtpaar overleed en zijn vrouw veranderde als een blad aan een boom. Zij ging op den duur haar zoon en schoondochter besluipen en drong zomaar de hoofdwoning binnen zonder aankondiging. Dit ging zover dat een conflict ontstond waardoor de hele familie de kangoeroewoning heeft verlaten. Spijt van de beslissing om in een kangoeroewoning te gaan wonen heeft het gezin niet. Ze hebben er jaren plezierig gewoond. Dit had nooit iemand kunnen voorzien.

Omdat bij vier van de vijf onderzochte projecten de hoofdwoning zich boven de buidelwoning bevindt is behalve over de privacy in de kangoeroewoning ook aan de bewoners gevraagd hoe het met de geluidsoverlast is. Hieruit bleek dat de woningen toch wel gehorig zijn. Opmerkelijk is dat geen van de bewoners zich daaraan stoorde of er iets aan ging doen. Uit de gesprekken bleek dat de bewoners een hoog loyaliteitsgehalte hebben ten opzichte van elkaar. Oma die in de buidelwoning woont snapt best dat haar kleinkinderen boven in de hoofdwoning niet altijd op hun tenen door het huis lopen en dus wel eens lawaai maken. Omdat het directe familie of goede vrienden zijn, gaan mensen loyaler met elkaar om en kunnen ze geluidsoverlast beter accepteren.

### **Woonvorm**

Vier van de vijf onderzochte projecten zijn ontworpen in de vorm van boven-benedenwoningen. De hoofdwoning bevindt zich boven de buidelwoning. Het merendeel van de bewoners geeft aan liever naast elkaar te willen wonen dan boven elkaar. Zij die de hoofdwoning boven de buidelwoning bewonen, geven aan liever ook op de begane grond te willen wonen. De bewoners van de buidelwoning geven aan liever naast de hoofdwoning te willen wonen in plaats van eronder omdat ze dan een minder benauwd gevoel hebben.

### **Woontechnische kwaliteit**

Over de hoofdwoning zijn, op een na, alle bewoners tevreden. De onderzochte hoofdwoningen zijn volgens de tevreden bewoners groot genoeg en de vertrekken, zoals woonkamer, slaapkamer en keuken voldoen aan de eisen. Het is echter bij één geïnterviewde familie in Eindhoven voorgekomen dat de hoofdwoning te klein werd bevonden. Het gezin met vier kinderen heeft dat opgelost door een van de twee slaapkamers bij oma in de buidelwoning te gebruiken voor een van de kinderen. Hierdoor past het hele gezin inclusief oma in de kangoeroewoning. De woning wordt overigens door de familie niet gezin als buidel- en hoofdwoning, maar als één grote meergeneratiewoning. Behalve dat de meesten tevreden zijn over de hoofdwoning wordt de buidelwoning evenwel door de bewoners bijna altijd te klein bevonden. Omdat de bewoners van de buidelwoning nog zelfstandig kunnen wonen (dat is een toewijzingseis) en nog niet de hele dag op bed liggen hebben ze ook wat leefruimte nodig. Vier van de vijf onderzochte buidelwoningen zijn tweekamerwoningen, terwijl zij die nog goed ter been zijn liever een driekamerwoning zouden willen hebben. Het project in Eindhoven is het enige met de buidelwoning als driekamerwoning. Desondanks wordt deze buidelwoning te klein bevonden, maar dat ligt volgens de bewoners aan de onlogische indeling. De slaapkamer is namelijk te klein voor een tweepersonsbed en de grotere slaapkamer staat in verbinding met keuken en gang en fungeert als doorgang naar de andere slaapkamer. Wel moet vermeld worden dat de buidelbewoners die meer zorg

nodig hebben minder ontevreden zijn over de grootte van de buidelwoning dan buidelbewoners die (nog) niet zoveel zorg nodig hebben. Dit komt doordat buidelbewoners die veel zorg nodig hebben ook minder leefruimte nodig hebben. Dit is logisch. Een demente oma, die in een kangoeroewoning in Eindhoven woont en verzorgd wordt door haar dochter en daar ook mee-eet, klaagt bijvoorbeeld niet over een te kleine keuken in de buidelwoning. Terwijl een ouder Indonesisch stel dat ook in een kangoeroewoning in Eindhoven woont juist de keuken van de buidelwoning te klein vindt omdat ze nog zelf wil koken. Vooral mevrouw houdt erg van koken en dan speciaal volgens de uitgebreide Indonesische keuken, waarvoor ze in de keuken meer ruimte nodig heeft. Die ruimte heeft ze niet in de keuken (eigenlijk kookgang) van de buidelwoning in Eindhoven.

### **Buitenruimte**

Alle bewoners van de onderzochte projecten hebben een gezamenlijk of gescheiden buitenruimte in de vorm van tuin, dakterras of balkon. De meeste buidel- en hoofdwoningen beschikken over een gezamenlijke tuin en dat wordt door de bewoners als prettig ervaren. Volgens de bewoners is het voordeel van een gezamenlijke tuin dat de zorgbehoevende, die vaak niet in staat is de tuin te onderhouden, wel de lusten van een buitenruimte heeft maar niet de lasten. Het onderhoud van de tuin wordt namelijk gedaan door de mantelzorger, op enkele zorgbehoevenden met 'groene vingers' na. De mantelzorger heeft daarentegen ook het voordeel van een tuin. Zeker als de hoofdwoning door een gezin met kinderen wordt bewoond is een tuin wenselijk. In Eindhoven is dit echter niet het geval. Hier heeft de buidelwoning een tuin als buitenruimte en de hoofdwoning een dakterras en balkon. Het gezin in de hoofdwoning kan dus alleen beschikken over een dakterras en balkon wat voor een gezin met kinderen niet ideaal is. De zorgbehoevende beschikt in Eindhoven over een tuin die ze (vaak) niet zelf kunnen onderhouden. Een gezin in Eindhoven gebruikt de tuin van oma, die in de buidelwoning woont, als opslag voor fietsen en een motor omdat de tuin te groot is voor oma en ze de tuin niet zelf kan onderhouden. De tuinen die bij de buidelwoningen horen worden vaak ook volledig bestraat zodat geen onderhoud nodig is en de zorgbehoevende zich in de tuin kan verplaatsen per rollator of rolstoel.

### **3.7.2 Woonomgeving**

Over hun woonomgeving zijn de meeste bewoners tevreden. Voldoende voorzieningen bevinden zich in de buurt en ook het openbaar vervoer is vaak goed geregeld. Het enige project waar de voorzieningen (nog) niet goed zijn geregeld is in Eindhoven. De kangoeroewoningen bevinden zich daar in nieuwbouwwijk Meerhoven die buiten Eindhoven ligt en waar de definitieve voorzieningen nog moeten worden gerealiseerd. Op dit moment zijn tijdelijke voorzieningen geplaatst zoals een kleine supermarkt en een gezondheidscentrum. Voor andere voorzieningen moet het centrum van Eindhoven of Veldhoven worden bezocht. Ook biedt de wijk niets op het terrein van vermaak. Het openbaar vervoer functioneert overigens wel al in Meerhoven. Ondanks het gebrek aan voorzieningen kunnen de zorgbehoevenden zich voldoende redden in de wijk. Ze worden geholpen door de mantelzorgers of zijn zelf nog goed ter been. Toch hopen vooral de bewoners van de buidelwoningen dat de voorzieningen snel zullen worden gerealiseerd omdat ze daardoor meer vrijheid krijgen.

### 3.7.3 Verhuisgeneigdheid

Van de geïnterviewde bewoners wil niemand op korte termijn verhuizen. Zowel de zorgbehoevenden als de mantelzorgers wonen met veel plezier in de kangoeroewoning. Toch realiseren de zorgbehoevenden zich dat ze afhankelijk zijn van de mantelzorger. Als de mantelzorger namelijk wil verhuizen voelen ook de zorgbehoevenden zich verplicht het huis te verlaten. Het is voor de zorgbehoevende wel mogelijk een nieuwe mantelzorger voor te dragen (krachtens een bijzondere bepaling in het huurcontract), maar de zorgbehoevende geeft vaak aan niet door iedereen verzorgd willen worden. Zo ook een 57-jarige zorgbehoevende van een kangoeroewoning in Rotterdam. Hij hoopt dat hij in de kangoeroewoning sterft en niet meer hoeft te verhuizen. Wel respecteert hij het als zijn mantelzorger aangeeft dat zij hier weg wil, als zij bijvoorbeeld met haar toekomstige vriend wil gaan samenwonen. “Nee, met een andere mantelzorger zou ik nooit zo kunnen wonen. Een verpleeghuis is dan de enige optie.” Zijn mantelzorger is er echter stellig van overtuigd dat zij niet eerder het huis zal verlaten. Overigens wil zij wel zo snel mogelijk de kangoeroewoning verlaten als hij overlijdt. “Teveel herinneringen. Gelukkig helpt de corporatie met het zoeken naar vervangende woonruimte.” Naast dat zorgbehoevenden niet door iedereen verzorgd willen worden is er vaak ook geen ‘wachtlijst’ met personen die mantelzorg aan hen willen verlenen en, nog belangrijker, met hen in een kangoeroewoning willen wonen. Hierdoor zijn de zorgbehoevenden toch afhankelijk van diegene die op dit moment voor hen zorgt. Een zorgbehoevend echtpaar in Eindhoven geeft ook aan dat ze afhankelijk zijn van hun zonen. Hun twee zonen wonen in de hoofdwoning en zorgen op dit moment voor ze. Omdat beide zonen nog niet weten waar ze zich in de toekomst gaan vestigen is de kangoeroewoning op dit moment een tijdelijke oplossing. Het echtpaar hoopt dat een van de twee zonen misschien met zijn toekomstige vriendin in de hoofdwoning wil gaan wonen, zodat zij kunnen blijven wonen in de buidewoning. Invloed hebben ze daar niet op, dus voor hen is de toekomst onzeker. Het enige wat het echtpaar kan doen is rekening houden met een eventuele verhuizing. Als ze uiteindelijk toch uit de kangoeroewoning moeten, gaat hun voorkeur uit naar een 55+ woning.

Niet alleen geven zorgbehoevenden aan afhankelijk te zijn van hun mantelzorgers, ook bestaat andersom een soort van afhankelijkheid. Als namelijk de zorgbehoevende wegvalt, om wat voor reden dan ook, moet de overblijvende partij besluiten wat te doen. Men mag een nieuwe zorgbehoevende voordragen of men krijgt het verzoek de woning te verlaten. Het aandragen van een nieuwe zorgbehoevende ligt net zo gevoelig als het voordragen van een nieuwe mantelzorger. Geïnterviewde mantelzorgers geven aan niet iedereen te willen verzorgen en ook is hier vaak geen ‘wachtlijst’ met zorgbehoevenden die in een kangoeroewoning verzorgd willen wonen bij de desbetreffende mantelzorger. Een bewoonster die in een kangoeroewoning in Almere-Stad heeft gewoond en haar moeder daar verzorgde, gaf aan dat ze na de dood van haar moeder direct de woning wilde verlaten en niet eens dacht aan het voordragen van een nieuwe zorgbehoevende. “Omdat ik mijn moeder dood in bed heb gevonden zou ik dat beeld altijd voor me houden als ik in de kangoeroewoning was blijven wonen. Ik ben blij dat ik daar niet meer woon.” Bijna alle geïnterviewde mantelzorgers geven aan geen nieuwe zorgbehoevende te willen voordragen maar bereid zijn de woning te verlaten zodat ze ruimte maken voor nieuwe bewoners. Bij een van de geïnterviewde mantelzorgers is het evenwel voorgekomen dat men een nieuwe zorgbehoevende heeft voorgedragen. Met deze voorgedragen zorgbehoevende bewonen ze op dit moment nog steeds de kangoeroewoning. De reden om een nieuwe zorgbehoevende aan te dragen was

voornamelijk omdat ze graag in de ruime hoofdwoning van de kangoeroewoning wilden blijven wonen. Hun epileptische zoon woonde tot een half jaar geleden nog in de buidelwoning maar is zelfstandig gaan wonen in een appartementencomplex van 'driestroom'<sup>14</sup>. Via deze instantie zijn ze aan hun 'nieuwe' zorgbehoevende gekomen. Deze mantelzorgers zijn dus van de hulp aan hun zoon overgestapt op de hulp aan een, voor hen in eerste instantie, onbekende. Dit is een verschijnsel dat nog niet eerder voor is gekomen en dus niet als gebruikelijk moet worden gezien.

### 3.7.4 Mantelzorg

De mantelzorg die wordt verleend in de kangoeroewoningen wordt in geen van de gevallen door de mantelzorgers als belastend bevonden. De zorg die verleend moet worden aan de zorgbehoevende, en bestaat uit bijvoorbeeld koken, huishoudelijke taken en vervoeren, wordt in bijna alle gevallen door de mantelzorger zelf gegeven. Dit is door de mantelzorgers vol te houden omdat er bij geen van de zorgbehoevenden 24-uurs zorg nodig is. Overigens komt het wel bij twee van de geïnterviewde mantelzorgers voor dat ze in plaats van 24-uurs zorg te moeten verlenen, 24 uur per etmaal klaar moesten staan voor de zorgbehoevende. Dit komt doordat een van de zorgbehoevende epileptisch is waardoor hij elk moment van de dag een aanval kon krijgen. Het komt echter ook voor dat er weken niets gebeurt. Bij een andere geïnterviewde mantelzorger is haar moeder zo dement dat ook elk uur van de dag iemand een oogje in het zeil moet houden. Bij deze familie wordt echter ook een beroep gedaan op professionele hulpverlening en komt de thuiszorg drie uur in de week. Aanvulling van professionele hulpverlening naast de mantelzorg komt dus ook voor en bestaat voornamelijk uit huishoudelijke hulp. De aanvulling van professionele hulpverlening wordt door de mantelzorger zeer gewaardeerd en gezien als een verlichting van de zorgtaken. Daarnaast kan de zorgbehoevende ook nog wat voor de mantelzorger betekenen. Wederzijdse hulp komt namelijk bij veel van de geïnterviewde bewoners voor. De zorgbehoevenden bieden vaak hulp in de trant van verzorgen van huisdieren of planten, het doen van de was of het koken van eten. Wel is deze hulp afhankelijk van de gezondheidstoestand van de zorgbehoevende op dat moment. Die gezondheidstoestand kan bijvoorbeeld bij iemand met epilepsie fluctueren. Het ene moment kan hij veel huishoudelijke taken verrichten en het andere moment is hij daartoe niet in staat.

### 3.7.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bewoners tevreden zijn over de kangoeroewoning. Als ze opnieuw de keuze zouden hebben zouden ze er allemaal weer gaan wonen. Aan het ontwerp zouden de bewoners wel graag iets veranderd willen zien. De bewoners die in een kangoeroewoning wonen waarbij de hoofdwoning boven de buidelwoning is gerealiseerd zien liever de hoofdwoning naast de buidelwoning. Dit levert niet alleen gevoelsmatig meer privacy maar heeft ook voordelen voor de buitenruimte van de hoofdwoning. Hierdoor is namelijk de hoofdwoning ook op de begane grond en aan een tuin gelegen. Dit is prettig voor gezinnen met kinderen. Waar de woontechnische

---

<sup>14</sup> Stichting De Driestroom zorgt voor ondersteuning en begeleiding van volwassenen en kinderen met een verstandelijke beperking. Het gaat daarbij om ondersteuning bij wonen, werk, dagbesteding, vrijetijdsbesteding en om specialistische hulp door therapeuten en gedragskundigen

kwaliteit in het geding is, kan de conclusie luiden dat de problemen van de kangoerowoningen zich voornamelijk concentreren op de grootte van de ruimten en de uitrusting. De ontevredenheid over de grootte van de ruimten is bij de bewoners van de buidelwoning vele mate groter dan onder de bewoners van de hoofdwoning. Vier van de vijf onderzochte buidelwoningen heeft maar twee kamers en dat sluit niet aan op de woonwens van de bewoners. Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven blijkt 42% van alle ouderen drie kamers of minder te willen. De helft van de ouderen wenst zelfs een woning met 4 of 5 kamers. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de grootte van de buidelwoning niet aansluit op de woonwens van ouderen. Er is wel een kanttekening. Als ouderen meer behoefte hebben aan zorg, neemt de behoefte aan woonruimte af. Maar er moet in elk geval voldoende ruimte blijven om de zorgbehoevende te verzorgen (bijvoorbeeld een ruime badkamer). Een hobbyruimte of logeerimte is dan evenwel niet meer noodzakelijk. Aanpak van de woontechnische problemen brengt al snel aanpassingen van indeling en/of volume van de woning met zich mee.



# 4 Marktonderzoek

Aangezien in het geval van de kangoeroewoning een bepaalde doelgroep de gebruikers van de woning worden, is van belang in kaart te brengen welke wensen en eisen zij hebben met betrekking tot deze speciale woonvorm. We hebben al gesteld dat men in Nederland en specifiek in Friesland weinig zicht heeft op behoefte en woonwensen van deze groep. Een goede manier om hier zicht op te krijgen is het houden van een enquête. Dit hoofdstuk behandelt in paragraaf 4.1 het doel en de opbouw van de enquête. Vervolgens zullen in paragraaf 4.2 de resultaten van de enquête worden geanalyseerd. Tenslotte zullen in paragraaf 4.3 de belangrijkste conclusies uit de enquête worden behandeld.

## 4.1 Enquête kangoeroewoning

Van 14 december 2004 tot 10 februari 2005 is via het internet een onderzoek gehouden. Aan mensen werd gevraagd of zij ooit van de woonvorm kangoeroewoning hadden gehoord en of ze iemand kenden die in deze bijzondere woonvorm woonde. Daarnaast werd gevraagd hoe zij, als ze zelf in de toekomst in een kangoeroewoning zouden willen wonen, de woning zouden willen vormgeven. Om ook de mensen te bereiken die niet over internet beschikken zijn enquêtes neergelegd bij verschillende vestigingen van corporatieholding Friesland. Tevens konden mensen de enquête telefonisch aanvragen waarna deze per post naar hen werd gezonden. De internetenquête was bedoeld voor bewoners in Nederland en specifiek voor Friezen. De promotie voor de enquête is daarom ook grotendeels via Friese kanalen gegaan. Door middel van persoonlijke mail, een banner met een link naar de enquête op de site van corporatieholding Friesland, reclame via de media (Leeuwarder Courant, 8 januari 2005 en 7 februari 2005), Omrop Fryslân (11 januari 2005) is getracht zoveel mogelijk mensen te bewegen de enquête in te vullen (bijlage 1).

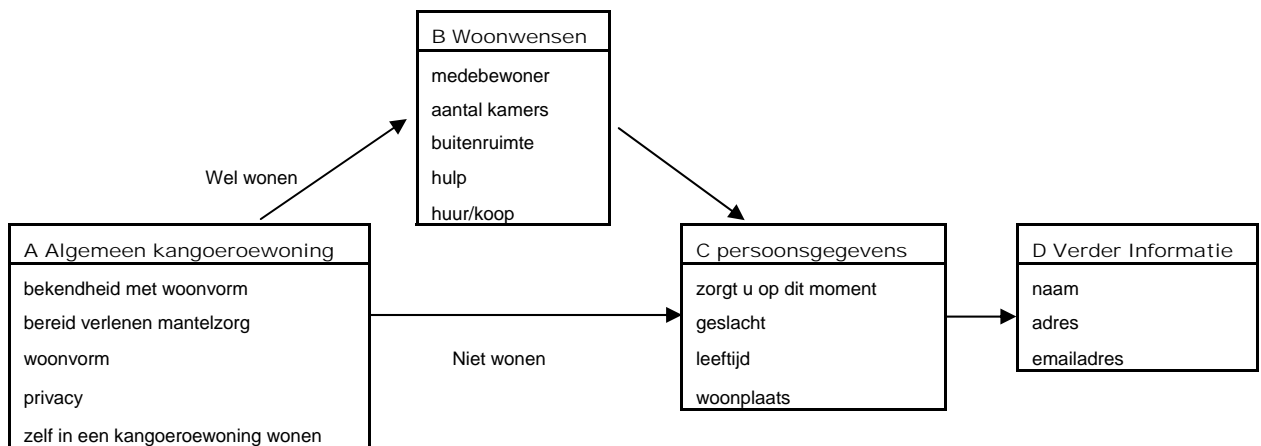
### 4.1.1 Doel van de enquête

Het doel van deze enquête is inzicht te krijgen in de bekendheid van kangoeroewoningen bij de mensen en informatie te krijgen in de woonwensen van mensen die zichzelf in de toekomst in een kangoeroewoning zien wonen. Tevens is het doel om te kijken of er werkelijk behoefte aan dit soort woningen bestaat in Friesland. Dit wordt verwoord in drie onderzoeksvragen. Deze onderzoeksvragen zijn:

- Hoe bekend zijn mensen met het fenomeen ‘kangoeroewoning’. En hoe denken ze er over?
- Hoeveel behoefte is er aan de kangoeroewoning in Nederland?
- Hoeveel behoefte is er aan de kangoeroewoning in Friesland en waar is de behoefte het grootst? (stad, kleine kernen, platteland enzovoorts)
- Wat zijn de woonwensen en –eisen van de uiteindelijke gebruikers?

### 4.1.2 Opbouw van de enquête

In de enquête is onderscheid gemaakt tussen mensen die zichzelf in de toekomst in een kangoeroewoning zien wonen en mensen die zichzelf niet in de toekomst in een kangoeroewoning zien wonen. Dit leidt tot vier vragenblokken, te weten blok A, B, C en D. De vragenlijst die mensen digitaal of schriftelijk voorgelegd hebben gekregen is bijgevoegd in bijlage 2.



Figuur 4.1: Opbouw enquête

In blok A worden algemene vragen gesteld over de bijzondere woonvorm. Iedereen die de enquête heeft ingevuld is deze vragen tegengekomen. De bedoeling van deze vragen is om te weten te komen of mensen bekend zijn met de woonvorm ‘kangoeroewoning’. Tevens worden algemene vragen gesteld over hoe mensen denken over de kangoeroewoning waar het gaat om de woonvorm en privacy in de kangoeroewoning. Hieruit zal moeten blijken of mensen denken voldoende privacy te hebben in de kangoeroewoning. Tevens wordt in dit blok gevraagd welke woonvorm de respondenten het meeste aanspreekt. De laatste vraag in blok A maakt onderscheid tussen mensen die in de toekomst wel in een kangoeroewoning willen wonen en zij dat niet willen. Aan de mensen die in de toekomst wél in een kangoeroewoning willen wonen wordt gevraagd naar hun woonwensen met betrekking tot hun eventuele toekomstige kangoeroewoning (blok B). In dit blok wordt bijvoorbeeld gevraagd wie de medebewoner zal zijn in de kangoeroewoning, wat het gewenste aantal kamers is en of ze de kangoeroewoning willen kopen of huren. Een andere vraag die gesteld wordt, gaat over de zorg die ze willen bieden of krijgen als ze in een kangoeroewoning gaan wonen. Dit is belangrijk omdat de kangoeroewoning bedoeld en ingericht is ten behoeve van zorgverlening. In blok C wordt de respondenten gevraagd iets over zichzelf in te vullen. Hierbij komen hun geslacht, leeftijd en woonplaats aan de orde en tevens wordt hen gevraagd of ze op dit moment iemand verzorgen. Dit blok wordt weer door alle respondenten ingevuld. Ten slotte wordt in blok D aan respondenten gevraagd of ze verder geïnformeerd wilden blijven over de kangoeroewoning. Dit laatste blok is alleen ingevuld door de geïnteresseerden. Bijlage 3 geeft een indruk van de vragenlijst via de internetsite van corporatieholding Friesland.



## 4.2 Resultaten van de enquête

In totaal hebben 166 mensen de enquête volledig ingevuld. Van de 166 respondenten woonden er 81 in Friesland. De andere 85 zijn afkomstig uit andere provincies. Als naar de respons wordt gekeken, kan ten eerste gesteld worden dat een enquête over kangoeroewoningen klaarblijkelijk meer leeft onder jonge mensen. De gemiddelde leeftijd van de respondenten ligt namelijk op 38 jaar. Dit kan overigens ook te maken hebben met het medium internet waarop de enquête ingevuld kon worden. Jongere mensen surfen immers vaker op internet dan oudere mensen. Ten tweede past de vaststelling dat bijna de helft van de 81 Friezen die de enquête hebben ingevuld erin geïnteresseerd is om in de toekomst in een kangoeroewoning te gaan wonen. Door de lage respons valt dit gegeven echter niet te generaliseren naar de totale populatie van Friesland. Daarnaast moet er ook rekening mee gehouden worden dat de enquête allicht meer onder mensen heeft geleefd die geïnteresseerd zijn om in de toekomst in een kangoeroewoning te gaan wonen. Deze gegevens maakt een betrouwbare interpretatie van de enquêtegegevens lastig.

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de enquête uitgewerkt. In paragraaf 4.1.1 staan de drie deelvragen beschreven die ten grondslag liggen aan dit onderzoek. Aan de hand van deze onderzoeksvragen wordt de respons geanalyseerd in paragraaf 4.2.1. Daarin worden eerst bekendheid en algemene indruk van de kangoeroewoningen, aan de hand van de respons geanalyseerd. Daarna wordt antwoord gegeven op de behoefte aan kangoeroewoningen in Nederland. Deze behoefte wordt opgesplitst naar de onmiddellijke behoefte aan een kangoeroewoning en de behoefte op langere termijn. Tevens worden de woonwensen en –eisen aangaande de kangoeroewoning geanalyseerd. Omdat het onderzoek wordt uitgevoerd voor een corporatie in Friesland wordt in paragraaf 4.2.2 de kwantitatieve vraag naar kangoeroewoningen in Friesland geanalyseerd. Hieruit zal moet blijken of de behoefte aan kangoeroewoningen in Friesland bestaat. Ten slotte worden in paragraaf 4.3 aan de hand van de onderzoeksvragen conclusie getrokken. Voor de resultaten per enquêtevraag wordt verwezen naar bijlage 4.

### 4.2.1 Responsanalyse

Aan de hand van de drie onderzoeksvragen wordt de respons geanalyseerd.

1. Hoe bekend zijn mensen met de ‘kangoeroewoning’. Wat is hun eerste indruk van deze bijzondere woonvorm?

#### **Bekendheid**

Van alle respondenten had ‘maar’ 26% eerder van een kangoeroewoning of een soortgelijke woonvorm gehoord. Een nog kleiner deel (7%) kende iemand die in een kangoeroewoning of soortgelijke woonvorm woonde. Vaak ging het hier om particuliere initiatieven. Hier moet gedacht worden aan een omgebouwde boerderij of een woning die een garage als tweede huis laat fungeren. Het kleine deel respondenten dat wel eens van een kangoeroewoning had gehoord had deze informatie verkregen uit diverse bronnen.

Zo werden genoemd: media (krant, tv), ouderen- of thuiszorg, consumentenbond, familieleden, vrienden, opleiding en werk.

Ondanks dat veel mensen nog nooit van een kangoeroewoning hadden gehoord, zijn ze er wel in geïnteresseerd. Ongeveer 39% van de 166 respondenten wil graag op de hoogte gehouden worden over de ontwikkelingen rond de kangoeroewoning.

### Privacy

Op de vraag of ze het idee hebben dat ze voldoende privacy in de kangoeroewoning zullen hebben antwoordt 84% van de respondenten met ‘ja’. Het overgrote deel geeft hierbij aan de kangoeroewoning als twee gescheiden woningen te zien, zodat de privacy voldoende gewaarborgd kan worden. Over de tussenverbinding zijn volgens sommigen ook nog afspraken te maken waardoor de privacy nog eens extra kan worden vergroot. Tevens wordt aangegeven dat de tussenverbinding in de kangoeroewoning is af te sluiten, zodat directe inloop kan worden tegengegaan. De meest genoemde redenen die werden aangevoerd om te denken voldoende privacy te hebben in de kangoeroewoning zijn achtereenvolgens: ‘Beide huizen hebben eigen privé vertrekken. Hierdoor kun je beiden je eigen leven leiden, zonder dat je elkaar telkens tegenkomt in bijvoorbeeld de gang, keuken e.d.’, ‘Over de privacy maak je gewoon goede afspraken’ en ‘Privacy is ook afhankelijk van je medebewoner (en hoeveel respect je hebt voor elkaars privacy)’.

	Percentage	Aantal
Voldoende privacy in een kangoeroewoning	84%	139
Niet voldoende privacy in een kangoeroewoning	16%	27
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>166</b>

Tabel 4.1: Privacy in de kangoeroewoning

In tegenstelling tot de respondenten die denken dat ze voldoende privacy hebben achten 27 respondenten de privacy in een kangoeroewoning onvoldoende. Hiervan geven 16 respondenten aan de privacy als voornaamste reden te hebben om niet voor deze speciale woonvorm te kiezen. Dit omdat ze toch teveel gesteld zijn op hun privacy. Door te gaan wonen in een kangoeroewoning zijn ze bang hun privacy te verliezen. Overigens hebben sommige respondenten hun mening wat aangescherpt met de mededeling dat de mate van privacy sterk afhankelijk kan zijn van de medebewoner. Een respondent gaf aan het idee te hebben met een eigen kind meer privacy te hebben dan met zijn (schoon)ouders. Van zijn (schoon)ouders verwachtte hij toch teveel bemoeienis. Een andere respondent gaf aan dat hij misschien met zijn ouders qua privacy geen problemen zou hebben om in de kangoeroewoning te wonen, maar met anderen wel.

### Mantelzorg

Op de vraag of de respondenten mantelzorg willen bieden als iemand in de omgeving zorg nodig zou hebben, antwoordde 84% met ‘ja’. Dit percentage komt redelijk overeen met een percentage dat is gegeven in een rapport van het SCP<sup>15</sup>. In dat rapport, *Mantelzorg. Over hulp van en aan mantelzorgers*, bleek 80% van de Nederlanders het

<sup>15</sup> Sociaal en Cultureel Planbureau (2003), publicatie, Mantelzorg. Over de hulp van en aan mantelzorgers.

volkomen vanzelfsprekend te vinden om hulp te bieden aan een hulpbehoevende verwant, vriend of buur. Genegenheid, plichtsgevoel en de goede relatie met de hulpbehoevende zijn, in het rapport van het SCP, de meest frequent genoemde motieven om te helpen. Van de 166 respondenten wil 16% geen hulp bieden indien iemand in de omgeving die hulp nodig zou hebben. Redenen hiervoor zijn verschillend. Sommigen willen de verantwoordelijkheid niet op zich nemen. Maar er zijn ook mensen die door hun eigen gezondheidsproblemen niet in staat zijn mantelzorg te bieden.

Van de respondenten bleek 23% al te zorgen voor iemand in de omgeving, omdat deze vanwege ziekte of handicap bepaalde dingen niet (meer) zelf kan doen.

---

2. Hoeveel behoefte is er aan de kangoeroewoning in Nederland?

---

**Behoeft in Nederland**

Van de 166 respondenten wil 32% (52 respondenten) in de toekomst zelf in een kangoeroewoning wonen. Van hen die in de toekomst in een kangoeroewoning willen wonen, komt 50% uit stedelijk gebied, 48% uit een dorp en woont 2% op het platteland. Dat dit percentage zo laag is heeft waarschijnlijk twee oorzaken. Ten eerste wonen door de lage bevolkingsdichtheid maar weinig mensen op het platteland. Ten tweede zal de enquête mensen op het platteland minder bereikt hebben. Als ervan uit wordt gegaan dat mensen die in een kangoeroewoning willen gaan wonen in hun woonplaats willen blijven wonen is de behoefte aan kangoeroewoningen in Nederland het grootst in stedelijk gebied.

	<b>Wil in een kangoeroewoning wonen</b>	<b>Aantal</b>
Ja, binnen 5 jaar	17%	28
Ja, binnen 10 jaar	7%	11
Ja, na 10 jaar	8%	13
Weet niet	51%	85
Nee	17%	29
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>166</b>

Tabel 4.2: Behoeft in Nederland

De 32% die in de toekomst in een kangoeroewoning wil wonen is op te delen in drie verschillende groepen. Deze groepen zijn weergegeven in tabel 4.3. Er is namelijk onderscheid gemaakt tussen mensen die binnen 5 jaar, binnen 10 jaar of na 10 jaar in een kangoeroewoning zouden willen wonen. Dit is gedaan om een duidelijk beeld te kunnen krijgen van de directe behoefte aan kangoeroewoningen en de behoefte aan kangoeroewoningen in de toekomst.

Meer dan de helft (54%) wil het liefst binnen vijf jaar in een kangoeroewoning wonen. De gemiddelde leeftijd van deze groep is 42 jaar. Van hen die snel in een

kangoeroewoning willen wonen zorgt 50% al voor iemand in de omgeving, die vanwege ziekte of handicap bepaalde dingen niet (meer) zelf kan doen. Kijkend naar de gemiddelde leeftijd van deze groep en het aantal dat al iemand verzorgt kan geconcludeerd worden dat respondenten die binnen vijf jaar in een kangoeroewoning willen wonen vooral zullen gaan fungeren als mantelzorger. Dat ze zelf zorg willen ontvangen als ze in de kangoeroewoning gaan wonen is minder aannemelijk. Degenen aan wie ze zorg willen bieden zijn in ongeveer 61% van de gevallen de (schoon)ouders.

	<b>Aantal respondenten</b>	<b>Aantal geïnteresseerden</b>	<b>Gemiddelde leeftijd</b>	<b>Zorgt al voor iemand</b>
Ja, binnen 5 jaar	28	54%	42	50%
Ja, binnen 10 jaar	11	21%	40	10%
Ja, na 10 jaar	13	25%	34	39%
<b>Totaal</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>		

Tabel 4.3: Aantal respondenten dat in de toekomst in een kangoeroewoning wil wonen

Ongeveer een vijfde (21%) van de respondenten zou het liefst binnen 10 jaar in een kangoeroewoning willen wonen. De gemiddelde leeftijd van deze groep ligt op 40 jaar. Een kwart (25%) zou het liefst een kangoeroewoning willen bewonen na 10 jaar. Van deze groep is de gemiddelde leeftijd 34 jaar. Ook bij deze groepen, die binnen tien jaar of na tien jaar een kangoeroewoning willen bewonen, is de gemiddelde leeftijd laag. Bij hen die binnen tien jaar in een kangoeroewoning willen wonen kan aan de hand van de gemiddelde leeftijd worden verondersteld dat ook deze groep eerst mantelzorg wil bieden in plaats van zorg ontvangen. Degene aan wie ze zorg willen bieden is in 45% van de gevallen de (schoon)ouders. Van de groep die na tien jaar in een kangoeroewoning wil wonen wil 42% zorg bieden aan (schoon)ouders. Over het resterende deel is moeilijk te zeggen of ze daar als zorgbehoevende of mantelzorger willen fungeren. Zo zou 25% graag met zijn kinderen willen wonen. Hieruit is alleen moeilijk op te maken of ze dan de mantelzorgende partij zijn of de zorgbehoevende partij.

Naast de groep die in de toekomst in een kangoeroewoning wil wonen heeft 52% van alle respondenten het antwoord ‘weet niet’ gegeven op de vraag of ze in de toekomst in een kangoeroewoning zouden willen wonen. Dit is meer dan de helft en dus een vrij grote groep. Dat die groep zo groot is kan verschillende oorzaken hebben. Ten eerste kan het zijn dat mensen niet voldoende bekend zijn met de bijzondere woonvorm en zich er geen voorstelling van kunnen maken. Ten tweede hebben sommigen op het moment dat ze de enquête invullen nog geen zorgbehoevende in familie of vriendenkring. Hierdoor is de kangoeroewoning op dat moment logischerwijs niet de woonvorm die ze zoeken maar kan het eventueel in de toekomst wel de woonvorm zijn die bij ze past. Het kan ook gebeuren dat mensen helemaal niet willen wonen in een kangoeroewoning. Zo geeft 17% van alle respondenten aan in de toekomst niet in een kangoeroewoning te willen wonen. Dit kan als reden hebben dat kangoeroewoningen nog niet zijn gerealiseerd in de woonplaats waar mensen wonen en waar ze wel graag zouden willen blijven wonen. Als die mogelijkheid in hun woonplaats wel zou bestaan, geven ze aan toch wel in een

kangoeroewoning te willen wonen. Daarnaast zijn de meest genoemde redenen van respondenten om in de toekomst niet in een kangoeroewoning te gaan wonen achtereenvolgens: ‘Ik heb in mijn omgeving niemand aan wie ik mantelzorg moet verlenen’, ‘Ik wil wel zorg verlenen maar liever op afstand dan in dezelfde woning’, ‘Ik ben erg gehecht aan mijn eigen privacy’, ‘Kangoeroewoningen zijn niet in onze omgeving voorradig’.

---

3. Wat zijn de woonwensen en –eisen van de uiteindelijke gebruikers?

---

**Binnenruimte**

Als ervan uit wordt gegaan dat in buidel- of hoofdwoning van een kangoeroewoning zich een woonkamer, keuken en berging bevinden, geeft 8% aan één kamer daarbij te willen hebben. Deze extra kamer zou dan voldoende zijn voor de huishoudsituatie. 28% geeft aan twee extra kamers erbij te willen hebben. De meeste mensen willen drie extra kamers (43%). En ongeveer 21% wil vier extra kamers toevoegen aan buidel- of hoofdwoning. Uit deze percentages blijkt dat de meeste respondenten drie extra kamers willen. Of dit voor buidel- of hoofdwoning geldt, is door een fout in de enquête niet te achterhalen. Wat wel aangenomen kan worden is dat jongere mensen meer ruimte nodig hebben dan ouderen. Doordat de gemiddelde leeftijd van de respondenten slechts op 38 jaar ligt, kan de behoefte aan drie extra kamers worden verklaard. Tevens kan aangenomen worden dat kijkend naar de gemiddelde leeftijd het voornamelijk om hoofdwoningen gaat.

<b>Aantal kamers</b>	<b>percentage</b>
2 – kamerwoning	8%
3 – kamerwoning	28%
4 – kamerwoning	43%
5 – kamerwoning	21%

---

Tabel 4.4: Gewenste aantal kamers in de buidel- of hoofdwoning

**Buitenruimte**

Op de vraag of ze de voorkeur geven aan een gemeenschappelijk of gescheiden buitenruimte antwoordt 51% van de respondenten ‘gemeenschappelijk’ en 49% ‘gescheiden’. Dit is dus redelijk fifty-fifty. Wel bestaat een duidelijk verschil in de voorkeur naar buitenruimte. De meeste mensen willen graag een tuin als buitenruimte. Een klein deel prefereert een dakterras als buitenruimte. En het laagste percentage wil een balkon als buitenruimte.

Deze uitkomsten zijn goed te verklaren. Het overgrote deel van de mensen kiest voor een tuin omdat ze dit als prettig ervaren voor zichzelf en voor eventuele kinderen. Ook kunnen ze vaak zelf de tuin nog onderhouden. De mensen die volgens de enquête hebben gekozen voor een balkon als buitenruimte zijn allemaal boven de 50 jaar. Zij hebben vaak niet veel buitenruimte meer nodig. De buitenspelende kinderen zijn de deur al uit en

ze zijn tevreden met een plek waar ze lekker kunnen zitten en visite kunnen ontvangen. Het onderhouden van een tuin kost bovendien veel tijd en energie, wat voor veel mensen niet meer valt op te brengen. Voor deze groep is een balkon daarom vaak de ideale buitenruimte.

<b>Buitenruimte</b>	<b>Tuin</b>	<b>Balkon</b>	<b>Dakterras</b>	<b>Totaal</b>
Gemeenschappelijk	45%	2%	4%	<b>51%</b>
Gescheiden	41%	2%	6%	<b>49%</b>
<b>Totaal</b>	<b>86%</b>	<b>4%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>

Tabel 4.5: Gewenste buitenruimte

De groep die heeft gekozen voor een dakterras als buitenruimte bestaat vooral uit jongere mensen. Het overgrote deel is jonger dan 33 jaar. Deze groep heeft nog geen belang bij een tuin voor kinderen, want veel van hen hebben (nog) geen kinderen. Tevens hebben ze vaak geen tijd om de tuin te onderhouden vanwege een drukke baan en een druk sociaal leven. Daarom biedt het dakterras als buitenruimte voor deze groep de ideale uitkomst. Ze hebben wel de lusten van een buitenruimte waar ze buiten kunnen zitten en visite kunnen ontvangen, maar niet de lasten van een te onderhouden tuin.

### **Woonvorm**

Hen die de enquête hebben ingevuld werd gevraagd aan te geven in welke woonvorm zij bij voorkeur zouden willen wonen. Figuur 4.6 geeft een overzicht van de gewenste woonvormen.

<b>Woonvorm</b>	<b>percentage</b>	<b>Aantal</b>
Wonen boven elkaar met tussenverbinding	11%	18
Wonen naast elkaar met tussenverbinding	44%	73
Wonen naast elkaar zonder tussenverbinding	24%	40
Wonen in de buurt van elkaar	21%	35
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>166</b>

Tabel 4.6: Gewenste woonvorm

Bijna de helft wil naast elkaar wonen met een tussendeur als tussenverbinding (44%). Dit is een variant van de kangoeroewoning. Het bijzondere aan een kangoeroewoning is namelijk dat er een tussenverbinding tussen buidel- en hoofdwoning is. Een kleiner deel wil naast elkaar wonen zonder tussenverbinding (24%) of in de buurt van elkaar wonen (21%). Hier gaat het niet om kangoeroewoningen aangezien hier geen tussenverbinding bestaat tussen de woningen. Uit deze percentages blijkt dat mensen, zonder in een kangoeroewoning te willen wonen, toch graag naast elkaar of in elkaars buurt willen

wonen. Van den Dool van de Woongroepenwinkel in Rotterdam stemt hiermee in en geeft ook aan, dat als mensen bij elkaar in de straat kunnen wonen ze het dikwijls dichtbij genoeg vinden. ‘Veel gezinnen vinden het bovendien niet prettig om boven elkaar te wonen, maar willen wel in de buurt zijn voor de dagelijkse zorg’, aldus van de Dool.

Het kleinste deel van de mensen (11%) geeft de voorkeur aan een kangoeroewoning waarbij de woningen boven elkaar zijn gerealiseerd met een tussentrap als tussenverbinding. Opmerkelijk is dat in Nederland bijna alleen nog maar kangoeroewoningen zijn gerealiseerd door corporaties in de woonvorm, waarbij buidel- en hoofdwoning boven elkaar zijn gerealiseerd. Dit terwijl uit deze enquête blijkt dat daar de minste voorkeur naar uitgaat. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de huidige voorraad kangoeroewoningen in Nederland niet volledig aansluit op de woonwensen van de beoogde bewoners.

Wel moet gesteld worden dat een kangoeroewoning waarbij buidel- en hoofdwoning boven elkaar zijn gerealiseerd minder grond inneemt dan een woning waarbij buidel- en hoofdwoning zich naast elkaar bevinden. Door het lagere grondgebruik kunnen meer kangoeroewoningen op een stuk grond worden gebouwd (hogere bouwdichtheid) wat lagere grondkosten per kangoeroewoning kan opleveren. Aangezien de kangoeroewoningen vaak bedoeld zijn voor de lagere inkomens is het zo laag mogelijk houden van de kosten belangrijk.

**Medebewoner**

Respondenten is gevraagd aan te geven wie de medebewoner zal zijn indien men een kangoeroewoning gaat bewonen. Figuur 4.7 geeft een overzicht van de gewenste medebewoner.

<b>Medebewoner</b>	<b>percentage</b>
Vader en/of moeder	40%
Schoonvader en/of –moeder	8%
Partner	12%
Kinderen	17%
Zus/broer	2%
Neef/nicht	0%
Kennissen	5%
Anders	16%

Tabel 4.7: Gewenste medebewoner in de kangoeroewoning

De meeste mensen willen het liefst hun vader en/of moeder als medebewoner in de kangoeroewoning (40%). Het deel dat met zijn schoonvader en/of –moeder wil wonen is drastisch lager (8%). Toch valt hieruit te concluderen dat bijna de helft van de respondenten met zijn (schoon)ouders wil wonen in een kangoeroewoning (48%). Dit is verklaren wanneer we kijken naar de gemiddelde leeftijd van de respondenten. Deze ligt namelijk op 38 jaar. Deze groep ‘jonge’ mensen is vaak zelf nog niet hulpbehoevend.

Wel hebben ze veelal ouders die tegen de zestig lopen, daardoor toch wat ondersteuning nodig hebben en dus de ideale medebewoner zijn voor de kangoeroewoning.

De groep die graag met zijn kinderen wil wonen in een kangoeroewoning ligt op 17%. Deze groep is echter in tweeën te delen. Zo is er een groep waarvan de zorgbehoevende ouders aangeven te willen samenwonen met hun kinderen zodat deze voor hen kunnen zorgen (mantelzorg). Ten tweede bestaat een groep waarvan de ouders willen samenwonen met hun kind omdat hij of zij bijvoorbeeld gehandicapt is en dus zorg nodig heeft. Hier fungeren de ouders dus als mantelzorger in plaats van als zorgvragende. Ongeveer 5% geeft aan kennissen als medebewoner te willen hebben in de kangoeroewoning. De minste voorkeur gaat uit naar een zus of broer als medebewoner (2%).

Bij de vraag wie de medebewoner zal zijn heeft 16% ‘anders’ geantwoord. Deze groep verzorgt in 73% van de gevallen nog niemand, zodat de respondent veelal nog geen idee heeft aan wie hij zorg zal gaan verlenen. Vaak is door mensen bij ‘anders’ aangegeven dat ze willen samenwonen met iemand in de kangoeroewoning, die op dat moment hulp nodig heeft. Het hangt dus vaak van de situatie op dat moment af, zodat het iedereen kan zijn (zus, vader en/of moeder, gehandicapte zoon of zelfs gehandicapte vriend). Sommige respondenten geven te kennen niet specifiek met één iemand te willen samenwonen als het maar wel familie is. Naar vrienden of kennissen gaat hun voorkeur niet uit. Eén van de respondenten gaf een mooie omschrijving van diegene met wie hij graag zou willen samenwonen in een kangoeroewoning: “Iemand met wie samenleven mogelijk is op basis van wederzijds respect en vrijheid waardoor elkaar hulp bieden een plusplus ervaring zal zijn en geen onderlinge afhankelijkheid.”

### **Relaties van respondenten met diegene die ze verzorgen**

Partner/echtgenote	69%
Kind	8%
Vader of moeder	15%
Schoonvader of –moeder	2%
Neef of nicht	0,5%
(bijna) buur	1%
Vriend	2%
Zus/broer	2%
Zwager / schoonzus	0,5%

Tabel 4.8: Relaties van respondenten met degene die ze verzorgen (Bron: LOT, Vereniging voor Mantelzorgers, Ondersteuning mantelzorgers door hulp- en dienstverleners, Bunnik, December 2002)

In een onderzoek, uitgevoerd door het LOT<sup>16</sup>, zijn de relaties van de respondenten met degene die ze verzorgen onderzocht. De uitkomsten zijn weergegeven in tabel 4.8.

<sup>16</sup> LOT, Vereniging voor Mantelzorgers, Ondersteuning mantelzorgers door hulp- en dienstverleners, Bunnik, December 2002



Daaruit bleek dat de meeste zorg wordt gegeven aan de partner (69%), maar ook vader of moeder kan degene zijn die hulp krijgt (15%). Dat geldt in mindere mate voor schoonvaders of –moeders (2%). Ook zorgen nogal wat mantelzorgers voor chronisch zieke of gehandicapte kinderen (8%). Slechts enkelen zorgen voor een zus of broer (2%), een vriend (2%), buur (1%), zwager of schoonzus (0,5%) of een neef of nicht (0,5%). Wanneer deze cijfers naast die van de enquête worden gelegd is te zien dat in beide gevallen meer mensen willen zorgen voor hun partner, vader en/of moeder of kind. Minder zorg wordt gegeven aan neef of nicht, vrienden, zus of broer en zwager of schoonzus. De grote groep die voor zijn partner zorgt is alleen vaak niet de doelgroep voor de kangoeroewoning. Vaak willen zorggevende en zorgbehoevende partner samen in een woning wonen. Een gescheiden buidel- en hoofdwooning met een tussenverbinding is vaak niet de woonoplossing voor deze groep. Hierdoor is het percentage dat samen met zijn partner in een kangoeroewoning wil wonen lager dan het onderzoek van LOT doet vermoeden.

### Hulp bieden/krijgen

In de enquête waren ook vragen verwerkt over de hulp die geboden of ontvangen zou kunnen worden in een kangoeroewoning. Want naast hulp bieden is het in deze woonvorm ook mogelijk hulp te bieden in de trant van oppassen op kleinkinderen of huisdieren. In tabel 4.9 zijn de uitkomsten aangaande hulp bieden en krijgen verwerkt. Uit de enquête blijkt dat 54% verwacht dat wederzijdse hulp wordt geboden in de kangoeroewoning. Een klein deel verwacht dat geen wederzijdse hulp wordt geboden (18%). Ongeveer 28% heeft op vraag of ze wederzijdse hulp verwachten in de kangoeroewoning beantwoord met ‘weet niet’.

De meeste hulp die mensen zouden willen bieden is hulp bij het huishouden (33%). Dat geldt in mindere mate voor hulp bij de verzorging of mentale ondersteuning (25% respectievelijk 17%). De meeste hulp die mensen zouden willen krijgen is hulp bij het huishouden (39%). Minder graag wensen ze mentale ondersteuning (15%). En maar 13% wil hulp krijgen bij de verzorging.

Soort hulp	Hulp bieden	Hulp krijgen
Hulp bij het huishouden	33%	39%
Hulp bij de verzorging	25%	13%
Mentale ondersteuning	17%	15%
Anders	25%	33%

Tabel 4.9: Gewenste hulp die geboden of ontvangen zou willen worden

Op de vraag welke hulp ze willen bieden en/of krijgen antwoorden respondenten ook vaak met ‘anders’ (25% resp. 33%). De reden om, bij de vraag welke hulp ze willen bieden, voor ‘anders’ te kiezen is vaak dat mensen een combinatie van alle soorten hulp willen geven. Veel mensen willen gewoon de, op dat moment, noodzakelijke hulp bieden, zowel mentaal als fysiek. Tevens zijn er die bij het antwoord ‘anders’ een ander soort te bieden en/of krijgen hulp hebben omschreven. Genoemde soorten te bieden hulp zijn achtereenvolgens: ‘oppassen op kleinkinderen’, ‘oppassen op huisdieren’, ‘hulp bij

technische zaken' en 'hulp geven in de trant van formulieren invullen'. Daarnaast heb je de genoemde soorten te krijgen hulp. Deze zijn achtereenvolgens: 'sociale controle' en 'gezelligheid van moeder!'.

Op de vraag of mensen ondersteuning willen krijgen van een professionele hulpverlener antwoordt 50% met 'ja'. Ongeveer 18% wenst geen ondersteuning te krijgen van professionele hulpverleners en 32% heeft geantwoord met 'weet niet'.

Uit onderzoek dat is uitgevoerd door het SCP<sup>17</sup>, blijkt dat de meeste mantelzorgers huishoudelijke hulp (75%) bieden en emotionele ondersteuning en begeleiding (81%). Minder vaak zijn zij betrokken bij de persoonlijke verzorging (wc, bad) van een hulpbehoevende (34%). Ook uit dit onderzoek van het SCP blijkt dat veel mantelzorgers meerdere vormen van hulp geven (67%).

**Huur/koop**

Ongeveer 52% wil de kangoeroewoning kopen tegenover 48% die de kangoeroewoning wil huren. Indien men zou kopen, wil 11% de vrijgevallen woning verkopen nadat de zorgrelatie is weggevallen. Het grootste deel wil de volledige woning behouden en noch de buidel- noch de hoofdwoning verkopen (47%). Ongeveer 42% wil de gehele woning verkopen indien er geen zorgrelatie meer is.

<b>Soort financiering</b>	<b>percentage</b>	<b>aantal</b>
Koop	52%	74
Huur	48%	69

Tabel 4.10: Gewenste hulp die geboden of ontvangen zou willen worden

Indien men zou huren en de corporatie biedt een andere woning aan, wil 82% deze woning aannemen als de zorgrelatie wegvalt. Het grootste deel wil dus, nadat de zorgrelatie is weggevallen, buidel- of hoofdwoning verlaten. De meesten zien in dat, als ze de kangoeroewoning verlaten, deze weer vrijkomt voor anderen die iemand willen verzorgen. Slechts een klein gedeelte wil niet graag de woning verlaten als de zorgrelatie wegvalt (18%). De belangrijkste reden om buidel- of hoofdwoning niet te willen verlaten is dat mensen de woning als hun 'thuis' beschouwen. Ze vinden het dus geenszins vanzelfsprekend dat ze de woning moeten verlaten. Ook zijn er respondenten die aangeven de hoofdwoning niet direct te willen verlaten omdat ze eerst willen kijken of ze een nieuwe zorgbehoevende voor de buidelwoning kunnen vinden.

<sup>17</sup> SCP-publicatie, Mantelzorg. Over de hulp van en aan mantelzorgers. 2003

<b>Wat te doen bij wegvallen zorgrelatie</b>	<b>Koop</b>	<b>Huur</b>
Vrijgevallen woning verkopen	11%	
Gehele woning verkopen	42%	
Geen van beide verkopen	47%	
Ja, wil de huurwoning verlaten		82%
Nee, wil de huurwoning niet verlaten		18%
<b>Totaal aantal respondenten (100%)</b>	<b>74</b>	<b>69</b>

Tabel 4.11: Wat te doen bij wegvallen van de zorgrelatie in een kangoeroewoning

4. Hoeveel behoefte is er aan de kangoeroewoning in Friesland? En waar is de behoefte het grootst? (stad, kleine kernen, platteland enzovoorts)

#### 4.2.2 Kwantitatieve vraag in Friesland

In deze paragraaf worden de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar kangoeroewoningen in Friesland aan de hand van de responsanalyse bepaald. De kwantitatieve uitkomsten zijn gebaseerd op de enquête en zijn bedoeld als richtinggevend houvast om er vervolgens met elkaar verder werk van te kunnen maken. De kwantitatieve uitkomsten zijn dus nadrukkelijk niet bedoeld als starre richtlijn. Dit heeft vooral te maken met de lage respons, wat betrouwbare interpretatie van de enquêtegegevens lastig maakt.

##### Kwantiteit

Voor het bepalen van de kwantitatieve vraag naar kangoeroewoningen is het gebruikelijk deze af te zetten tegen het aanbod. Aangezien in Friesland nog geen kangoeroewoningen zijn gerealiseerd door corporaties is er nog geen aanbod. Aannemelijk is dat er wel particuliere initiatieven zijn in Friesland, maar deze worden buiten beschouwing gelaten.

<b>Wil zelf in de toekomst in een kangoeroewoning wonen</b>	<b>percentage</b>	<b>Aantal</b>
Ja, binnen 5 jaar	30%	24
Ja, binnen 10 jaar	11%	9
Ja, na 10 jaar	6%	5
Weet niet	40%	32
Nee	13%	11
<b>Totaal aantal Friezen (81)</b>	<b>100%</b>	<b>81</b>

Tabel 4.12: Behoeftte aan een kangoeroewoning in Friesland

Van de 166 respondenten zijn er 81 die in Friesland wonen. Van die 81 Friezen willen 38 in de toekomst in een kangoeroewoning wonen. Dit aantal is door de lage respons niet te generaliseren naar de gehele populatie van ongeveer 642.000 Friezen. Dat zou namelijk betekenen dat ruim 300.000 Friezen in de toekomst in een kangoeroewoning zouden willen wonen. We vermoeden dat dit aantal veel te hoog is.

Als toch wordt gekeken naar de behoefte op korte en lange termijn, willen 24 respondenten binnen vijf jaar in een kangoeroewoning wonen, 9 respondenten binnen 10 jaar en 5 respondenten na 10 jaar.

	Aantal respondenten	Aantal geïnteresseerden	Gemiddelde leeftijd	Zorgt al voor iemand
Ja, binnen 5 jaar	24	63%	41	50%
Ja, binnen 10 jaar	9	24%	40	13%
Ja, na 10 jaar	5	13%	33	60%
<b>Totaal</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>		

Tabel 4.13: Aantal Friese respondenten dat in de toekomst in een kangoeroewoning wil wonen

Van de 38 Friezen die in de toekomst in een kangoeroewoning willen wonen, woont meer dan de helft in een dorp. Als we ervan uitgaan dat zij die in de toekomst in een kangoeroewoning willen wonen, in hun eigen woonplaats willen blijven wonen, zal de meeste vraag naar kangoeroewoningen in kleine kernen en dorpen bestaan. Deze uitkomst is te verklaren indien we kijken naar de afname van voorzieningen in kleine kernen. In de meeste buitendorpen met minder dan 3000 inwoners zijn veel winkels verdwenen. Een nog groter probleem in kleine kernen is het beperkte openbaar vervoer. Jongeren en vooral ouderen worden hierdoor fors beperkt in hun vrijheid. Ook bestaat vooral in plattelandsgemeenten grote behoefte is aan woningen voor ouderen. Door deze afname van voorzieningen en een tekort aan seniorenwoningen worden ouderen die zorgbehoevend worden vaak verplicht hun woonplaats te verlaten. Om die ‘verplichte’ verhuizing te kunnen voorkomen bieden kangoeroewoningen in de woonplaats de uitkomst. Zorgbehoevende ouderen kunnen verzorgd worden door naasten en zijn minder afhankelijk van voorzieningen in de buurt. Tevens is gebleken, dat als ouderen weten dat hulp dichtbij is ze ook minder hulp nodig hebben (zorggarantie). Hierdoor is ook te verklaren waarom uit inventarisatieonderzoek blijkt, dat ouderen op het platteland intensiever gebruik maken van zorg- en welzijnsvoorzieningen dan hun leeftijdsgenoten in stedelijke gebieden. (IWZ, 2003)

### 4.3 Conclusie

Kijkend naar de uitkomsten van de enquête kan geconcludeerd worden dat de kangoeroewoning nog aan bekendheid moet winnen in Nederland. Weinig respondenten hebben ooit eerder van de woonvorm gehoord. Ondanks dat reageren ze positief op de kangoeroewoning. Het merendeel denkt zelfs voldoende privacy te hebben in de

kangoeroewoning terwijl het toch een woonvorm is waarbij de, bij elkaar gelegen, buidel- en hoofdwoning verbonden zijn. Wat wel een probleem vormt in het ontwerp van de kangoeroewoning. Voor de meeste projecten in Nederland geldt dat de kangoeroewoningen zijn ontworpen in de vorm van boven-benedenwoningen. Terwijl uit de enquête blijkt dat de woonvorm waarbij buidel- en hoofdwoning naast elkaar zijn gesitueerd met een tussendeur als verbinding de meest gewenste woonvorm is voor een kangoeroewoning. Hieruit is te concluderen dat het huidige aanbod van de ontworpen kangoeroewoningen en de huidige vraag naar het gewenste ontwerp niet op elkaar aansluiten. Ook de uitkomsten betreffende de gewenste buitenruimten sluiten niet volledig aan op de huidige buitenruimten van kangoeroewoningen. De meeste respondenten prefereren namelijk een tuin, terwijl veel hoofdwoningen voorzien zijn van enkel een balkon of dakterras. Om de tuin te bereiken moet worden aangeveld bij de buidelwoning. Maar rekening dient te worden gehouden met de locatie waar de kangoeroewoning gesitueerd is. Aan te nemen is dat midden in de stad zowel de buidel- als hoofdwoning geen tuin kan hebben. Hier moeten dus concessies gedaan worden en mogen we blij zijn als beide woningen een beschutte buitenruimte hebben. Wat wel verwacht mag worden is dat als er voldoende ruimte is om een tuin te creëren, bijvoorbeeld in kleine kernen, zowel de buidel- als hoofdwoning hier makkelijk gebruik van kunnen maken.

Hoe groot de behoefte is aan kangoeroewoningen in Nederland en Friesland is moeilijk aan te geven. Door de lage respons op een gehouden enquête is dit niet in cijfers weer te geven. Dat er daadwerkelijk vraag is naar kangoeroewoningen, zowel op korte als op lange termijn, kan wel degelijk worden geconcludeerd. Dat blijkt zowel uit de enquête als uit de reacties die het onderzoek teweeg heeft gebracht. Daarnaast bestaat het vermoeden dat de behoefte aan kangoeroewoningen, kijkend naar de woon- en zorgwensen van ouderen, de ontwikkelingen in de zorg en de vergrijzing, alleen nog maar toe zal nemen. Om te kunnen voldoen aan de vraag op korte termijn, kan door het aanpassen van de woningtoewijzing al voor een belangrijk deel aan de vraag worden voldaan. Bestaande etagewoningen zouden dan als meergeneratiewoning kunnen worden verhuurd.

Uit de enquête blijkt dat er vraag is naar kangoeroewoningen in zowel huur- als koopsector (48% om 52%). Het kopen van een kangoeroewoning heeft als voordeel dat de bewoners zelf kunnen kiezen wat ze doen met de woning wanneer de zorgrelatie wegvalt. Een nadeel van kangoeroewoningen in de koopsector is dat als een corporatie deze woningen gaat verkopen ze direct uit het woningbestand zijn. Tevens heb je geen invloed meer op de bewoning en bestaat de kans dat binnen een paar jaar de woningen niet meer worden bewoond door hen voor wie de woningen oorspronkelijk bedoeld waren. Het nadeel van kangoeroewoningen in de huursector is dat een probleem ontstaat indien de zorgrelatie wegvalt. Er is dan namelijk altijd nog een overblijvende partij. Uit de enquête blijkt echter dat indien men de kangoeroewoning zou gaan huren, en de corporatie biedt een vervangende woning aan, bijna iedereen deze woning wil aannemen als de zorgrelatie wegvalt. De respondenten vinden het niet meer dan logisch dat ze ruimte moeten maken voor andere bewoners die graag de kangoeroewoning willen huren.

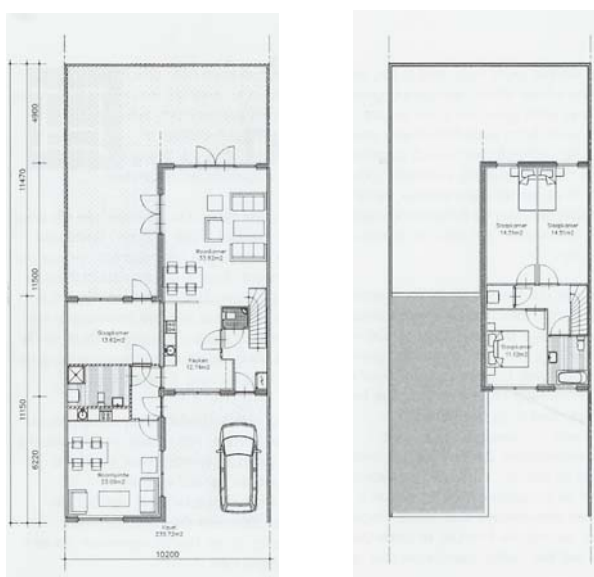
Omdat de kangoeroewoning is bedoeld en ingericht ten behoeve van zorgverlening moet door de bewoners wel aan iemand zorg worden geboden of moet zorg worden ontvangen. Uit de enquête blijkt dat van hen die in de toekomst in een kangoeroewoning willen wonen ongeveer de helft met de (schoon)ouders zou willen wonen om aan hen zorg te

kunnen verlenen. De zorg waar we het dan voornamelijk over hebben is huishoudelijke hulp.

Maar daarnaast blijkt dat niet alleen verwacht wordt dat hulp wordt geboden of ontvangen maar dat het merendeel van de respondenten verwacht dat wederzijdse hulp zal worden geboden. Het eenrichtingsverkeer tussen mantelzorger en zorgbehoevende waar steeds over wordt gesproken lijkt wat kortzichtig. Al speelt de wederzijdse hulp, waarvan veel respondenten verwachten dat die zal plaatsvinden, een belangrijke rol. Er wordt namelijk van uitgegaan dat de zorgbehoevende nog niet zoveel zorg nodig heeft en dus nog taken van de mantelzorger over kan nemen. Waar ook aan gedacht kan worden is dat de zorgtaken in de loop der jaren verschuiven. Aanvankelijk zijn opa en oma nog vitaal genoeg om op de kleinkinderen te passen, zodat beide ouders kunnen werken. Als de kleinkinderen groter worden is oppassen niet meer mogelijk maar is de kans groot dat de grootouders meer zorg nodig hebben in de trant van huishoudelijke hulp. In de loop der jaren vindt dus een verschuiving plaats in de zorg die wordt geboden en ontvangen. Deze verschuiving is echter alleen mogelijk als meerdere generaties ‘op tijd’ in de kangoeroewoning gaan wonen. Belangrijk is dat de grootouders nog vitaal genoeg zijn om eerst ook nog zorg te kunnen bieden. Gevolg hiervan is dat er minder verloop zal plaatsvinden in de bewoning van kangoeroewoningen. Families zullen langer in de bijzondere woonvorm blijven wonen. Dit heeft als voordeel voor de corporatie dat er minder verloop is in de kangoeroewoningen, wat de woningen beheersmatig aantrekkelijker maakt.

### 4.3.1 Ontwerpen

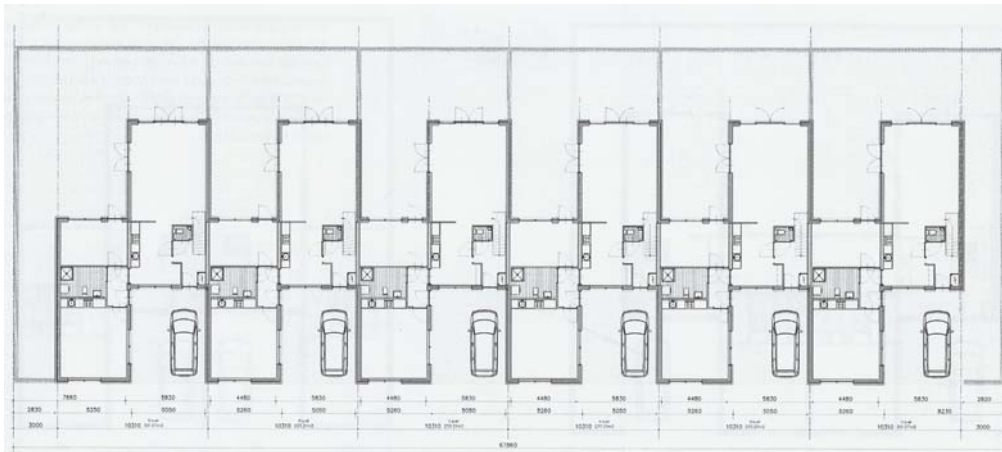
Als kangoeroewoningen in de toekomst opnieuw gerealiseerd gaan worden zal een ander ontwerp gemaakt moeten worden om aansluiting te vinden op de huidige en toekomstige kwalitatieve woonwensen van bewoners. Hieronder staan twee ontwerpen die zijn gemaakt door atelier DUTCH.



Figuur 4.2: Woningtype A

**Type A**

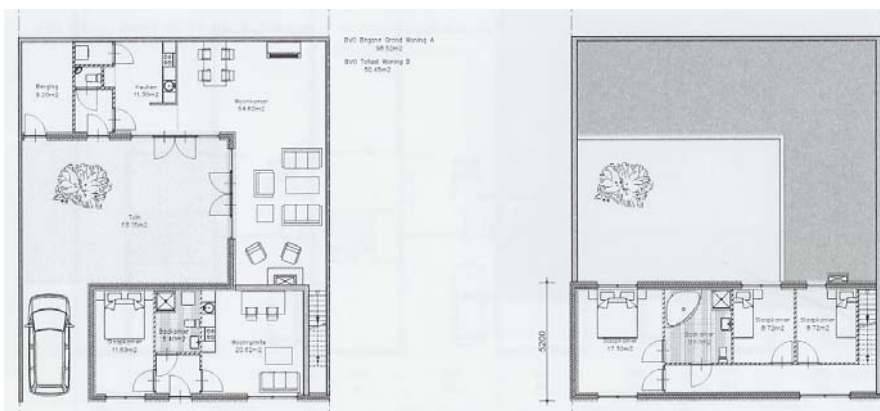
Woningtype A is een type waarbij een traditionele eengezinswoning gekoppeld wordt aan een kleine wooneenheid. Er wordt een verbinding gemaakt tussen de hal van de kleine eenheid en de keuken van de grote eenheid. In de ruimte aan de voorzijde van de woningen ontstaat een gemeenschappelijke buitenruimte. De kleine eenheid ligt direct aan de straat, omdat de meest waarschijnlijke doelgroep, de ouderen, dan zoveel mogelijk contact met het straatleven heeft. De hoofdwoning heeft meer privacy en rust, met aan de achterzijde aan twee kanten een tuin. Deze tuin kan ook gebruikt worden door de bewoner(s) van de buidelwoning.



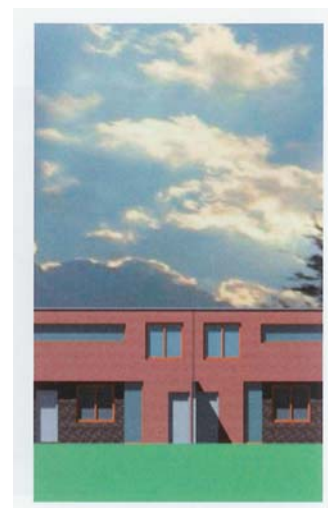
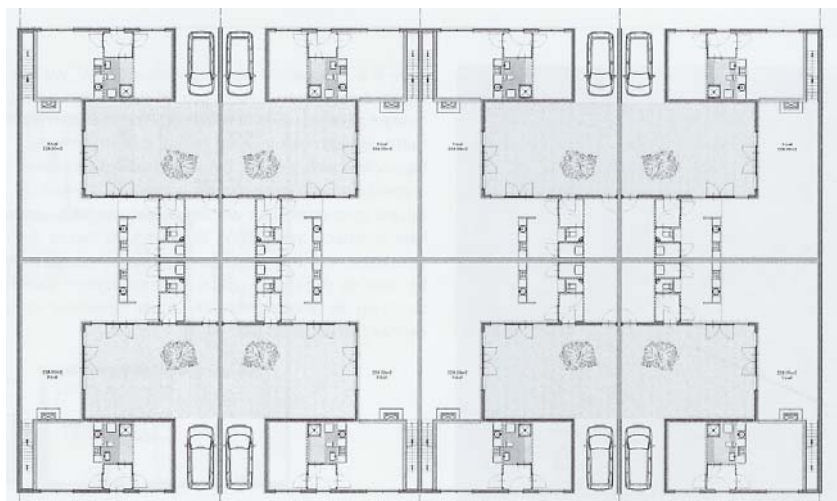
Figuur 4.3: Verkavelingsmogelijkheid type A

**Type B**

Type B is een variant op de patio-bungalow, waarbij de woonkamer in een L-vorm om de patio heen wordt gelegd. Hierdoor een woning met een enorme ruimtelijkheid, een intieme besloten sfeer en een bijzondere architectuur. Door de plattegrond zo te ontwikkelen dat deze aan de achterkant en aan de zijkant gespiegeld kan worden is het mogelijk om een hele compacte verkaveling te maken en tevens de (dure) geveloppervlakte te beperken. De kleine wooneenheid ligt aan de straatzijde, zodat de levendigheid van de straat en de belevingswereld van de bewoners van deze eenheid wordt versterkt.



Figuur 4.4: Type B



Figuur 4.5: Verkavelingsmogelijkheid type B



# 5 Conclusies en aanbevelingen

Dit onderzoek kende verschillende onderzoeksvragen die als doel hadden antwoord te geven op de gestelde hoofdvraag, die als volgt is geformuleerd:

**‘Is het voor een corporatie maatschappelijk en beheersmatig interessant om op basis van de huidige ontwikkelingen en toekomstverwachtingen een kangoeroewoning te ontwikkelen, zodanig dat die aansluit op de huidige en toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve huisvestingsbehoefte?’**

Voor het beantwoorden van de verschillende onderzoeksvragen zijn verschillende onderzoeksmethodes gebruikt. In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de conclusies, die in deze studie over de woonvorm ‘kangoeroewoning’ zijn getrokken. In paragraaf 5.1 wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies die uit literatuuronderzoek, evaluatieonderzoek en marktonderzoek kunnen worden getrokken. In paragraaf 5.2 zullen de aanbevelingen volgen.

## 5.1 Conclusies

Huisvesting voor ouderen staat steeds meer in de belangstelling. Dit komt niet alleen doordat ouderen getalsmatig een almaar belangrijker factor in de samenleving vormen. Ook het emancipatiestreven van ouderen, een groeiend verzet tegen institutionele woonvormen en de betutteling die hier vaak mee samenhangt, spelen een rol. Door het emancipatiestreven van ouderen vindt de laatste jaren een verschuiving plaats in woon- en verzorgingswensen van ouderen. De laatste jaren is een proces van extramuralisering (de afbouw van grootschalige voorzieningen) ingezet en komt het accent steeds meer te liggen op hulp- en zorgverlening aan huishoudens en personen in een thuissituatie. Woningcorporaties spelen daar steeds meer op in. Daarbij is niet alleen belangstelling voor de kwaliteit ontstaan, maar komen ook steeds meer nieuwe woonvormen op, veelal op de rand van wonen en zorg, om in te spelen op het groeiende verzet tegen institutionele woonvormen.

Een kangoeroewoning is een woonvorm gebaseerd op ‘wonen en zorg’. Ouderen kunnen namelijk, met behoud van hun zelfstandigheid, deel uitmaken van het huishouden van hun volwassen kinderen. Tevens kan een beroep gedaan worden op dichtbij wonende familie die mantelzorg kan bieden. Deze bijzondere woonvorm sluit aan op de veranderende woon- en verzorgingswensen van ouderen, maar wordt nog nauwelijks in Nederland gerealiseerd. De vraag is gerechtvaardigd of het geringe aanbod van kangoeroewoningen op beperkt succes wijst of op andere aspecten. Uit de enquête blijkt wel dat er vraag is naar kangoeroewoningen. Hoe groot die vraag precies is in Friesland of in Nederland is, door de lage respons, niet aan te geven. Toch kan geconcludeerd worden dat, kijkend naar de ontwikkelingen in de zorgsector en het sneeuwbal effect dat dit onderzoek teweeg heeft gebracht, de vraag naar kangoeroewoningen sterk zal toenemen.

Kijkend naar bovenstaande ontwikkelingen en toekomstverwachtingen en het gegeven dat een corporatie een 'maatschappelijke onderneming' is die als primaire taak heeft het bouwen en beheren voor de sociale sector, valt te concluderen dat het voor een corporatie maatschappelijk interessant is kangoeroewoningen te gaan ontwikkelen.

Wanneer kangoeroewoningen ontwikkeld worden, moeten deze ook beheerd worden. Dit is echter een lastige taak. Wat het beheer zo lastig maakt is dat de woonvorm niet alleen qua ontwerp maar ook qua doelgroep, juridische constructie, toewijzingsprocedure en marketingstrategie verschilt van 'normale' huurwoningen. Het ontwikkelen en beheren van kangoeroewoningen vereist zonder twijfel een goede organisatie die op dit moment bij veel corporaties nog niet tot stand is kunnen komen. Naast de knelpunten die er zijn, kan men stellen dat tevens de slechte organisatie rond kangoeroewoningen tot nu toe verdere ontwikkeling in de weg heeft gestaan.

Ten eerste dient de verhuur van de buidel- en de hoofdwoning nauw aan elkaar te worden verbonden om de beschikbaarheid van de kangoeroewoning voor de beoogde doelgroep te behouden. Enerzijds dient de huurder van de buidelwoning zorgbehoevend te zijn, waarbij de beschikbaarheid van mantelzorg een voorwaarde is om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Anderzijds zijn de huurders van de hoofdwoning altijd de mantelzorgers van de zorgbehoevende. Eindigt deze zorgrelatie, dan is het meest gebruikelijke dat zowel buidel- als hoofdwoning weer beschikbaar komt voor nieuwe kandidaten. De 'overblijvende' partij kan evenwel niet verplicht worden de kangoeroewoning te verlaten. Om toch de beschikbaarheid van de kangoeroewoning voor de beoogde doelgroep te behouden dient de beherende corporatie een goede regeling op te stellen. Deze regeling zou zekerheid moeten bieden aan alle betrokken partijen.

Ten tweede dient bij een mutatie de niet al te brede beoogde doelgroep te worden bereikt om de kangoeroewoning aan te kunnen verhuren. In de praktijk levert dit voor sommige corporaties problemen op. Het adverteren in de woningkrant, wat bij andere huurwoningen gebeurt, schijnt niet voldoende kandidaten op te leveren. Een andere marketingstrategie, zoals het opbouwen van een goed functionerend netwerk met zorginstellingen en gemeente, blijkt in de praktijk meer resultaat te bieden.

Ten slotte hebben we ook nog te maken met een toewijzingsprocedure. Belangrijk is dat de bewoning dient te geschieden door partijen waartussen een zorgrelatie dan wel sociale relatie bestaat. Hiervoor zijn echter de kangoeroewoningen ontwikkeld. Aanvullende toewijzingseisen betreffende inkomen, aantal zorguren en gezinsgrootte komen in de praktijk ook voor. Het nadeel van deze extra eisen is dat hierdoor de al niet zo brede doelgroep nog smaller wordt. Wat ook weer gevolgen heeft voor de verhuurbaarheid van de kangoeroewoning.

Geconcludeerd kan worden dat het ontwikkelen van kangoeroewoningen op dit moment minder interessant is. Het ontwikkelen en beheren van kangoeroewoningen vereist zonder twijfel een goede organisatie die op dit moment bij andere corporaties nog niet tot stand is gekomen. Naast de knelpunten die er zijn, kan men stellen dat tevens de slechte organisatie rond kangoeroewoningen tot nu toe verdere ontwikkeling in de weg heeft gestaan.

Of het maatschappelijk dan wel beheersmatig interessant is voor de corporatie om kangoeroewoningen te gaan ontwikkelen is mede afhankelijk van de kangoeroewoningen die worden ontwikkeld. Uit het evaluatie- en marktonderzoek blijkt dat de

kangoeroewoningen die op dit moment in Nederland zijn gerealiseerd niet meer volledig aansluiten op de kwalitatieve woonwensen. Voornamelijk de woonvorm en de grootte van de buidelwoning blijken een probleem vormen. Wanneer kangoeroewoningen opnieuw worden gerealiseerd, dient rekening gehouden te worden met de huidige en toekomstige woonwensen. Dit zal de verhuurbaarheid en daardoor de beheersbaarheid van de woningen bevorderen.

Ondanks alles blijft een antwoordt op de hoofdvraag lastig. Want tot waar is het ontwikkelen van kangoeroewoningen voor een corporatie wel of niet beheersmatig of maatschappelijk interessant? Waar zit de lijn tussen wel en niet interessant?

## 5.2 Aanbevelingen

In deze paragraaf zijn de aanbevelingen samengevat, die op grond van de uitkomsten van deze studie kunnen worden gegeven. In paragraaf 5.2.1 wordt een aantal aandachtspunten vermeld voor het beheren van kangoeroewoningen. In paragraaf 5.2.2 worden aandachtspunten bij nieuwbouwplannen aangegeven. In paragraaf 5.2.3 wordt nog nader ingegaan op alternatieve benaderingen, waarmee het langer zelfstandig wonen van ouderen kan worden bevorderd.

### 5.2.1 Aanbevelingen voor beheer van kangoeroewoningen

Om ontwikkelde kangoeroewoningen beheersmatig interessant te maken vormen de belangrijkste voorwaarden een actief en deskundig beheer én goede public relations. Indien onvoldoende deskundigheid kan worden opgebracht bij planvoorbereiding, publiciteit en beheer is het gevaar groot dat de kangoeroewoning geen kans van slagen heeft.

Onderstaande voorwaarden kunnen mogelijke toekomstige beheerproblemen reduceren:

- Vorm een netwerk met (mantel)zorginstanties;
- Onderzoek periodiek de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar kangoeroewoningen;
- Stel een goede marketingstrategie op. De woonvorm moet namelijk in Nederland nog aan bekendheid winnen;
- Sluit een samenwerkingsovereenkomst met een zorginstelling zodat die de noodzakelijke zorg kan leveren. Tevens kan deze zorginstelling een belangrijke rol spelen in de toewijzing;
- Creëer een vangnetregeling voor zowel de zorg als het wonen, dat zekerheid biedt aan alle betrokken partijen.
- Maak een overeenkomst die het kangoeroeconcept een juridische basis geeft.

### 5.2.2 Aandachtspunten bij de nieuwbouw van kangoeroewoningen

Bij de planning en voorbereiding van kangoeroewoningen zal bijzondere aandacht besteed moeten worden aan woonvorm en gebruiksmogelijkheden van de nabije

woonomgeving. Veel meer dan tot nu toe gebruikelijk, zal de besluitvorming over de kangoeroewoning gebaseerd moeten zijn op een goed inzicht in de specifieke wensen van ouderen op het gebied van wonen en zorg.

Kwalitatieve criteria die bij de bouw van een kangoeroewoning moeten worden gesteld zijn:

- Bij de woonvorm van de kangoeroewoning zal zoveel mogelijk moeten worden gestreefd naar een vorm waarbij buidel- en hoofdwoning naast elkaar zijn gerealiseerd, met een tussendeur als tussenverbinding;
- Flexibiliteit van de kangoeroewoning is belangrijk om eventueel bij een afnemende vraag de woning om te vormen. De soort van flexibiliteit waar we het dan voornamelijk over hebben is aanpasbaarheid, namelijk de mogelijkheid om zonder veel inspanning de plattegrond van de woning te veranderen;
- Het woonoppervlak van de buidelwoning dient minimaal 55 m<sup>2</sup> te zijn en indien mogelijk een driekamerwoning;
- Als buitenruimte wordt voor zowel buidel- als hoofdwoning een tuin aanbevolen. Een gemeenschappelijke tuin heeft de voorkeur.
- De omgeving dient in eerste instantie leefbaar te zijn. (geen vandalisme, criminaliteit enzovoorts). In de tweede plaats is wenselijk dat voorzieningen in de buurt aanwezig zijn. Belangrijk in dat verband zijn parkeervoorzieningen, openbaar vervoer, winkels en eventueel een dorps huis.

## 6 Discussie en vervolgtraject

Dit onderzoek is uitgevoerd voor Corporatieholding Friesland. Er is getracht te focussen op Friesland. Voornamelijk door de enquête uit te geven op de kantoorfilialen in Friesland en te plaatsen op de internetsite van de woningcorporatie. Echter hebben niet alleen Friezen gereageerd maar zijn er ook reactie gekomen van mensen uit andere provincies. Door deze spreiding en de lage respons was het moeilijk een betrouwbaar antwoord te geven op de grote van de behoefte aan kangoeroewoningen in Friesland.

Door middel van de enquête hebben we wel veel informatie over de woonwensen van mensen met betrekking tot de kangoeroewoning kunnen achterhalen. Alleen is onduidelijk of de respondenten, die aangaven in de toekomst in een kangoeroewoning te willen wonen, ook daadwerkelijk de daad bij het woord gaan voegen. Hiervoor dient aanvullend onderzoek te worden verricht.

Wel is duidelijk dat hoe meer gegevens over de huisvestingswensen van mensen met betrekking tot de kangoeroewoning, hoe eenvoudiger het wordt om ontwerpeisen en – criteria te formuleren die inspelen op de wensen van de stakeholders. Er zijn dan immers minder variabelen (ontwikkelingen) waarmee rekening gehouden hoeft te worden. In een ideale situatie heeft men optimaal zicht in zowel de vraagzijde als de aanbodzijde. Omdat er bijna geen kangoeroewoningen in Nederland zijn gebouwd zal het vervolgonderzoek zich voornamelijk moeten toespitsen op de vraagzijde. Belangrijk is inzicht te vergroten in de ontwikkeling van de vraagzijde naar kangoeroewoningen.

Verder is in dit onderzoek een aanzet gegeven tot een ontwerp van een nieuw soort kangoeroewoning. Dit ontwerp zou feilloos moeten aansluiten op de kwalitatieve woonwensen van bewoners. Vervolgonderzoek zal uit moeten wijzen of dit ontwerp inderdaad aansluit op de woonwensen.



# 7 literatuur

## Literatuur

Brouwer. J. en J. Willems (2001), *Regionale perspectieven voor transformatie, analyse per provincie*, ABF, research.

Companen (2004), Provincie Fryslân, *Onderzoek wonen-welzijn-zorg in Fryslân*.

Coolen, J.A.I., Wever (2000), *Ouderenzorg: Behoeften, trends en toekomst*. In: Handboek Thuiszorg.

Gerritsen. J.C., P.P.J. Houben, L. Klaassen, L. Lelyveld, B.P. te Velde en F. Wind (1990), *Met Rheden, onderzoek naar de woonsituatie van ouderen in de gemeente Rheden en voorstellen voor nieuw en vernieuwend beleid*, Publikatieburo Bouwkunde, Delft.

Hooijmeijer, P. (1997), *Huisvesting van ouderen op het breukvlak van twee eeuwen*. VROM, Zoetermeer.

Houben. P.P.J., F. Wind, H. Moeskoop (1984) *Woonbehoefte van ouderen gepeild: nieuwe pijlers voor beleid*, RIW, Den Haag.

Houben, P.P.J. en A. Mulder (1999), *Ouderenhuisvesting in Europees perspectief*, NETHUR, Utrecht.

Innovatieprogramma Wonen en Zorg (2002, januari), *Verkokerd of gemeenschappelijk? Inventarisatie wensen van cliënten op het gebied van wonen, zorg en welzijn*. Utrecht.

Innovatieprogramma Wonen en Zorg (2003), *Heft in eigen hand, cliënten als doe-het-zelvers in woon-zorg-welzijn-land*, Rotterdam.

Innovatieprogramma Wonen en Zorg (2003), *Zorg op het platteland*. Utrecht.

Kok, L.M. (2004), Stichting voor Economisch Onderzoek der Universiteit van Amsterdam, *Kosten en baten van extramuralisering*. Amsterdam/Den Haag

Kosters. R.H., F. Wind en P.P.J. Houben (1987), *Woongemeenschap van ouderen "De Boogerd" als experiment in de volkshuisvesting*, Delftse Universitaire Pers, Delft

Klaassen. L. en F. Wind (1988), *Langer zelfstandig, onderzoek naar mogelijkheden om langer zelfstandig te wonen in de service-flats Anatole France en Bertrand Russell*, Delftse Universitaire Pers, Delft.

- LOT, Vereniging voor Mantelzorgers (2002, december), *Ondersteuning mantelzorgers door hulp- en dienstverleners*, Bunnik.
- Moeskoops. H., F. Wind, P. Brabers, P.P.J. Houben (1984), *Experimenten in de ouderen huisvesting*, Den Haag.
- Nijeboer, W. (2001): 'Corporaties, heel veel meer meergeneratiewoningen graag'. In: Aedes magazine 8, pp. 14-17.
- Priemus, H. en E. Sjoer (1997), *Ouderenhuisvesting: modernisering van wonen en zorg*, Delftse Universitaire Pers, Delft.
- RIGO (1993), *Verkenning tussengebied; inventarisatie wooncomplexen*, Amsterdam.
- Rossum, H., S. Slootweg, G. van der Wel (1994), *Ouderenhuisvesting, nieuwbouw voor ouderen*, Den Haag
- Ruimtelijke Planbureau (2003), H. Gordijn, W. Derksen, J. Groen, H. L. Pálsdóttir, M. Piek, N. Pieterse, D. Snellen, *De ongekende ruimte verkend*, Hoofdstuk 3 Wonen, pp: 23-64
- Sep. P., *Tot in lengte van dagen, zelfstandige ouderenhuisvesting en architectuur*, De Balie, SEV
- Stichting Experimenten Volkshuisvesting (2003, september), *Subsidieregeling woonzorg maakt zorgwekkend probleem manifest* uit: Het Experiment.
- Stichting Experimenten Volkshuisvesting (2003, september), *Langer thuis in Tilburg* uit: Het Experiment.
- Stichting Experimenten Volkshuisvesting (1997), *Duo-wonen, samen wonen, maar toch apart*, Rotterdam.
- Sociaal en Cultureel Planbureau (2001), *Rapportage ouderen 2001*. Den Haag.
- Sociaal en Cultureel Planbureau, publicatie (2003), *Mantelzorg. Over de hulp van en aan mantelzorgers*.
- Steenborg, R. (2003, maart), *Ruimte voor Ritme*, Eindadvies van de Stuurgroep Dagindeling,
- Timmermans, J.M., F. Heide (1997), *Vraagverkenning wonen en zorg voor ouderen*, Sociaal en Cultureel Planbureau, Rijswijk.
- Vereniging van Nederlandse gemeenten (1994), *Ouderen huisvesting, nieuwbouw voor ouderen*, 's-Gravenhage,
- Vermeulen, S. (2004), *Maak plaats voor je ouders*. In: Carp 8, pp. 18-21.



VROM (2003), *Beter thuis in wonen, Kernpublicatie WoningBehoeftte Onderzoek 2002*, Den Haag

VROM (2001), *nieuwe woningen, nieuwe bewoners, nieuwe bevindingen, rapportage bewoners nieuwe woningen*, Den Haag

VROM (1993), *Huisvesting en huisvestingswensen van oudere huishoudens; deelanalyse Woningbehoefteonderzoek 1989/1990*, Den Haag.

VROM (2002), *Smaken verschillen: Multicultureel bouwen en wonen*. Den Haag, 2002.

Werkgroep kwaliteitsvol wonen van ouderen (2001), *Beleidsadviezen, kwaliteitsvol wonen van ouderen*.

Wielink, G. (1997), *Eldery Community's Resident's Preferences for Care. A study of choices and Determinants in Hypothetical Care-need situations*. Ridderkerk.

Wind, F., P.P.J. Houben en H. Westra (1987), *Verzorgingshuis variant 30/15, een vernieuwend initiatief in monster*, Delftse Universitaire Pers, Delft.

Woonbeleving allochtonen (2001), Amersfoort

### **Internet**

[www.aedesnet.nl](http://www.aedesnet.nl)

[www.nizw.nl](http://www.nizw.nl)

[www.sev.nl](http://www.sev.nl)

[www.wonenzorgwelzijn.nl](http://www.wonenzorgwelzijn.nl)

[www.iwz.nl](http://www.iwz.nl)

[www.rigo.nl](http://www.rigo.nl)

[www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

[www.minvws.nl](http://www.minvws.nl)

