

Richtlijnen 90% aanpasbaar bouwen

Vastgesteld in Stuurgroep Samenwerkingsafspraken 12 december 2016

In de Samenwerkingsafspraken (juli 2015) is de volgende afspraak gemaakt:

17 Tenminste 90% van de woningen zal aanpasbaar worden gebouwd, met uitzondering van studenten- en jongerenhuisvesting en collectief opdrachtgeverschap. Daarmee zijn bijna alle nieuw te bouwen woningen geschikt voor bewoning door ouderen. Over de invulling van deze afspraak en de eisen die aan een aanpasbaar gebouwde woning worden gesteld, maken we voor 1 januari 2016 afspraken.

Inleiding

Bij het onder de loep nemen van de richtlijnen kwam de focus te snel te liggen op 'we gaan kleiner bouwen en we kunnen daardoor niet meer standaard bij alle woningen aan de eisen van de grootte van de hoofdslaapkamer en woonkamer voldoen'. Er is behoefte aan een onderbouwing 'bij welke woningplattegrond de huidige richtlijnen knellen en welke opties er zijn'.

De Federatie en de gemeente hebben deskundigen van corporaties Eigen Haard en Ymere geconsulteerd over hun mening en oplossingsrichtingen. Daartoe is aan de hand van het door Eigen Haard ontwikkelde Woonconcept voor de toekomstige nieuwbouwproductie, uitgewisseld welke mogelijkheden dit kan bieden voor de kwaliteit die we voor ogen hebben met aanpasbaar bouwen.

De belangrijkste constatering uit het gesprek 29 november 2016 zijn:

- Corporaties en gemeente hebben een gezamenlijk doel, zoals bekrachtigd in de Samenwerkingsafspraken: voldoende en betaalbare woningen met een zo hoog mogelijke gebruikskwaliteit voor de doelgroepen.
- De richtlijnen voor aanpasbaar bouwen zijn er op gericht dat de woning toegankelijk c.q. bezoekbaar is met een rolstoel en dat de woning zonder ingrijpende verbouwing goed bruikbaar is voor een bewoner die slecht ter been raakt dan wel aangewezen is op een handbewogen rolstoel.
- We onderkennen dat er een kentering gaande is in de sociale woningbouw: de hoofdmoot van de productie door de corporaties gaat van het bouwen van ruime woningen (80-90 m²) naar kleinere woningen (45 -60 m², 60-75 m²). In dat kader streven corporaties naar meer compacte woningplattegronden voor alle woningtypes, waarbij de afmetingen van verblijfsruimten onder druk staan.
- Het gevolg van deze verschuiving in het zwaartepunt van de woningproductie naar kleinere woningen is dat het onmogelijk is om te voldoen aan en 90% aanpasbaar en aan alle tot op heden gehanteerde ruimtelijke eisen van aanpasbaar bouwen (hier 'knelt' het dus).
- Door nieuwe technieken in de woningen zoals vloerverwarming en domotica kan de beschikbare ruimte efficiënter worden gebruikt; dit kan bijdragen aan het borgen van de gebruikskwaliteit van de woning voor bewoners die slecht ter been zijn of aangewezen zijn op een handbewogen rolstoel.
- De eisen aan de toegankelijkheid van de woning, de verkeersruimten en het sanitair moeten onverkort gehandhaafd blijven.

Op de Stuurgroep van 12 december 2016 is het volgende vastgelegd over de richtlijnen voor 90% aanpasbaar bouwen:

Partijen komen overeen:

1. De huidige eisen in de richtlijn aanpasbaarheid over toegankelijkheid, vrije verkeersruimten en sanitair blijven als eis gelden voor 90% van de woningen;
2. De woningen moeten optimaal gebruikt kunnen worden door bewoners die slecht ter been zijn en/of gebruik maken van een handbewogen rolstoel, zodat zij geen belemmering ondervinden bij het gebruiken van alle belangrijke functies in de woning.
3. Corporaties geven de huidige richtlijnen met betrekking tot de vloeroppervlakte en breedte van de woonkamer (18 m² / 3,60 m breed) en de hoofdslaapkamer (13 m² / 3,00 m breed) als aanbeveling mee aan de architecten.
4. De richtlijnen worden over een jaar geëvalueerd met ervaringsdeskundigen, om te kijken hoe het zich in de praktijk ontwikkelt. Als blijkt dat de kamers zo klein worden gerealiseerd dat het niet aanpasbaar is, dan moeten de richtlijnen worden aangepast.

Nieuwe richtlijnen aanpasbaar bouwen

Gehandhaafd blijft:

Basiseisen aanpasbare woning

- Woongebouw en woning zijn vanaf de openbare weg bezoekbaar met rolstoel.
- Op het entreeniveau zijn geen niveauverschillen en drempels, met uitzondering van de natte cel.
- Het niveauverschil bij natte cel, woningtoegangsdeur en buitenruimte is maximaal 20 mm boven de kale vloer; dit geldt ook voor de drempel.
- Hoogte postkastbodem en bedieningselementen van ramen, bovenlichten en roosters zijn tussen 0,60 m en 1,20 m boven vloerniveau; hoogte deurbel tussen 0,60 en 1,35 m.
- Deurkrukken 0,40 m uit de inwendige hoek aan beide zijden van deur.

Ruimtelijke eisen aanpasbaarheid in de woning minimale maten

- Vrije vloeroppervlakte aan binnenzijde woningtoegangsdeur: 1,50 m x 1,50 m of 1,35 m x 1,85 m.
- Vrije opstelruimte aan slotzijde woningtoegangsdeur (binnen- en buitenzijde): 0,35 m.
- Vrije breedte verkeersruimten ter plaatse van deuren: 1,10 m.
- Toiletruimte (deur in lange wand, klink aan zijde toiletpot): 0,90 m x 1,20 m.
- Badruimte zonder toilet (exclusief opstelplek (was)apparatuur): 1,70 m x 1,70 m.
- Bad/toiletruimte (exclusief opstelplek (was)apparatuur): 2,10 m x 2,10 m of 1,70 m x 2,40 m.

Vervalt:

- Vrije vloeroppervlakte en breedte woonkamer: 18 m² / 3,60 m breed.
- Vrije vloeroppervlakte en breedte hoofdslaapkamer: 13 m² / 3,00 m breed.

Nieuw:

- Woonkamer en hoofdslaapkamer zijn goed bruikbaar voor een bewoner die slecht ter been raakt dan wel aangewezen is op een handbewogen rolstoel. Hierbij geldt als aanbeveling voor de woonkamer 18 m² en een breedte van 3,60 m en voor de hoofdslaapkamer een vrije vloeroppervlakte van 13 m² en een breedte van 3,00 m.