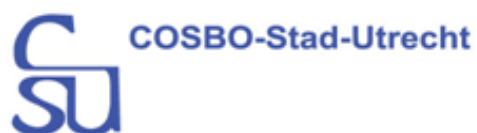


## Woningen voor iedereen

Programma van Eisen voor  
bezoekbaar, woonbaar  
&  
levensloopbestendig bouwen



## Inhoud

Voorwoord .....	3
1 Inleiding .....	4
2 Definities .....	4
2.1 Bezoekbaar .....	5
2.2 Woonbaar .....	5
2.3 Zorg verlening .....	5
2.4 Levensloopbestendige woningen .....	5
3 Afwegingen .....	6
3.1 Niet alle woningen kunnen levensloopbestendig worden gebouwd .....	6
3.2 Levensloopbestendige toilet- en doucheruimte .....	6
4 Eisen op te nemen in woningbouwplannen en beleidskaders .....	6
4.1 Eis 'bezoekbaar bouwen' .....	6
4.2 Eis 'Levensloopbestendig bouwen' .....	6
5 Maatvoering 'Levensloopbestendige woningen' .....	7
5.1 Minimale afmetingen ruimten 'Levensloopbestendige woningen' .....	8
Motie 39 .....	11
Deelnemers werkgroep .....	12

Versie 01-11-2018

Herzien 31-03-2020

Wergroep wonen & zorg,

Marianne Coopmans	ACO
Els Swerts	COSBO Stad Utrecht
Rein Sohilait	Saluti
Jan Jansen	ACO
Job Haug (auteur)	Solgu / BAT

Voor het samenstellen van deze notitie is gebruik gemaakt van informatie van het kenniscentrum [BAT](#)

## Voorwoord

Iedereen moet fatsoenlijk kunnen wonen. Vrienden en familieleden moeten op bezoek kunnen komen. Dat vinden wij met z'n allen vanzelfsprekend. Dat dat voor mensen die slecht ter been zijn in oude wooncomplexen zonder liften problematisch is, begrijpt iedereen. Eind vorige eeuw was duidelijk dat de bevolking zou vergrijzen en dat het bestaande woningbestand daar niet geschikt voor is. Organisaties waaronder de koepel van woningbouwcorporaties (Nationale Woningraad) en SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting) hebben destijds onderzoek gedaan. Onder de noemer 'Aanpasbaar bouwen' is een palet van maatregelen bedacht (meer dan 250) hoe de toegankelijkheid en bruikbaarheid van nieuwe woningen verbeterd zou kunnen worden. In 1992 zijn 4 van deze maatregelen in het Bouwbesluit opgenomen. 'Hollandse zuinigheid' maar gelukkig wel maatregelen die bepalen dat elk nieuw gebouw een toegankelijke ingang moet hebben. Dit waren de enige maatregelen die gepaard gingen met extra kosten. Het Bouwbesluit bepaalt dat de toegangsdeur een lage drempel heeft, zodat ook rolstoel- en rollatorgebruikers het gebouw kunnen betreden. Deze eis maakt, dat wij nu durven te stellen, dat er geen extra kosten aan toegankelijk bouwen verbonden zijn. Mits toegankelijkheid en bruikbaarheid onderdeel zijn van het ontwerpproces.

Waarom moet elke woning toegankelijk zijn, is een bepaald percentage niet genoeg ?  
Woningen worden gebouwd om 70 tot meer dan 100 jaar bewoond te worden.

In de periode dat mensen wonen, worden er kinderen geboren, wordt er geleefd, komen mensen op bezoek, worden mensen ziek en overlijden er mensen.

Er is een diversiteit aan verschillende woningen. Er zijn woningen die meer geschikt zijn voor alleenstaanden, studenten, starters, gezinnen, minder mobiele mensen, mensen die zorg nodig hebben enz.

Al deze woningen hebben één ding gemeen, zij worden door iedereen in elke levensfase bezocht. Door vrienden, familieleden of anderen, waaronder mensen met een beperking.

Voor een feestje, een etentje of gewoon voor een praatje. Het is daarom wenselijk dat alle woningen tenminste bezocht kunnen worden.

Het VN-verdrag voor mensen met beperkingen bepaalt eveneens dat mensen met beperkingen niet op voorhand mogen worden buiten gesloten.

Praktisch elke architect, zo is onze ervaring, is bereid om toegankelijke gebouwen te ontwerpen. Maar dan is het wel van belang dat vooraf duidelijk is welke maatregelen moeten worden getroffen. U als opdrachtgevers en u als architecten kunt deze 'handicap' wegnemen door de maatregelen uit deze brochure voor te schrijven zodat de woning/het gebouw toegankelijk wordt ontworpen.

Over het belang van toegankelijkheid tenslotte nog dit. In de volksmond noemen we mensen met een beperking 'gehandicapt'.

Maar de handicap wordt gevormd door de obstakels in het gebouw waardoor iemand er geen gebruik van kan maken.

Jan Jansen

## 1 Inleiding.

Op 4 juni 2015 heeft het college van de gemeente Utrecht motie M39 'Stimuleer woon-zorg initiatieven in Utrecht' overgenomen.

In deze motie wordt het college o.a. verzocht om samen met ACO, COSBO-stad, SOLGU, Attifa Zorg, Careyn en andere stakeholders woon-zorg initiatieven te stimuleren en realiseren. Ook wordt het college verzocht ervoor te zorgen dat voortaan alle nieuwbouwwoningen rolstoel- en rollator- toegankelijk zijn. Zie voor de volledige motie de [bijslage](#).

Motie 39 heeft een bijzondere betekenis voor de toekomstige woningbouw in de gemeente Utrecht. In deze brochure wordt ingegaan op het laatste onderdeel van de motie dat voortaan alle nieuwbouwwoningen rolstoel- en rollator- toegankelijk zijn.

Vanuit het Maatschappelijk Netwerk Utrecht<sup>1</sup> is de werkgroep wonen & zorg opgezet, bestaande uit ACO, COSBO-stad, SOLGU en Saluti, die samen met de gemeente aan de slag is gegaan om nieuwbouwwoningen daadwerkelijk rolstoel- en rollator toegankelijk te helpen maken.

Met deze brochure willen wij iedereen die betrokken is bij woningbouw in Utrecht (woningcorporaties, projectontwikkelaars, huurders, woningeigenaren en initiatiefnemers van woon-zorg projecten) uitleg geven over wat toegankelijk bouwen inhoudt. Zo kunt ook u bijdragen aan toekomstbestendige woningen.

## 2 Definities.

Een woning wordt in meerdere contexten gebruikt: bezoeken, bewonen of verzorgd worden. Afhankelijk van de gewenste context moet een woning aan verschillende toegankelijkheids-eigenschappen of verschillende niveaus van toegankelijkheid voldoen. De term 'toegankelijk' is dus niet éénduidig en is afhankelijk van de context waarin zij gebruikt wordt.

Het 'Handboek voor Toegankelijkheid' 6<sup>o</sup> druk<sup>2</sup> hanteert de volgende definitie voor de toegankelijkheid van een bebouwde omgeving:

*Toegankelijkheid van de gebouwde omgeving is de eigenschap van buitenruimten, gebouwen en woningen die maakt dat mensen er kunnen doen wat zij volgens de bestemming moeten kunnen doen.*

*Toegankelijkheid van een woning is daarmee 'de eigenschap van een woning die maakt dat mensen er kunnen doen wat zij er volgens de bestemming moeten kunnen doen'.*

Aangezien deze definitie niet ingaat op de verschillende gebruiksmogelijkheden van een woning. Maken wij in deze brochure onderscheid in de onderstaande gebruiksmogelijkheden voor mensen die van een rollator of rolstoel afhankelijk zijn;

- Bezoekbaar
- Woonbaar
- Zorgverlening

<sup>1</sup> Bundeling Utrechtse belangenorganisaties en adviescommissies

<sup>2</sup> Standaardwerk voor toegankelijk bouwen en ontwerpen voor Nederland.

## 2.1 Bezoekbaar

De term *bezoekbaar* geeft het niveau aan waarop het 'Bouwbesluit'<sup>3</sup> is gebaseerd. Een woning is *bezoekbaar*, wanneer een bezoeker in een rolstoel zelfstandig van alle functies, die van belang zijn om een woning te bezoeken, gebruik kan maken. Voor een bezoeker is het van belang dat de zitplek en de eetplek bereikbaar<sup>4</sup> en bruikbaar zijn. Ook moet een bezoeker met zijn rolstoel bij de toiletruimte kunnen komen. Let wel: Het gaat niet om een toegankelijk toilet, het gaat alleen om de bereikbaarheid van het toilet !

**Wij gaan ervan uit dat de gemeenteraad, met motie M39<sup>5</sup> bedoelt dat alle nieuwe woningen bezoekbaar zijn.**

*Opmerking,*

*Een 'bezoekbare woning' is nog geen 'woonbare of levensloopbestendige woning'. Maar wanneer, bij gelijkvloerse woningen, het toilet wordt of kan worden gecombineerd met de doucheruimte is het niveau 'woonbare of levensloopbestendige woning' eenvoudig haalbaar.*

## 2.2 Woonbaar

Een woning is woonbaar wanneer een bewoner in een rolstoel zelfstandig van alle onderstaande functies gebruik kan maken en zelfstandig kan wonen (zie [filmpje](#)).

Het gaat om de volgende functies:

- toegang woongebouw
- verkeersruimte (bijvoorbeeld gangen en galerijen)
- lift
- toegang woning
- verkeersruimte in de woning
- toilet
- eetplek
- zitplek
- slaapkamer
- keuken
- douche/toilet
- buitenruimte (balkon/terras/tuin)

## 2.3 Zorgverlening

In Motie 39 wordt aangegeven dat in de woningen zorg moet kunnen worden verleend. Zorg kan op verschillende niveaus worden verleend. Het niveau van zorg dat in een ziekenhuis of verpleeghuis wordt gegeven is van een ander niveau dan de zorg in een woning.

Voor een particuliere woning gaat het om:

- voldoende ruimte voor een tillift om in de slaapkamer hulp te verlenen.
- voldoende ruimte voor de thuiszorg om hulp te verlenen in de douche en in de toiletruimte.

## 2.4 Levensloopbestendige woningen

Tegenwoordig spreekt men dikwijls over 'levensloopbestendige woningen'.

Deze term geeft aan dat het om woningen gaat die geschikt zijn voor alle leeftijden. Het gaat om normale woningen met minimale voorzieningen, waar iemand met een beperking kan wonen en verzorgd kan worden.

## 2.5 Checklist woningen

BAT heeft een [checklist voor woningen](#) op de site [www.batutrecht](http://www.batutrecht) gepubliceerd.

<sup>3</sup> Bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland moeten voldoen.

<sup>4</sup> Eventueel met enige hulp zoals het openhouden van de voordeur en/of galerijdeuren.

<sup>5</sup> De tekst luidt 'ervoor te zorgen dat voortaan alle nieuwbouwwoningen rolstoel en rollator 'toegankelijk' zijn.'

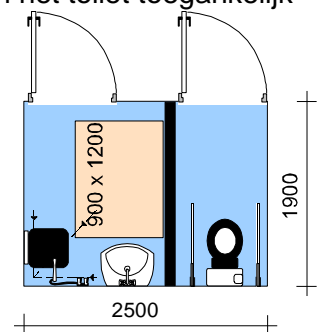
### 3 Afwegingen

#### 3.1 Niet alle woningen kunnen levensloopbestendig worden gebouwd

Het is zeer ingrijpend om een rijtjeshuis met verdiepingen levensloopbestendig te maken. Dat betekent dat deze woningen moeten worden voorzien van liften die geschikt zijn voor een rolstoel. Dit vraagt veel ruimte en vergt een enorme investering. Daarentegen kan een appartement (alles gelijkvloers) makkelijk en zonder extra kosten levensloopbestendig worden uitgevoerd.

#### 3.2 Levensloopbestendige toilet- en doucheruimte

Wij pleiten dat alle nieuwe woningen bezoekbaar en woonbaar zijn voor iedereen (=levensloopbestendig). Dit vereist onder andere dat de badkamer en het toilet toegankelijk zijn voor mensen met een rollator of een rolstoel. Dat kan zelfs zonder extra kosten, door deze ruimten te combineren. Architecten, opdrachtgevers en ook de Vrouwen Advies Commissies vinden dit het combineren van douche en toilet vaak bezwaarlijk. Er is een alternatief. Wanneer deze ruimten naast elkaar worden gesitueerd met een leidingloze tussenmuur, die verwijderd mag worden, is deze ruimte met weinig kosten later alsnog aan te passen.



**Combineer altijd het toilet en de douche  
of  
zorg dat deze ruimtes later alsnog gekoppeld kunnen worden**  
(bovenstaande afbeelding)

### 4 Eisen op te nemen in woningbouwplannen en beleidskaders

#### 4.1 Eis 'bezoekbaar bouwen'

Wij hebben motie 39 vertaald en stellen dat volgens deze motie letterlijk alle nieuwe woningen bezoekbaar moeten zijn. Dat wil zeggen dat iemand met een rolstoel vanaf de rijbaan via de toegangsdeur van de woning de woonkamer moet kunnen betreden en bij het 'gewone' toilet moet kunnen komen. Hierbij pleiten wij ervoor om een 'levensloopbestendige toilet- en doucheruimte' aan te brengen.

#### 4.2 Eis 'Levensloopbestendig bouwen'

Woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer op hetzelfde niveau liggen dienen levensloopbestendig te zijn of tegen geringe kosten aangepast te kunnen worden.

## 5 Maatvoering 'Levensloopbestendige woningen'

*'Toegankelijkheid is de eigenschap van een woning die maakt dat mensen er kunnen doen wat zij volgens de bestemming moeten kunnen doen'.*

De beperkingen van mensen met beperkingen verschillen. De betekenis van 'toegankelijkheid' is daardoor voor iedereen verschillend. De één kan makkelijk een deurgreep bedienen, de ander kan zijn hand nauwelijks optillen.

Afhankelijk van de doelgroep zijn er verschillende Normen en Richtlijnen.

De normen van de stichting Fokus (woonzorg voorziening) zijn gericht op rolstoelgebruikers met een hoge mate van zelfredzaamheid. Fokuswoningen hebben een zeer hoog toegankelijkheidsniveau, zijn daardoor ruim van opzet, kostbaar en zijn niet voor iedereen beschikbaar.

De Nationale Woningraad (NWR) heeft in 1995 een norm ontwikkeld voor 'Aanpasbaar Bouwen'. De gedachte was, dat als letterlijk alle nieuwe woningen aan een minimaal toegankelijkheidsniveau zouden voldoen, er in de toekomst voldoende bruikbare woningen beschikbaar zouden zijn in verband met de vergrijzing. De zogenaamde 'levensloopbestendige woningen'.

Deze term geeft aan dat het om normale woningen gaat, waar iedereen kan wonen en waar iemand die later een beperking oploopt kan blijven wonen. De minimale maatvoering van een levensloopbestendige woning is nooit officieel vastgelegd en voor zover er maten worden gehanteerd zijn deze niet eenduidig. De werkgroep wonen & zorg van het MNU heeft op de volgende bladzijden de minimale afmetingen van woonruimten aangegeven, die zij voor 'levensloopbestendige woningen' toepasbaar vindt. Deze maten zijn gebaseerd op het 'Handboek voor Toegankelijkheid', op de oude richtlijn 'Aanpasbaar Bouwen' van de Nationale Woning Raad en op onderzoek door BAT<sup>6</sup>. Voor de maatvoering en vormgeving van drempels, doorgangen, hellingen, liften, trappen en leuningenz. wordt verwezen naar het 'Handboek voor Toegankelijkheid'.

Deze richtlijn van het MNU geeft de minimaal benodigde afmetingen van de ruimten aan<sup>7</sup>.

Bedenk dat een richtlijn een minimum aangeeft.  
Zo mag een drempel maximaal 20 mm hoog zijn,  
maar is het wenselijk dat er geen drempels zijn !

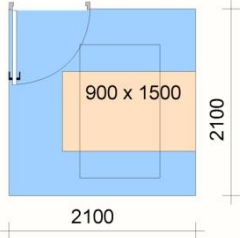
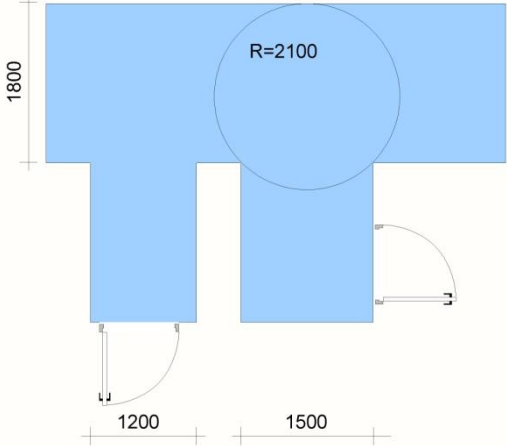
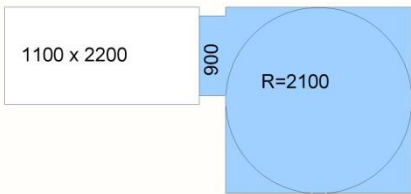
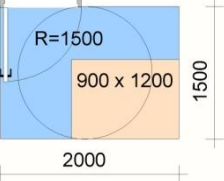
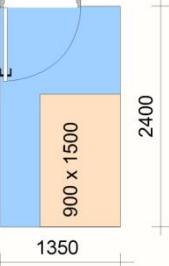
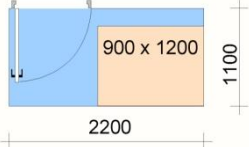
Een rollator moet bij elke drempel worden opgetild .....

<sup>6</sup> Bouw Advies Toegankelijkheid was tot 2013 het kenniscentrum van de provincie Utrecht.

BAT stelt zoveel mogelijk informatie op het gebied van toegankelijkheid 'gratis' via het internet beschikbaar. Zie [www.batutrecht.nl](http://www.batutrecht.nl).

<sup>7</sup> Een bewoner die later alsnog een beperking krijgt en afhankelijk wordt van een rollator of handbewogen rolstoel, zal door de mogelijkheden die zo'n 'levensloopbestendige' woning biedt waarschijnlijk niet willen verhuizen, ook al is de toegankelijkheid minimaal.

5.1 Minimale afmetingen ruimten 'Levensloopbestendige woningen'  
(voor de maatvoering zie voetnoot<sup>8</sup>)

Algemeen	Drempels	Bijvoorkeur 0 mm (maximale hoogte 20 mm)
	Vrije doorgang deuren	Minimaal 850 mm <sup>9</sup>
Gemeenschappelijke ruimten	Toegang gebouw & ruimten	
	Verkeersruimte (bijv gangen en galerijen)	
	Lift	
Bezoekbaar	Toegang woning	
		
		

<sup>8</sup> Alle maten worden in millimeters aangeven.

Rechthoek geeft vlak rolstoel (900 x 1200) en scootmobiel (900 x 1500) aan.

Cirkel geeft obstakelvrije draaicirkel rolstoel (1500) en scootmobiel (2100) aan.

<sup>9</sup> Bij bestaande bouw is 800 mm ook toelaatbaar.



	Verkeersruimte in de woning	
	Toilet	<p><b>Advies:</b> Pas een 6+ closetpot toe (46 cm). Is voor iedereen geschikt.</p>
Woonbaar	Eetplek	
	Zitplek	
	Slaapkamer	

	Keuken	
	Douche/toilet	<p>Is een combinatie van douche/toilet bezwaarlijk ?      Bouw 'aanpasbaar', zorg dat deze ruimten later alsnog gecombineerd kunnen worden.      Pas een leidingloze tussenwand toe.</p>
	Buitenruimte (balkon/terras/tuin)	
Zorgverlening	Slaapkamer	

Ingediend raad 4.6.2015 (a)  
Ingetrokken raad 4.6.2015 (a)  
overgenomen door college

2015 / M39

**Motie: Stimuleer woon-zorg initiatieven in Utrecht**

De gemeenteraad van Utrecht in vergadering bijeen op 4 juni 2015, ter behandeling van Woonvisie

**Constateerende dat**

- het aantal 65-plussers in Utrecht de komende 15 jaar met ongeveer 13.000 mensen toeneemt;
- ongeveer 30 procent van de 65-plussers een inkomen heeft lager dan 125% van het sociaal minimum.
- het aantal ouderen dat een indicatie krijgt voor wonen in een zorginstelling daalt;
- meer ouderen met fysieke e.a. beperkingen dus zelfstandig thuis zullen (moeten) wonen;
- de woningen van deze ouderen betaalbaar en geschikt dienen te zijn, zodat mensen zich zelfstandig kunnen redden (al dan niet met hulpmiddelen) en zodat er zorg kan worden geboden.

**Overwegende dat**

- er nu al een groot tekort is aan betaalbare, geschikte sociale huurwoningen en aan overige geschikte huurwoningen voor (zorgbehoevende) ouderen;
- het stimuleren van de doorstroming het tekort slechts deels zal kunnen ondervangen;
- er goede voorbeelden zijn van gerealiseerde vernieuwende sociale woningbouwconcepten elders in het land; voorbeeld Spijkenisse;
- er kansrijke woon-zorg initiatieven zijn in Utrecht, waarbij het verbinden van formele en informele zorg onderdeel van de visie is, die moeite hebben om voet aan de Utrechtse grond te krijgen; (twee voorbeelden: Qabila van Attifa zorg, en woonzorgconcept voor Marokkaanse ouderen en een Utrechtse variant van 'Hart van Groenewoud', een woonzorgconcept van Careyn)
- er leegkomend (zorg) vastgoed is dat naar nieuwe bestemmingen zoekt.

**Verzoekt het college om:**

- samen met ACO, COSBO-stad, SOLGU, Attifa Zorg Caryn en andere stakeholders woon-zorg initiatieven te stimuleren en realiseren.
- hiervoor de regie en een actieve rol op zich te nemen.
- het investeerdersklimaat te bevorderen zodat leegkomend (zorg)vastgoed geschikt kan worden gemaakt voor de woonzorginitiatieven en/of nieuwbouw mogelijk wordt,
- de realisatie van een aantal woon(zorg) initiatieven in de prestatieafspraken op te nemen.
- ervoor te zorgen dat voortaan alle nieuwbouwwoningen rolstoel en rollator toegankelijk zijn.

en gaat tot orde van de dag.






Bülent Isik  
PvdA

E. van Esch  
PvdD

Beet-ja Baarsaard  
COA

Peggy Zwambag  
GroenLinks

## Deelnemers werkgroep wonen & zorg

	<p><u><a href="#">Maatschappelijk Netwerk Utrecht</a></u></p> <p>Het Maatschappelijk Netwerk Utrecht (MNU) is een netwerk dat diverse Utrechtse organisaties (waaronder COSBO Stad Utrecht, ACO, Attifa en Solgu), die maatschappelijke ondersteuning als doel hebben, bij elkaar brengt. Door de bundeling van kennis en kracht kunnen uiteenlopende maatschappelijke vraagstukken op de kaart gezet worden, in het belang van inwoners van Utrecht. Elkaar kunnen vinden als het nodig is: dat is wat het MNU wil bereiken</p>
	<p><u><a href="#">ACO</a></u></p> <p>De Adviescommissie voor het Ouderenbeleid (ACO) heeft als doel vanuit ervaringen en de leefwereld van ouderen een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het ouderenbeleid in de gemeente Utrecht. Zij adviseert het college van burgemeester en wethouders van de stad Utrecht gevraagd en ongevraagd over alles wat het leven van ouderen raakt. Daarnaast adviseert de ACO organisaties dit verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van het beleid.</p> <p>De brede samenstelling van de commissie draagt niet alleen bij aan de kwaliteit van de adviezen, maar ook aan een beter beleid van en afstemming tussen organisaties die zich met ouderen bezig houden.</p>
	<p><u><a href="#">Saluti</a></u></p> <p>Saluti is een onafhankelijk adviesorgaan dat in 2003 is ingesteld door de gemeente Utrecht.</p> <p>Saluti adviseert het college b en w, gevraagd en ongevraagd, over integratie en diversiteit in de Utrechtse samenleving.</p> <p>Saluti streeft de diversiteit van de Utrechtse bevolking voldoende tot zijn recht komt in beleidsontwikkeling en uitvoering van de gemeente.</p> <p>Saluti houdt zich bezig met de beleidsterreinen onderwijs, educatie, arbeid, welzijn, zorg, wonen, kunst en cultuur.</p>
	<p><u><a href="#">Solgu</a></u></p> <p>Het Solgu is de spreekbuis van iedereen in Utrecht die een handicap of chronische ziekte heeft. We geven beleidsadvies om de belangen van onze achterban te behartigen en beïnvloeden de beeldvorming. Daarnaast verstrekken we informatie.</p> <p>Het uitgangspunt bij alle werkzaamheden is gelijkwaardige deelname aan de samenleving.</p>
	<p><u><a href="#">COSBO-Stad-Utrecht</a></u></p> <p>COSBO-Stad-Utrecht behartigt de belangen van alle ouderen in Utrecht (ca. 33.000 65+ers) en heeft als missie eraan bij te dragen dat alle ouderen in Utrecht hun leven invulling kunnen geven zoals zij dat wensen en adequate ondersteuning krijgen als dat nodig is. Onze rol daarbij is informierend, signalerend, beïnvloedend, initiërend en verbindend.</p>