

Bijlage 4

Aanpasbaar bouwen (nieuwbouw)

Wat is aanpasbaar bouwen?

Voor mensen met een functiebeperking is het vaak noodzakelijk dat aanpassingen aan de woning plaatsvinden. Met deze aanpassingen kunnen bewoners (langer) in hun eigen woning blijven wonen en participeren in de samenleving. Aanpassingen zijn divers van aard. Het kan gaan om kleine, relatief goedkope, aanpassingen, maar het kan ook gaan om grote, dure aanpassingen. Niet alleen de aard van de aanpassing, maar vooral de indeling en het ontwerp van de woning maakt aanpassing mogelijk of onmogelijk, goedkoop of duur. Aanpasbaar bouwen is de woning op een zodanig manier ontwerpen en bouwen dat aanpassingen eenvoudig en daardoor relatief goedkoop kunnen plaatsvinden. De woning hoeft daarbij niet op voorhand bestemd, toegewezen of ontworpen te zijn voor mensen met een beperking. Dit is het verschil tussen aangepast bouwen en aanpasbaar bouwen.

Bij aanpasbaar bouwen wordt zowel bij de indeling van de woning als bij het ontwerp van de omgeving rekening gehouden met mensen met een beperking. De woning en de woonomgeving moeten daarbij toegankelijk zijn voor mensen met een rollator of rolstoel, de kamers in de woning zijn groot genoeg en de inrichting van de keuken en badkamer maken het mogelijk dat aanpassingen kunnen worden aangebracht op het moment dat de bewoner met een beperking zoals bijvoorbeeld het gebruik van een rolstoel geconfronteerd wordt. De woning is niet op voorhand aangepast, wat betekent dat iedereen in een aanpasbare woning kan wonen, zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan het woongenot.

Waarom aanpasbaar bouwen?

In een aangepaste woningen kunnen bewoners langer in hun eigen woning en woonomgeving blijven wonen. Dit is niet alleen een nadrukkelijke wens van veel mensen, maar zal in de toekomst ook steeds meer een noodzaak worden. Ontwikkelingen in de zorg maken dat in de toekomst steeds minder mensen een indicatie en vergoeding krijgen voor het verblijf in een zorgvoorziening.

Als een woning aanpasbaar is gebouwd is het eenvoudiger en goedkoper om in de toekomst aanpassingen aan te brengen. Dit levert een financieel voordeel op. Op grond van de WMO vergoedt de gemeente een aantal van deze kosten. Door de bouw van aanpasbare woningen te stimuleren en af te dwingen, wordt een toekomstige besparing voor de gemeente gerealiseerd. Een groot deel van de voorzieningen en aanpassingen zijn voor rekening van de bewoner zelf. Dit zal in de toekomst mogelijk in nog voor meer situaties gelden. In de gedachte van 'De Kanteling' hebben mensen een eigen verantwoordelijkheid om voorbereid te zijn op hun toekomst en mogelijke functiebeperkingen waarmee zij te maken krijgen. Het uitgangspunt daarbij is 'eigen kracht' ook in financieel opzicht. Inwoners zijn zelf verantwoordelijk voor de keuze van een woning en het eventueel aanpassen van deze woning. Een aanpasbare woning bespaart de bewoner hoge kosten.

Waar gaan we aanpasbaar bouwen?

Het nut en de noodzaak van een aanpasbare of aangepaste woning is niet afhankelijk van de locatie waar deze wordt gebouwd. Idealiter zou elke (nieuwbouw)woning aanpasbaar moeten zijn. Of iemand wel of niet met een functiebeperking wordt geconfronteerd is immers niet afhankelijk van de plek waar hij of zij woont.

In de notitie prioritering woningbouwlocaties is geconstateerd dat de grootste woonbehoefte in de gemeente Goirle op dit moment 'geschikte' woningen voor ouderen is. Bij het prioriteren van de verschillende woningbouwlocaties is daarom nadrukkelijk gekeken naar de vraag of de locatie geschikt was voor de huisvesting van deze doelgroep. Hierbij is gesteld dat de locaties die op maximaal 800 meter van voorzieningen gelegen zijn, in principe geschikt worden geacht voor huisvesting voor deze doelgroep. Met voorziening wordt daarbij gedacht aan zorgvoorzieningen, maar ook centrumvoorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer. Binnen deze gebieden, die zouden kunnen worden aangeduid als 'zorgcirkel' zouden in elk geval alle woningen

moeten voldoen aan de eisen voor aanpasbaar bouwen. Dat dit mogelijk is, is immers één van de belangrijkste redenen dat deze locaties prioriteit hebben gekregen boven andere locaties.

Uitgangspunt:

Gelet op het bovenstaande zou het uitgangspunt moeten zijn dat overal basispakket woonkeur voor woningen, woongebouwen en de woonomgeving wordt opgenomen in het programma van eisen bij nieuwe ontwikkelingen. Ondanks het feit dat dit niet afdwingbaar is en de gemeente ook op tal van andere terreinen eisen stelt aan nieuwbouw. Per (deel)project zou daarbij de afweging moeten worden gemaakt of het nuttig of noodzakelijk is om ook het pluspakket zorg te eisen. Hierbij val te denken aan ontwikkelingen die specifiek voor de doelgroep worden ontwikkeld en mogelijk voor de doelgroep worden gelabeld, of ontwikkelingen die vanwege de ligging 'extra' geschikt zijn voor de doelgroep.

Moet aantoonbaar zijn dat er goede redenen zijn om af te wijken van de eis van woonkeur, kan afgeweken worden van bovenstaand principe. Het college moet op dat moment expliciet de verschillende belangen tegen elkaar afwegen. Wanneer er belangen zijn die op dat moment, of voor een specifiek project, zwaarder wegen dan de aanpasbaarheid kan deze eisen voor specifieke projecten komen te vervallen. Voorbeelden hiervan zijn goedkope woningen voor starters die vanwege de prijs en inhoud niet kunnen voldoen of woningen in een monument waarbij karakteristieke waarden het onmogelijk maken.

Wat te doen bij kleine projecten / individuele kavels? In elk geval deze notitie + uitgangspunten woonkeur aanbieden. Vergroot de (toekomst) waarde van de woningen en kan in toekomst tot kostenbesparing en meer woongenot leiden.

Openbare ruimte

Om mensen met een functiebeperking in hun eigen woning te laten wonen is de aanpasbaarheid van de woning niet voldoende. Ook de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte is hierbij van belang. De gemeente Goirle heeft zich al in het Integraal gehandicaptenbeleid van 2001 uitgesproken voor een maximale toegankelijkheid van de openbare ruimte en openbare gebouwen. Dit is later voortgezet in onder ander het WMO-beleid. In het recent vastgesteld GVVP is hier verdere invulling aan gegeven en is opgenomen dat bij de inrichting van de openbare ruimte de richtlijnen integrale toegankelijkheid van CROW wordt gehanteerd. Het uitgangspunt is maximale toegankelijkheid.

Woonkeur / Handboek toegankelijkheid (Hoe gaan we aanpasbaar bouwen?)

In de afgelopen periode is steeds meer aandacht geweest voor de verschillende kwaliteiten van woningen en ook voor de toegankelijkheid en aanpasbaarheid hiervan. Verschillende organisaties hebben daar in het verleden eisenpakketten ontwikkeld en labels voor ontwikkeld. Voorbeelden hiervan zijn het Handboek Toegankelijkheid en het Seniorenlabel. Uiteindelijk zijn de verschillende partijen gaan samenwerken om te komen tot 1 helder en herkenbaar eisenpakket en is in 2000 Woonkeur gepresenteerd. Tot op heden wordt hier samengewerkt door de veel verschillende organisaties. Waaronder consumentenorganisaties zoals ouderenbonden, organisaties van zieken en gehandicapten en VACpunt wonen. Daarnaast zijn Aedes, Vereniging Eigen Huis, de VNG, BNA en Bouwend Nederland betrokken.

Woonkeur geeft ontwerpeisen voor de bereikbaarheid van woningen, de oppervlakte van de verschillende verblijfs- en verkeersruimten, De eisen van WoonKeur liggen boven het niveau van het Bouwbesluit (geeft alleen de absolute minimum voorwaarden).

Het doel is hierbij om de kwaliteit, de toegankelijkheid, het comfort en de (val)veiligheid van nieuwe en bestaande woningen / woongebouwen te vergroten. De handboeken bevatten de basiseisen. Daarnaast zijn er drie aanvullende pluspakketten: veiligheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Een woning met het certificaat WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraak- en sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit, en is derhalve geschikt voor ouderen. WoonKeur zorgt ook voor latere generaties: een WoonKeur woning biedt hen een flexibeler en beter bruikbare woning (=levensloopbestendig / aanpasbaar). In het Basispakket WoonKeur wordt rekening gehouden met levensloopbestendigheid. Dit betekent o.a. dat een bewoner in zijn huis kan blijven wonen ook als hij gebruik moet gaan maken van hulpmiddelen als een rollator of een handbewogen rolstoel.

Wanneer een bewoner echter meer of ernstiger beperkingen krijgt en persoonlijke verzorging door een hulpverlener nodig heeft, dan voorziet het Pluspakket Zorg in de mogelijkheden daarvoor. In het Pluspakket Zorg wordt rekening gehouden met een bewoner in een elektrische rolstoel en/of met een scootmobiel en het gebruik van een tillift voor de hulpverlening. Voor regulieren woningen voldoen de eisen van het basispakket. In het geval van initiatieven die specifiek voor een zorgvragende doelgroep worden gebouwd, zal het Pluspakket Zorg de noodzakelijke eisen bieden.

Kosten / afdwingbaarheid

Woonkeur eisen zijn niet juridisch afdwingbaar voor de gemeente, maar zullen onderdeel van onderhandelingen zijn bij nieuwe ontwikkelingen. Van belang is daarbij dat de gemeente al veel kwaliteitseisen stelt aan nieuwe ontwikkelingen. Zo wordt in een percentage betaalbare en goedkope woningen geëist, worden eisen gesteld aan bijvoorbeeld duurzaamheid en beeldkwaliteit. In onderhandelingsituatie kan het voorkomen dat er op een aantal punten door de gemeente water bij de wijn moet worden gedaan.

In principe hoeft aanpasbare woning bouwen niet (veel) duurder te zijn dan het bouwen van een reguliere woning. Een groot deel van de ontwerpeisen is inmiddels in het bouwbesluit opgenomen en veel eisen ten aanzien van het ontwerp betekenen een andere manier van bouwen, maar niet een duurdere manier van bouwen. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij er wel degelijk sprake is van hogere kosten.