

MANAGEMENT LETTER

In het algemeen wordt aangenomen dat om nieuwbouwwoningen toegankelijk te maken voor de ouder worden de mens of mensen met een beperking, veel extra kosten moeten worden gemaakt. Maar is dat ook zo?

Uitgangspunten onderzoek:

De vraag aan de onderzoekers is de meerkosten te bepalen van een woning die voldoet aan de NEN 9120 (de norm voor toegankelijkheid van gebouwen) ten opzichte van een reguliere woning, gebouwd conform de wet (Bbl). Voor Bbl-woningen die uit de markt zijn gehaald, zijn alternatieve plattegronden ontworpen die voldoen aan NEN 9120. Deze ontwerpen zijn vervolgens in bouwkosten vergeleken met de reguliere Bbl-woningen.

Voor alle drie categorieën, zoals genoemd in de NEN 9120 (categorie 1; rollator-gebruik / categorie 2; handbewogen rolstoel-gebruik / categorie 3; elektrisch rolstoel-gebruik) hebben de onderzoekers een toegankelijke woningplattegronden ontworpen.¹

De meerkosten zijn bepaald op de basisvoorzieningen als genoemd in de NEN 9120. Omdat er grote verschillen zijn in wat mensen nodig hebben, zijn alleen de bouwkundige kosten van deze basisvoorzieningen opgenomen. De verschillende extra voorzieningen die iemand nodig heeft, worden gezien als maatwerk-oplossingen, gefinancierd vanuit andere bronnen dan de bouwkosten (WMO / WLZ / ziektekostenverzekering).

Conclusie onderzoek:

Er zijn meerdere conclusies te trekken, maar de belangrijkste zijn de volgende:

1. Nieuwbouwappartementen kunnen met beperkte meerkosten (0 tot 2%) toegankelijk gemaakt worden. Echter dit resulteert in een veel grotere maatschappelijke besparingen achteraf;
2. Gebleken is dat bredere appartementen eenvoudig geschikt te maken zijn voor rollator- of rolstoelgebruikers;
3. Het is belangrijk de basis-opzet van het woningbouwplan in ogenschouw te nemen. Ook de route vanaf maaiveld tot aan de voordeur van het appartement dient aan een paar voorwaarden te voldoen om toegankelijk te worden. De kosten voor het toegankelijk maken van deze route, en voor het bereikbaar maken van bergingen en een fietsenstalling, variëren voor het aanbrengen van nul tot meer dan vijf deurautomaten per woongebouw²;
4. Grondgebonden eengezinswoningen kunnen voor de rollator-gebruikende mens met een (relatief goedkope) traplift toegankelijk gemaakt worden (voor de rolstoel-gebruikende mens is een traplift geen optie); zie ook voetnoot 3
5. Grondgebonden tussenwoningen kunnen voor de rolstoel-gebruikende mens met een (relatief dure) woonhuislift toegankelijk gemaakt worden;
6. De technische voorbereidingen voor de maatwerk-voorzieningen zijn opgenomen in de bepaling van de meerkosten. Hierdoor worden de kosten voor deze extra voorzieningen achteraf beperkt.

Uit deze conclusies blijkt dat **toegankelijke woningbouw** vooral gezocht moet worden in de nieuwbouw van **appartementen**. De grondgebonden woningbouw met een slaap- en badkamer op de begane grond vragen relatief veel bouwgrond en zijn daardoor relatief duur.

¹ Hierbij lijkt de categorie 2 op de in het Bbl te gaan gebruiken term voor de 'zorgwoning'.

² Dit zijn voorzieningen die alle bewoners van een gebouw meerwaarde en comfort.

Met name de vier eerstgenoemde conclusies zijn te vervatten in één belangrijke **hoofdconclusie**: het laten voldoen van woningbouw aan de NEN 9120 is een **ontwerpopgave**. Het is het vakmanschap van ontwerpers, opdrachtgevers en gemeenten om de juiste woningen in een woningbouwplan aan te wijzen die moeten gaan voldoen aan de NEN 9120. Met het resultaat van dit onderzoek wordt de ontwerper in staat gesteld een goed bruikbaar woongebouw én toegankelijke woningen te ontwerpen die voldoen aan de NEN 9120.

Belangrijk is te melden dat er in het ontwerp keuzes gemaakt moeten worden. Zo is er in de toegankelijke woning iets meer ruimte nodig in de slaap- en badkamer. Ruimte die in mindering komt op overige ruimten. Het gaat hier om kleine hoeveelheden aan vierkante meters.

De voordelen van het laten voldoen van zoveel mogelijk nieuwbouw aan de NEN 9120 zijn groot. Niet alleen voor iemand met een beperking of voor de ouder wordende mens, maar ook in een besparing in kosten. Nu zijn gemeenten verantwoordelijk vanuit de WMO voor (vaak dure) verbouwingen als iemand met een beperking thuis wil blijven wonen. Maar als iemand al in een in de basis toegankelijke woning woont, of als een gemeente zo'n passende (huur)woning kan aanbieden, zijn het grootste deel van deze dure verbouwingen niet meer nodig.

Aanbevelingen:

Om kosteneffectief woningen te ontwikkelen die aansluiten op de NEN 9120, zijn de volgende aanbevelingen belangrijk:

- bouw appartementen met een minimale inwendige breedte van 6,4 meter (voor categorie 1)³ of 6,5 meter (voor categorie 2 en 3),
- een woning met een galerij-ontsluiting is makkelijker kosten-efficiënt toegankelijk te ontwerpen dan een woning met een corridor- of kern-ontsluiting (bovendien heeft een galerijwoning meer kwaliteit door het daglicht van twee zijden),
- het is een ontwerpopgave om in een bouwplan de woningen aan te wijzen die het meest kosteneffectief kunnen gaan voldoen aan de NEN 9120,
- de route van maaiveld tot aan de woningentree is in grote mate bepalend voor het toegankelijk maken van een woningbouwplan. Als op deze route deurautomaten toegepast moeten worden, zijn automaten voorzien van een kleefmagneet te prefereren boven automaten die op afstand bestuurbaar zijn,⁴
- geef ruimte binnen het Omgevingsplan voor het kunnen realiseren van aanbouwen bij grondgebonden woningen (vrijstaand, 2-kappers en kopwoningen op een rijtje) die gebruikt kunnen worden voor een slaap- en badkamer op de begane grond,
- plaats deuren in (binnen)wanden met 500 mm ruimte aan de slotzijde van de deur zodat geen (dure) deurautomaat nodig is,
- maak ruimtelijke plattegronden met zo min mogelijk gangen en deuren,
- maak functionele plattegronden met rechte looplijnen,
- voorkom drempels in de woning, maar ook naar de buitenruimte (balkons en tuin),
- denk ook aan de extra bergruimte die nodig voor het gebruik van de buitenberging zoals opgenomen in de NEN 9120,
- neem de voorzieningen voor sensorische beperkingen op in de algemene ruimten van een woongebouw. Dit zijn voorzieningen die geen extra geld kosten, maar wel belangrijk zijn voor deze doelgroep,

³ ook voor categorie 1 (rollator-gebruik) is een appartement te prefereren boven een eengezinswoning. Een traplift is een hulpmiddel, meer bestemd voor bestaande bouw.

⁴ deurautomaten die op afstand bestuurbaar zijn, zijn meer storingsgevoelig dan automaten op een kleefmagneet

- gebruik de kennis van ervaringsdeskundigen en adviseurs toegankelijkheid in ontwerpteams.

Het zou goed zijn om in Nederland een aantal pilot-plannen te realiseren volgens de aanbevelingen van het onderzoek. Er kan geleerd worden van deze plannen. En de opgedane kennis kan gebruikt worden door eenieder die zie bezighoudt met woningbouw.

Aandacht:

In het huidige Besluit Bouwwerken Leefomgeving wordt geen aandacht gegeven aan het vluchten bij brand voor mensen met een beperking of de voor de ouder wordende mens. Omdat deze voorziening niet is opgenomen in de wet, is in dit onderzoek geen aandacht besteed aan het hoofdstuk over vluchten in de NEN 9120. Ook de meerkosten voor het vluchtveilig maken van een (woon)gebouw zijn om deze reden niet opgenomen in dit onderzoek.

De onderzoekers:

Jan Wijnand Groenendaal, Victor Schölvinnck en Ed. Bijman