

Geschiktheid woningvoorraad

Inleiding

Om als oudere langer thuis te kunnen blijven wonen, is het belangrijk dat woningen toe- en doorgankelijk zijn zonder trappen te hoeven lopen. In woningen waar de voordeur met traplopen moet worden bereikt en/of primaire vertrekken in de woning (keuken, wc en woon-, slaap- en badkamer) traplopen vereisen, is dat niet vanzelfsprekend. Mensen met ernstige mobiliteitsbeperkingen kunnen in deze woningen niet goed 'uit de voeten'. En omdat het aantal mensen met dergelijke beperkingen naar verwachting toeneemt, is het belangrijk dat de woningvoorraad hierop aansluit.

Er is geen landelijke registratie beschikbaar van woningen voor wat betreft van hun toe- en doorgankelijkheid. Daarom is een methodiek ontwikkeld waarbij op basis bouwkundige inzichten en informatie uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) een inschatting is gemaakt van welke woningen geschikt zijn, welke woningen tegen betrekkelijk lage kosten geschikt kunnen worden gemaakt en voor welke woningen die kosten zo hoog zijn, dat ze als 'niet geschikt' kunnen worden geclassificeerd.

In dit memo wordt die methodiek beschreven. De methodiek is in 2018 door Stichting In Fact in samenwerking met Object Vision ontwikkeld. Uitgangspunt is de methode zoals omschreven in de rapportage 'Monitor Investeren in de toekomst, Ouderen en langer zelfstandig wonen' (RIGO, In Fact en QDelf, april 2017). Belangrijke verbetering ten opzichte van de daar omschreven methode is een verbeterde inschatting van de aanwezigheid van liften op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).

In de provincie Noord-Holland is de WoonZorgwijzer uitgebreid met een kaartlaag waarin het 'aandeel woningen dat geschikt of aanpasbaar is' wordt getoond. De op 6ppc (de cijfers en letters van de postcode) weergegeven scores betreffen het ruimere gebied met loopafstand van 300 meter rondom de 6ppc. Via deze presentatievorm worden ruimtelijke patronen duidelijk zichtbaar, zonder dat scores van specifieke panden worden getoond. Voor deze presentatievorm is gekozen vanwege toepassing in combinatie met de WoonZorgwijzer. Voor andere toepassingen zijn gegevens op lagere schaalniveaus en uitsplitsingen naar 'geschikt' en 'aanpasbaar' via Stichting In Fact beschikbaar.

Geschiktheid en aanpasbaarheid

Er bestaan verschillen tussen woningen in hoe ingewikkeld en kostbaar het is om ze aan te passen. In veel gevallen zijn aanpassingen betrekkelijk eenvoudig door te voeren. Bij beginnende mobiliteitsproblemen, zijn 'tussentreden' bijvoorbeeld een eenvoudige aanpassing om de doorgankelijkheid woningen met meerdere verdiepingen te vergroten. Daarmee wordt de trede-afstand gehalveerd waardoor mensen een stuk langer van de trap gebruik kunnen blijven maken. Als dat geen voldoende oplossing meer biedt, is een traplift een oplossing. Ook de kosten daarvoor kunnen beperkt blijven. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het plaatsen van een rechte traplift in eengezinswoningen. Dat kan gemiddeld genomen al voor zo'n 3.000 euro, zeker als daar ook de groeiende tweedehandsmarkt voor trapliften bij wordt betrokken. Naarmate er meer bochten in zo'n traplift nodig zijn, worden die kosten hoger. Bij een bocht gaat het gemiddeld om zo'n 6.000 á 8.000 euro en bij twee bochten om 8 á 10.000 euro. Ook het drempelloos maken van woningen is betrekkelijk

goedkoop (minder dan 1.000 euro), evenals het toegankelijk maken van woningen door bijvoorbeeld een hellingbaan aan te leggen. Veel woningaanpassingen kunnen – indien hier een medische noodzaak voor bestaat – deels worden vergoed vanuit de WMO of een PGB.

In veel gemeenten wordt vanuit de Wmo als grens voor woningaanpassingen een bedrag gehanteerd van 10.000 euro voor de renovatie. Als het bedrag de 10.000 euro overschrijdt, dan is vanuit die optiek verhuizen naar een geschikte woning een betere optie.¹ Bij het onderscheid tussen woningen die wel en niet geschikt zijn of tegen acceptabele kosten geschikt kunnen worden gemaakt, volgen we in beginsel dat bedrag.

De indeling die we hanteren, maakt een onderscheid tussen geschikte woningen, aanpasbare woningen en ongeschikte woningen. De volgende woningen zijn geschikt:

- Appartementen met lift.
- Appartementen op de begane grond.
- Eengezinswoningen met één bouwlaag (bungalows).

Aanpasbare woningen zijn:

- Eengezinswoningen met voldoende ruimte voor een traplift.

Ongeschikte woningen zijn:

- Appartementen die niet op de begane grond zijn gesitueerd in een gebouw zonder lift, inclusief wonen boven winkels (i.v.m. toegankelijkheid).
- Kleine eengezinswoningen met meerdere verdiepingen die zo smal zijn dat een traplift een te grote belemmering voor de doorgankelijkheid van de woning oplevert.

Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de techniek voortschrijdt en dat het – door de groeiende markt – voor aanbieder steeds interessanter wordt om te innoveren op het gebied van woningaanpassingen. Zo zijn er inmiddels ook voor de lastiger trappen al wel redelijk betaalbare systemen in de markt. Per situatie kan de uiteindelijke prijs natuurlijk verschillen, maar uiteindelijk geldt voor de meeste eengezinswoningen – zolang ze niet te klein zijn en er niet meer dan een trap hoeft te worden overbrugd, ze tegen acceptabele kosten toe- en doorgankelijk kunnen worden gemaakt. In algemene zin geldt daarbij: hoe groter de woning is, hoe flexibeler de ruimte kan worden gebruikt en hoe meer mogelijkheden er zijn om de woningen tegen acceptabele kosten zo aan te passen dat mensen met mobiliteitsbeperkingen hier goed in kunnen blijven wonen. Eengezinswoningen waar dit problematisch is, zijn vooral de kleine en smalle woningen, waarbij de trap dusdanig smal is dat de installatie van de traplift óf niet mogelijk is óf zelf voor doorgankelijkheidsproblemen zorgt.

Appartementen zonder lift

In de BAG wordt geen onderscheid gemaakt in woningtypen. Om dat onderscheid te kunnen maken, wordt gebruik gemaakt van de combinatie van het aantal adressen per object (met een woonfunctie). Indien een object een adres heeft, is het een eengezinswoning. Heeft een object meerdere adressen, dan is het een meergezinswoning. Of een meergezinswoning is voorzien van een lift, is niet uit registraties bekend. In het algemeen geldt dat in meer recente gebouwen vaker al een lift is toegepast bij minder bouwlagen dan bij oudere. Zo is

¹ Er zijn overigens wel signalen dat deze grens aan het schuiven is en dat er in toenemende mate van lagere grensbedragen wordt uitgegaan.

in tweederde van de gebouwen die na 2000 zijn gebouwd een lift opgenomen terwijl dat aandeel bij hetzelfde aantal bouwlagen tussen 1960 en 1979 op 12% ligt (zie figuur 1).

figuur 1 Aanwezigheid van lift in woongebouw, naar bouwperiode en aantal bouwlagen

Aantal bouwlagen	bouwperiode						2000 en later
	voor 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	
2	2%	3%	12%	20%	20%	50%	67%
3	4%	10%	18%	32%	28%	69%	85%
4	3%	10%	32%	61%	50%	80%	90%
5	11%	58%	73%	81%	78%	90%	98%
6	21%	90%	98%	97%	100%	95%	100%
7	100%	92%	100%	100%	97%	99%	100%
8	97%	98%	95%	100%	100%	100%	100%
9 of meer	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON2012

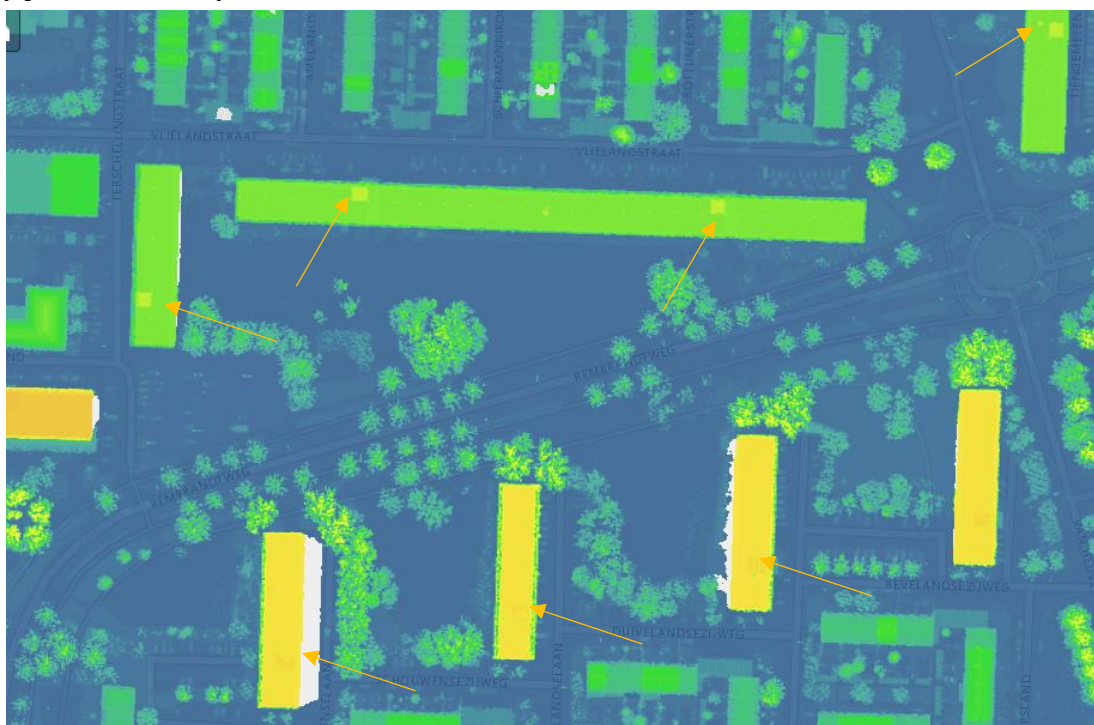
Uit figuur 1 kan ook worden afgeleid dat de aanwezigheid van een lift wel enigszins kan worden afgeleid uit het aantal bouwlagen en de bouwperiode, maar dat er bij een aantal combinaties wel veel onzekerheid is. Als de helft van de gebouwen met een bepaald aantal bouwlagen uit een bepaalde bouwperiode een lift heeft, dan is elke inschatting die op deze parameters wordt gebaseerd immers in de helft van de gevallen incorrect.

Om deze onzekerheid te verminderen is een methode ontwikkeld waarbij op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is 'gekeken' of gebouwen waarvan het op basis van bouwjaar en bouwlagen onzeker is of er een lift in aanwezig is, een liftschacht hebben of niet. Het AHN is een bestand met gedetailleerde en nauwkeurige hoogtegegevens voor heel Nederland. Voor heel Nederland is van elke vierkante meter bekend wat de hoogte is. Op basis daarvan kan ook worden gezien of er op of aan een gebouw een verhoging te vinden is met een hoogte en een grootte die het aannemelijk maakt dat het om een liftschacht gaat (bij een te lage ondergrens van de grootte worden immers schoorstenen gevonden en bij een te lage ondergrens van de hoogte worden bijvoorbeeld zonnepanelen gedetecteerd).

Voorbeelden van gedetecteerde liftschachten zijn weergegeven in figuur 2. De gebouwen aan de bovenzijde van de kaart zijn eengezinswoningen. Daar zijn de verhogingen dakopbouwen. Bij de hoge gebouwen aan de onderzijde van de kaart zijn de liftschachten niet goed te zien door de kleurstelling in de kaart, maar ze zijn wel meetbaar. In de groene gebouwen in het midden van de kaart zijn de liftschachten het duidelijkst te zien.

De AHN-methode is valide voor gebouwen die na 1945 zijn gebouwd. Voor gebouwen van voor 1945 is de variatie in bouwwijzen te groot om op een betrouwbare manier te kunnen vaststellen of er wel of geen liftschacht aanwezig is. Voor deze oudere woningen is op basis van figuur 1 de regel gehanteerd dat er alleen een lift aanwezig is, indien er minimaal 6 bouwlagen zijn.

figuur 2 Detectie liftschachten met AHN



Bron: AHN

Bouwlagen

Het bouwjaar is bekend in de BAG. Het aantal bouwlagen is dat niet. Om het aantal bouwlagen te bepalen, is gebruik gemaakt van een combinatie van methoden. De eerste methode is om het totale oppervlak van de wooneenheden in een pand te delen door de 'footprint' van het pand. De footprint is het oppervlak van het pand op het maaiveld. Door het woonoppervlak te delen door de footprint, wordt duidelijk hoe veel verdiepingen nodig zijn om het woonoppervlak te accommoderen in een pand. Dus stel er zijn 20 woningen van 80 vierkante meter en de footprint is 240 vierkante meter, dan zijn er 7 verdiepingen nodig om al die woningen te kunnen herbergen. Op die manier kan voor elke pand – inclusief de eengezinswoningen – worden bepaald hoeveel verdiepingen het heeft.

Toch gaat die methode niet altijd goed. Er kan immers ook een onbewoonde plint een gebouw zijn waardoor het aantal bouwlagen groter is dan op basis van de voorgaande methode is berekend. Daarnaast kan een gebouw allerlei restruimtes herbergen die ervoor zorgen dat het feitelijk aantal bouwlagen groter is dan het veronderstelde aantal bouwlagen. Om die reden is het aantal bouwlagen ook bepaald op basis van de AHN waarbij de hoogte van het gebouw ten opzichte van het maaiveld (dat kan een negatieve waarde hebben, bij een hoogte onder NAP) is gebruikt en gedeeld door de gemiddelde hoogte per bouwlaag in specifieke bouwperiodes.

Benedenwoningen

Van appartementengebouwen zonder lift zijn de benedenwoningen wel geschikt voor bewoning door mensen met mobiliteitsbeperkingen. Echter, niet elk appartementengebouw heeft benedenwoningen. Ook dit hangt samen met de bouwperiode. Vooral vanaf 1950

werd de begane grond van appartementengebouwen gebruikt voor bergingen en fietsenhokken. Voor appartementen die daarna zijn gerealiseerd, geldt dan ook meestal dat alle woningen ongeschikt zijn indien er geen lift in aanwezig is.

figuur 3 Voorbeeld meergezins ongeschikt, geen benedenwoningen



Bron: Google-Streetview

Woningen bij zorginstellingen

Indien de appartementen deel uitmaken van een gebouw dat ook een gezondheidsfunctie heeft of een bijeenkomstfunctie, nemen we aan dat alle woningen geschikt zijn. Dit type gebouwen betreft vaak woonzorgcomplexen die juist bedoeld zijn voor ouderen.

figuur 4 Voorbeeld: gebouw met wonen en gezondheidsfunctie – geschikt



Bron: Google-Streetview

(Te) kleine eengezinswoningen

Eengezinswoningen zijn ongeschikt als zij meer dan een verdieping hebben en als de binnenruimte zodanig klein is dat het om redenen van doorgankelijkheid niet goed mogelijk is om een traplift te plaatsen. Om dit te bepalen, is naast het totale oppervlak van de

woning en de footprint ook de beukmaat van belang (de breedte van de woning). De reden daarvoor is dat het vooral in zeer smalle woningen is dat de doorgankelijkheid een probleem kan vormen. Om die beukmaat te bepalen is de kleinste breedte van een pand gekozen. Woningen worden als ongeschikt beschouwd als deze meer dan een bouwlaag hebben, een beukmaat van minder dan 5 meter en een oppervlak van minder dan 85 m².

figuur 5 Voorbeeld grondgebonden ongeschikt



Bron: Google-Streetview

Wonen boven winkels

Oudere woningen die als eengezinswoningen worden geclassificeerd, maar waarbij zowel een woon als een winkelfunctie aan het pand is verbonden zijn vaak winkels waarboven wordt gewoond. Hier is geen begane grond beschikbaar en de woningen zijn vaak niet makkelijk toegankelijk. Ook deze woningen worden als ongeschikt beschouwd.

figuur 6 Voorbeeld: wonen boven de winkel – ongeschikt



Bron: Google-Streetview