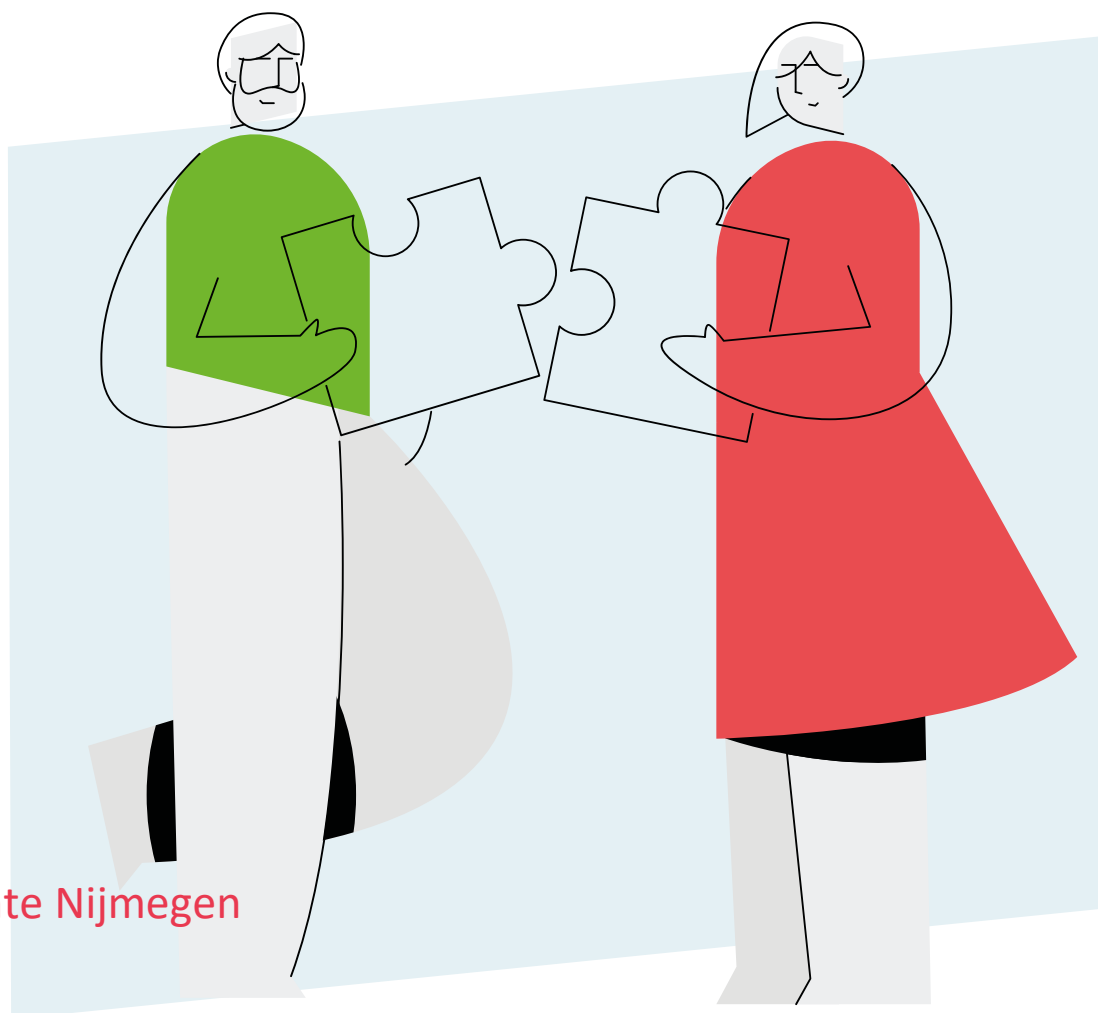


Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen Nijmegen



Gemeente Nijmegen

10 mei 2023

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	10 mei 2023
TITEL	Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Nijmegen
AUTEUR(S)	Roosje van Leer Jeroen Lijzenga
PROJECTNUMMER	268.115/G
STATUS	

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	4
1.1 Samenvatting	4
1.2 Conclusies en aanbevelingen	7
2 Inleiding	10
2.1 Aanleiding	10
2.2 Afbakening rolstoelwoningen voor het onderzoek	10
2.3 Werkwijze	11
2.4 Leeswijzer	11
3 Vraag naar rolstoelwoningen	12
3.1 Behoefte aan rolstoelgeschikte woningen	12
3.2 Actuele vraag	13
3.3 Zoeken via Entree	14
3.4 Directe bemiddeling	17
3.5 Kwalitatieve vraag	17
4 Aanbod aan rolstoelwoningen	21
4.1 Aanbod huurwoningen	21
4.2 Overig aanbod	22
4.3 Samengevat	23
5 (Mis)match tussen vraag en aanbod	24
6 Knelpunten en belemmeringen	26
6.1 Definitie en registratie	26
6.2 Woningaanpassingen	26
6.3 Woningtoewijzing	27
Bijlage 1: Definitie rolstoelgeschikte woning in de huisvestingsverordening	29
Bijlage 2: Gesprekspartners	32

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

1.1 Samenvatting

Inleiding

In opdracht van de gemeenten Arnhem en Nijmegen heeft Companen onderzoek uitgevoerd naar de vraag naar en het aanbod aan rolstoelgeschikte woningen in beide gemeenten. Naast de vraag of er (kwantitatieve dan wel kwalitatieve) mismatches zijn in vraag en aanbod, gaat het onderzoek ook in op de vraag welke belemmeringen mensen met behoefte aan een rolstoelgeschikte woning ondervinden bij het zoeken naar zo'n woning, en hoe deze belemmeringen weggenomen zouden kunnen worden. Dit rapport gaat over de situatie in Nijmegen.

Vraag naar rolstoelwoningen

In Nijmegen zijn ongeveer 1.285 mensen die gebruik maken van een rolstoel, waarvan ongeveer 725 de rolstoel permanent gebruiken. We ramen de vraag naar rolstoelgeschikte woningen in de gemeente daarom op 725. Op basis van beschikbare data is het niet mogelijk om aan te geven wat de inkomenspositie is van rolstoelgebruikers in Nijmegen. Landelijke bronnen laten zien dat ongeveer de helft van de rolstoelgebruikers die wonen in een aangepaste woning een (sociale) huurwoning bewonen. Voor Nijmegen betekent dat dat ongeveer 375 rolstoelgeschikte (sociale) huurwoningen nodig zijn in de voorraad.

Rolstoelgebruikers die op zoek zijn naar een corporatiewoning kunnen via Entree, het aanbodsysteem voor corporatiewoningen in de regio, reageren op vrijkomende woningen. Het aantal via Entree aangeboden en aan mensen met een Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning verhuurde rolstoelgeschikte woningen verschilt sterk per jaar: in 2020 waren dat er in de hele regio 9, in 2022 slechts 2.

De meeste woningzoekenden die via Entree naar een rolstoelgeschikte woning zoeken, behoren op basis van hun inkomen tot de corporatiedoelgroep. Binnen deze groep zijn mensen uit de laagste inkomens oververtegenwoordigd. De meeste woningzoekenden (60%) die via Entree reageren op een rolstoelgeschikte corporatiewoning vormen een eenpersoonshuishouden. Ook tweepersoonshuishoudens komen geregeld voor, maar veel minder dan alleenstaanden. Uit (landelijk) onderzoek van het Zelfregiecentrum Nijmegen blijkt een verhouding van 45% alleenstaanden, 25% paren en 30% grotere huishoudens onder rolstoelgebruikers die wonen in een aangepaste woning.

Kwalitatieve vraag

De vraag aan welke eisen een woning moet voldoen om deze te kunnen kenschetsen als 'geschikt' voor mensen in een rolstoel, is niet eenvoudig te beantwoorden. De achtergronden van rolstoelgebruikers én de kenmerken van de rolstoelen die zij in gebruik hebben verschillen immers sterk. Dat zorgt ervoor dat ook de eisen aan de woning verschillen. Op basis van de *Beslisboom woningaanpassingen* van Aedes, Woonkeur-handboeken en gesprekken met rolstoelgebruikers en cliëntenorganisaties kunnen we de volgende 'gemene delers' noemen:

- De woning moet goed toegankelijk én doorgankelijk zijn met een rolstoel. Dat betekent dat er minimaal een verharde, vlakke toegangsroute is naar de woning, dat de woning drempelloos is en dat de vloer geschikt is voor een rolstoel (geen vloerbedekking, maar tegels of een gietvloer). Daarnaast moeten de binnen- en buitendeuren breed genoeg zijn voor een rolstoel (vrije doorgang van minimaal 85 cm).

- Er is een gelijkvloers 'woonprogramma' waarbij de 'primaire ruimtes' (woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken) op dezelfde verdieping zijn.
- Er is voldoende ruimte voor de draaicirkel van de rolstoel. De huisvestingsverordening die geldt in de gemeenten Arnhem en Nijmegen (zie bijlage) gaat uit van een minimale draaicirkel van 1,50 meter¹ in de hal, woonkamer, slaapkamer en badkamer.
- Voldoende ruimte in de badkamer in verband met draaicirkel en 'parkeerruimte' voor de rolstoel; stevige wanden in verband met handgrepen, douchezitje en aangepaste wastafel.
- Keuken: (verlaagd) onderrijdbaar aanrechtblad en werkblad, aangepaste kranen.
- Daarnaast geven betrokkenen aan dat het zeer wenselijk is dat er naast een aangepast toilet in de badkamer ook een bezoekerstoilet aanwezig is in de woning.

Een 'geschikte' woning in een 'ongeschikte' omgeving is niet werkelijk geschikt voor mensen in een rolstoel. Een rolstoelgeschikte woning ligt daarom bij voorkeur dicht bij winkels voor dagelijkse levensbehoeften en dicht bij een huisarts en fysiotherapeut. Daarnaast is het van belang dat de omgeving goed toegankelijk is en dat er parkeerruimte is in de directe omgeving.

Aanbod aan rolstoelwoningen

In Nijmegen zijn er ten minste:

- 235 rolstoelgeschikte sociale huurwoningen die zonder de eis van een specifieke zorgindicatie worden verhuurd.
- 42 sociale huurwoningen die weliswaar niet aan alle eisen voor een rolstoelwoning voldoen, maar wel toegankelijk en drempelloos zijn en onderdeel zijn van een rolstoel-toegankelijk complex.
- 290 rolstoeltoegankelijke vrije sector huurwoningen die zonder de eis van een specifieke zorgindicatie worden verhuurd (na oplevering van Living-Inn).
- 402 woningen en wooneenheden die worden verhuurd door of via een zorgaanbieder, waarbij wél een specifieke zorgindicatie wordt vereist. Daarnaast bieden zorgaanbieders een groot aantal intramurale plekken in Nijmegen, met name voor ouderen die te maken hebben met dementie en/of ernstige lichamelijke beperkingen. Een deel van dit aanbod is rolstoelgeschikt, maar dus niet beschikbaar voor iedere rolstoelgebruiker.

Op basis van de beschikbare data bij de gemeente Nijmegen is niet te zeggen hoeveel koopwoningen er in de gemeente zijn die gelden als 'rolstoelgeschikt'.

(Mis)match tussen vraag en aanbod

Het totale aanbod aan rolstoelgeschikte huurwoningen in Nijmegen ligt met 235 op dit moment lager dan de vraag (die we schatten op 375). Als we ook de woningen meetellen die volgens verhuurders weliswaar niet aan alle eisen voor een rolstoelwoning voldoen, maar toch geschikt kunnen zijn (332), dan is het aanbod ruim voor de vraag. Als we ook het aanbod bij zorgaanbieders meetellen (402), dan is het totale aanbod aan rolstoelgeschikte huurwoningen ruim hoger dan de vraag naar deze woningen. Op basis van de beschikbare data is het niet mogelijk om met zekerheid te zeggen of er op dit moment een tekort is aan rolstoelwoningen in Nijmegen.

¹ Voor grote elektrische rolstoelen en rolstoelen waarbij de benen vooruitsteken, is deze draaicirkel te beperkt. Het Nijmeegse Zelfregiecentrum en ook de Arnhemse APCG pleiten er daarom voor om (in ieder geval voor een deel van de doelgroep) uit te gaan van een ruimere draaicirkel, bijvoorbeeld 1,80 of zelfs 1,90 meter. Naar schatting hebben in Nijmegen 180 mensen een rolstoel die zo'n grotere draaicirkel nodig maakt.

Er lijkt in ieder geval sprake te zijn van een *kwalitatieve* mismatch. Geïnterviewden (zowel rolstoelgebruikers als medewerkers van corporaties) geven aan dat het huidige aanbod aan rolstoelgeschikte woningen van woningcorporaties voor een groot deel bestaat uit relatief kleine woningen, die vooral geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens – terwijl een deel van de doelgroep bestaat uit grotere huishoudens. Daarnaast geven geïnterviewden aan dat een deel van het huidige aanbod aan huurwoningen bestaat uit oudere woningen in minder gewilde wijken. Ook dit kan ervoor zorgen dat er weinig reacties komen op vrijkomende woningen, ondanks het feit dat er wel mensen op zoek zijn naar een rolstoelgeschikte woning. Een deel van de rolstoelgebruikers heeft behoefte aan een extra ruime woning vanwege de afmetingen van de rolstoel. In Nijmegen gaat het naar schatting om circa 180 mensen. Voor zover bekend, zijn dergelijke ruime woningen nauwelijks voorhanden in Nijmegen.

Knelpunten en belemmeringen

Uit het onderzoek komen de volgende knelpunten naar voren:

- Registratie van het aanbod:
 - Hoewel de regionale huisvestingsverordening een duidelijke definitie biedt van een rolstoelgeschikte woning, blijkt uit dit onderzoek dat niet alle corporaties hun woningen op dezelfde manier categoriseren, en dat niet alle relevante kenmerken van woningen worden geregistreerd. Dit maakt dat het lastig is om aan te geven hoeveel corporatiewoningen er op dit moment werkelijk geschikt zijn voor mensen met verschillende soorten rolstoelen, en hoeveel woningen met aanpassingen geschikt te maken zijn.
- Woningaanpassingen:
 - Rolstoelgebruikers die hun woning willen (laten) aanpassen om deze geschikt te maken voor hun rolstoel, kunnen hiervoor een aanvraag doen bij de gemeente. Mensen die een nieuwe woning willen kopen die nog moet worden aangepast zodat deze rolstoelgeschikt is, moeten voorafgaand aan de koop contact opnemen met de gemeente. Dat maakt het voor potentiële kopers lastig om een woning te kopen. Als zij een bod uitbrengen op een huis zonder vooraf advies van het wijkteam in te winnen, lopen ze een groot risico. Als zij wél vooraf advies inwinnen, verliezen ze kostbare tijd waardoor de woning wellicht aan hun neus voorbij gaat.
 - Voor koopwoningen en particuliere huurwoningen geldt dat bij verkoop of mutatie eventuele specifieke woningaanpassingen worden verwijderd en de woning wordt teruggebracht in de oude staat. Als er ingrijpende aanpassingen zijn gedaan op kosten van de gemeente, dan kan dit dus leiden tot kapitaalvernietiging.
- Woningtoewijzing:
 - Rolstoelgebruikers die op zoek zijn naar een corporatiewoning in Nijmegen kunnen via Entree, het aanbodsysteem voor corporatiewoningen in de regio, reageren op vrijkomende woningen. Woningen worden relatief kort geadverteerd op Entree. Als de woningzoekende niet op tijd ziet dat er een geschikte woning op Entree staat, kan deze al zijn verhuurd aan iemand zonder rolstoel.
 - Binnen Entree is bewust gekozen voor een breed zoekprofiel, zodat zowel vrijkomende rolstoelwoningen als levensloopgeschikte woningen zichtbaar worden voor de woningzoekende. Nadeel hiervan is dat het niet mogelijk is om te monitoren hoeveel mensen er op enig moment op zoek zijn naar een rolstoelgeschikte woning in de regio. Het is ook niet mogelijk om mensen actief te attenderen op mogelijk geschikt aanbod.
 - In Nijmegen kunnen woningzoekenden zich ook melden bij de Rolstoel Toewijzingscommissie (RTC). Deze benadert wél actief mensen op het moment dat er een rolstoelgeschikte woning vrijkomt, maar niet alle mensen die een rolstoelwoning zoeken zijn bekend bij de RTC.

1.2 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de analyses en bevindingen komen we tot een aantal conclusies en aanbevelingen.

Algemeen

- Het onderzoek geeft meer inzicht in het aanbod en de vraag en in de mogelijke mismatches. Tegelijkertijd is er veel niet precies duidelijk. Dit maakt dat de oplossing veelal gezocht moet worden in nauw en preventief contact met de klant en in maatwerk, zowel bij de gemeente als bij de corporaties. Hier ligt een belangrijke rol voor de rolstoeltoewijzingscommissie.
- Hieronder noemen wij een aantal meer specifieke aanbevelingen, die – voor zover het de sociale huurvoorraad betreft – een plek kunnen krijgen in de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Uitbreiding van de voorraad

- Hoewel we op basis van dit onderzoek niet met zekerheid kunnen stellen dat er een tekort aan rolstoelgeschikte (huur)woningen is in Nijmegen, lijkt het totale aanbod aan rolstoelgeschikte huurwoningen in Nijmegen krap voor de vraag. De forse woningbouwambitie voor de komende jaren, onder meer in de sociale huur, biedt ruimte om het aanbod uit te breiden.
- Bij het realiseren van nieuwbouw van nieuwbouwwoningen gelden de eisen uit de huisvestingsverordening als minimum. Met de hierin genoemde afmetingen kan de ‘gemiddelde’ rolstoelgebruiker goed uit de voeten.
- Daarnaast raden we aan om ook het aanbod aan ruimere rolstoelwoningen te vergroten: het gaat hierbij om zowel woningen met meer kamers (voor grotere huishoudens) als om woningen waar een ruimere draaicirkel mogelijk is. Het is niet mogelijk om met nieuwbouw op iedere situatie voor te sorteren en te zorgen dat er op voorhand een woning is die daar bij past. Het lijkt verstandig om in te zetten op flexibel/modulair bouwen zodat (delen van) woningen bij elkaar getrokken kunnen worden om een woning met een ruimere plattegrond te creëren wanneer dat nodig is.

Woningaanpassingen

- Woningen die met Wmo-geld rolstoelgeschikt zijn gemaakt, worden bij een verhuizing van de bewoner geregeld weer in de oude staat gebracht als er niet direct een nieuwe bewoner wordt gevonden die een rolstoelgeschikte woning nodig heeft. Om kapitaalvernietiging te voorkomen, kan de gemeente met corporaties de afspraak maken dat de woning langer leeg mag blijven staan zodat een geschikte huurder gevonden kan worden (zie verder de aanbevelingen onder woningtoewijzing). Daarnaast is het te overwegen om corporaties, particuliere verhuurders en woningeigenaren te vragen om bij vertrek uit hun woning een melding te doen bij de gemeente, zodat voorzieningen die worden verwijderd, kunnen worden opgeslagen in een depot voor hergebruik.
- Tijdens de gesprekken in de gemeente Arnhem is genoemd dat er, afhankelijk van de medewerker van de gemeente die betrokken is, soms verschillend wordt geoordeeld bij de aanvraag van een woningaanpassing. Dit is in Nijmegen niet ter sprake gebracht, maar het is belangrijk dat subjectiviteit bij de beoordeling van de aanvraag voor woningaanpassing zoveel mogelijk wordt voorkomen. Hanteer daarom altijd het vier-ogen-principe en laat de aanvraag door twee mensen beoordelen. Daarbij kan gedacht worden aan een combinatie van een bouwkundige en een ergotherapeut.
- Aspirant woningkopers ervaren dat zij op de huidige krappe woningmarkt niet snel genoeg kunnen reageren omdat zij moeten wachten op een oordeel van de gemeente of zal worden meegewerkt aan het bekostigen van de benodigde woningaanpassingen om de woning rolstoelgeschikt te maken. Er is een snellere procedure nodig om te komen tot advies van de gemeente hierover. Gedacht kan worden

aan het afronden van het advies binnen de bedenktijd die de woning koper heeft waarbinnen van de verkoop kan worden afgezien (drie dagen na ondertekening van de koopovereenkomst). Dit betekent dat de potentiële koper al van tevoren contact moet hebben/bekend moet zijn bij de WMO/wijkcoach, zodat er snel geschakeld kan worden. Gezien de korte doorlooptijd is het in dat geval wellicht niet altijd mogelijk om het eerder genoemde vier-ogen-principe te hanteren.

Woningtoewijzing

- Rolstoelgeschikte sociale huurwoningen staan betrekkelijk kort op de website van Entree. Tot dit jaar was dat drie dagen, nu is dat aangepast naar vijf dagen. Dat is nog steeds erg kort, waardoor de kans bestaat dat geschikte kandidaten een aangeboden woning 'missen'. Met als potentieel gevolg dat een rolstoelgeschikte woning wordt verhuurd aan een reguliere woningzoekende en daarmee voor lange tijd uit de voorraad beschikbare rolstoelgeschikte woningen verdwijnt. Overweeg daarom om rolstoelgeschikte woningen standaard langer op Entree te laten staan.
- Niet alle mensen die een rolstoelwoning zoeken, zijn bekend bij de Rolstoel Toewijzingscommissie. Overweeg daarom om in de procedure op te nemen dat, als een rolstoelwoning vrij komt, dit ook wordt gemeld bij organisaties zoals het Zelfregiecentrum – mogelijk kennen zij mensen die hier graag voor in aanmerking zouden willen komen.
- Als er geen geschikte huurder gevonden wordt binnen de doelgroep sociale huur, overweeg dan om een vrijkomende rolstoelgeschikte woning te verhuren aan een rolstoelgebruiker met een hoger inkomen en niet aan een reguliere huurder. Gezien de kleine aantallen waar het om gaat, moet dit zonder problemen mogelijk zijn binnen de vrije toewijzingsruimte die corporaties hebben.

Mismatch vraag en aanbod

- Het beeld dat uit het onderzoek naar voren komt, is dat het aanbod aan rolstoelgeschikte woningen van de woningcorporaties vooral kleine en verouderde woningen betreft. Zorg daarom voor een woningaanbod dat beter aansluit bij de wensen en behoeften van woningzoekende rolstoelgebruikers.
- Daar hoort ook bij dat een deel van de woningen geschikt moet zijn voor mensen met een grotere rolstoel. Op basis van de uitgevoerde inventarisatie lijkt de verhouding tussen mensen met een handbewogen rolstoel en mensen met een (grotere) elektrische rolstoel zo'n 75% - 25% te zijn. Ervan uitgaande dat alle mensen met een elektrische rolstoel een woning met ruimere draaicirkels nodig hebben, dan is in een kwart van de gevallen een woning nodig met een ruimere plattegrond (draaicirkels) dan de eisen die zijn opgenomen in de huisvestingsverordening.
- Om te zorgen voor een betere koppeling van woningzoekenden aan het beschikbare aanbod, is het belangrijk dat corporaties registreren welke woningen een passende plattegrond hebben voor mensen met een grotere rolstoel, en dit ook kenbaar maken als de woning wordt aangeboden via Entree of de Rolstoel Toewijzingscommissie. Dat gebeurt op dit moment nog niet. Een goed voorbeeld van een woning die qua grootte en plattegrond aansluit bij de behoefte van rolstoelgebruikers met een grotere rolstoel is de Fokus-woning.
- Het is niet mogelijk om op iedere behoefte voor te sorteren. Dat geldt bijvoorbeeld voor de vraag van mensen die gebruik maken van een douchebrancard of tillift met plafondrail, en daarom een specifieke indeling van de woning nodig hebben. Dit gaat om kleine aantallen, waar op het moment dat de vraag zich voordoet, een oplossing voor gevonden zal moeten worden. Er zijn diverse voorbeelden waar het door het samenvoegen van twee kleine woningen mogelijk werd een rolstoelgeschikte woning te realiseren. Overweeg deze mogelijkheid als een kans zich voordoet.
- Verbeteren de vindbaarheid van het aanbod:
 - Maak het mogelijk dat mensen zich inschrijven als woningzoekende op Entree met het kenmerk 'zoekt rolstoelwoning'.

- Maak het mogelijk op de website van Entree te zoeken op het label ‘rolstoelwoning’ (dit vraagt een betere inventarisatie van het aanbod, zie hierna).
- Het al genoemde actief benaderen van mensen met een rolstoelindicatie als een geschikte woning vrij komt.
- Etc.
- Wees alert op de mogelijkheden van woningruil en faciliteer dit als dat kan.

Beter registreren aanbod

- Corporaties hebben geen goed beeld van de geschiktheid van hun woningvoorraad en de geschiktheid van de woonomgeving voor mensen die een rolstoel gebruiken. Vraag en aanbod zijn daardoor lastig tegen elkaar af te zetten. Het op de juiste manier labelen van de voorraad maakt dit beter mogelijk. Investeer daarom in het labelen van het corporatiebezit in de gemeente voor geschiktheid voor rolstoelgebruikers op basis van de plattegrond van de woning, en maak een onderscheid naar (potentiële) geschiktheid voor mensen met een handbewogen rolstoel en mensen met een elektrische rolstoel. Registreer dus niet alleen of de woning voldoet aan de voorwaarden uit de huisvestingsverordening, maar ook of de woning in potentie geschikt is voor mensen met een grote elektrische rolstoel.
- Sommige rolstoelgebruikers kunnen uit de voeten met een levensloopgeschikte woning. Deze woningen worden vaak voorbehouden aan ouderen. Zorg ervoor dat een dergelijk leeftijdscriterium geen beperking vormt voor het vinden van een geschikte woning voor jongere rolstoelgebruikers.
- De gemeente registreert Wmo-indicaties voor woningaanpassingen, maar registreert niet of een woningaanpassing leidt tot een volledig rolstoelgeschikte woning. Ook wordt niet goed bijgehouden of het een sociale huurwoning, een particuliere huurwoning of een koopwoning betreft. Een betere registratie op dit punt kan ook leiden tot meer inzicht in het rolstoelgeschikte aanbod buiten de sociale huursector. Dit inzicht ontbreekt op dit moment vrijwel geheel.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

In opdracht van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen heeft Companen het regionale woningmarktonderzoek uitgevoerd. In dat onderzoek wordt ook een beeld gegeven van de ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg voor ouderen en de specifieke woonbehoefte die daarbij hoort. Het regionale woningmarktonderzoek geeft echter geen specifiek beeld van de vraag naar rolstoelgeschikte woningen. In de gemeenten Arnhem en Nijmegen is behoefte aan inzicht in deze vraag. Arnhem en Nijmegen hebben hier daarom een verdiepend onderzoek naar laten uitvoeren.

De onderzoeksvragen zijn als volgt:

- Breng het aanbod aan rolstoelgeschikte woningen in de beide gemeenten in beeld naar eigendomssituatie (sociale huur, vrije sectorhuur en koop).
- Breng de vraag naar rolstoelgeschikte woningen in beide gemeenten in beeld. Maak in elk geval een onderscheid in de vragergroepen naar leeftijd en naar inkomenspositie.
- Breng in beeld hoe vraag en aanbod naar rolstoelgeschikte woningen zich tot elkaar verhouden in beide gemeenten.
- Breng in beeld welke belemmeringen mensen met behoefte aan een rolstoelgeschikte woning ondervinden bij het zoeken naar zo'n woning. Hangen eventuele belemmeringen samen met gebrek aan passend aanbod? Met de ondersteuning bij het zoekproces? Of zijn er wellicht nog andere belemmeringen?
- Geef een advies hoe de gemeenten en de corporaties kunnen sturen op een goede beschikbaarheid van rolstoelgeschikte woningen voor inwoners die daarop zijn aangewezen, zowel in termen van voldoende aanbod als met betrekking tot communicatie en procedures.

2.2 Afbakening rolstoelwoningen voor het onderzoek

Voor het onderzoek is het wenselijk om een heldere afbakening te maken van wat een woning rolstoelgeschikt maakt. Het is echter niet eenvoudig daar een generiek antwoord op te geven omdat de achtergronden van rolstoelgebruikers en de kenmerken van de rolstoelen die in gebruik zijn sterk verschillen. Een grote elektrische rolstoel heeft een veel grotere draaicirkel dan een handbewogen rolstoel die om de eigen as kan draaien. Dat stelt andere eisen aan de grootte en de indeling van de woning. In de huisvestingsverordening van Nijmegen is een definitie opgenomen van wat een rolstoelgeschikte woning is. We hanteren in het onderzoek deze definitie als we het over een rolstoelgeschikte woning hebben. In bijlage 1 is de definitie uit de huisvestingsverordening opgenomen. Hierbij moet worden aangetekend dat tijdens de gehouden gesprekken met betrokken organisaties naar voren is gebracht dat de definitie uit de huisvestingsverordening niet ver genoeg gaat voor de grootste elektrische rolstoelen voor mensen met de zwaarste beperkingen. En aan de andere kant van het spectrum zijn er rolstoelgebruikers die zich goed kunnen redden in een levensloopgeschikte woning, los van de vraag of dat een wenselijke situatie is. Er is geen definitie van een rolstoelwoning te geven die voor *alle* rolstoelgebruikers passend is, zonder uit te gaan van de zwaarste eisen en die op elke woning van toepassing te verklaren. Dat is een zeer kostbare en weinig praktische benadering. We hanteren de definitie uit de huisvestingsverordening daarom als 'een goed gemiddelde' met de aantekening dat specifieke situaties maatwerk vereisen.

2.3 Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de analyse van verzamelde registergegevens en statistieken en op basis van interviews met relevante, bij de huisvesting van rolstoelgebruikers, betrokken personen en organisaties. Voor het ramen van de vraag naar rolstoelgeschikte woningen hebben we met name gebruik gemaakt van informatie over verstrekte Wmo-indicaties voor rolstoelen, woningaanpassingen en verhuizingen. Voor het in beeld brengen van de aanbodkant is een uitgebreide inventarisatie van rolstoelgeschikte woningen uitgevoerd onder corporaties en zorgaanbieders.

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de organisaties met wie gesproken is.

2.4 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 gaat over de vraagkant. In dit hoofdstuk wordt op basis van beschikbare statistieken en registraties een raming gemaakt van de omvang van de vraag naar rolstoelgeschikte woningen. We gaan in dit hoofdstuk ook in op de kwalitatieve vraag.
- Hoofdstuk 3 behandelt het aanbod aan rolstoelgeschikte woningen in de gemeente.
- In hoofdstuk 4 brengen we vraag en aanbod met elkaar in verband en gaan we in op de eventuele mismatch tussen vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.
- Het onderzoek brengt niet alleen vraag en aanbod in beeld, maar ook procedurele of andere belemmeringen die mensen ondervinden bij het zoeken naar een rolstoelgeschikte woning in de gemeente. In hoofdstuk 5 worden deze belemmeringen toegelicht.
- In hoofdstuk 6 ten slotte, trekken we conclusies over de situatie rond de huisvesting van rolstoelgebruikers in de gemeente en doen we aanbevelingen voor het in balans brengen van vraag en aanbod en het wegnemen van belemmeringen.

Voor in deze rapportage is een uitgebreide samenvatting opgenomen.

3 Vraag naar rolstoelwoningen

Er is geen centrale bron waaruit de vraag naar rolstoelgeschikte woningen is af te leiden. We maken daarom op basis van verschillende relevante bronnen een raming van de orde van grootte van de vraag. We maken gebruik van landelijk beschikbare CBS-statistieken, van gemeentelijke registraties van Wmo-indicaties en van gegevens die geregistreerd worden via Entree, het verhuurplatform van de woningcorporaties die in Arnhem en Nijmegen werkzaam zijn.

3.1 Behoeftte aan rolstoelgeschikte woningen

De behoefte aan rolstoelgeschikte woningen in de gemeente is af te leiden uit het aantal Wmo-indicaties voor rolstoelen dat wordt afgegeven door de gemeente. Het uitgangspunt is dat een huishouden met één of meerdere leden die permanent gebruik maakt van een rolstoel, een rolstoelgeschikte woning nodig heeft. Dat kan een alleenstaand huishouden zijn, een huishouden waar één van de partners of beide partners permanent een rolstoel gebruiken, een huishouden waar één of meerdere kinderen permanent een rolstoel gebruiken, etc.

Aantal rolstoelgebruikers en vraag naar rolstoelwoningen

Op basis van de Wmo-registratie van de gemeente Nijmegen zijn er, afgeleid van het aantal afgegeven Wmo-indicaties voor een rolstoel, ongeveer 1.285 mensen die gebruik maken van een rolstoel in de gemeente. Niet iedere rolstoelgebruiker heeft permanent een rolstoel nodig. Voor een deel van de gebruikers geldt dat zij incidenteel van de rolstoel gebruik maken. We gaan ervan uit dat mensen die incidenteel een rolstoel nodig hebben geen rolstoelgeschikte woning nodig hebben. Als we de Wmo-registratie corrigeren voor incidenteel gebruik, komen we op een aantal van ongeveer 725 rolstoelgebruikers in Nijmegen die de rolstoel permanent gebruiken en op grond daarvan een rolstoelgeschikte woning nodig hebben. De behoefte aan rolstoelgeschikte woningen in Nijmegen is daarmee zo'n 725 woningen.

Vraag naar huur en koop

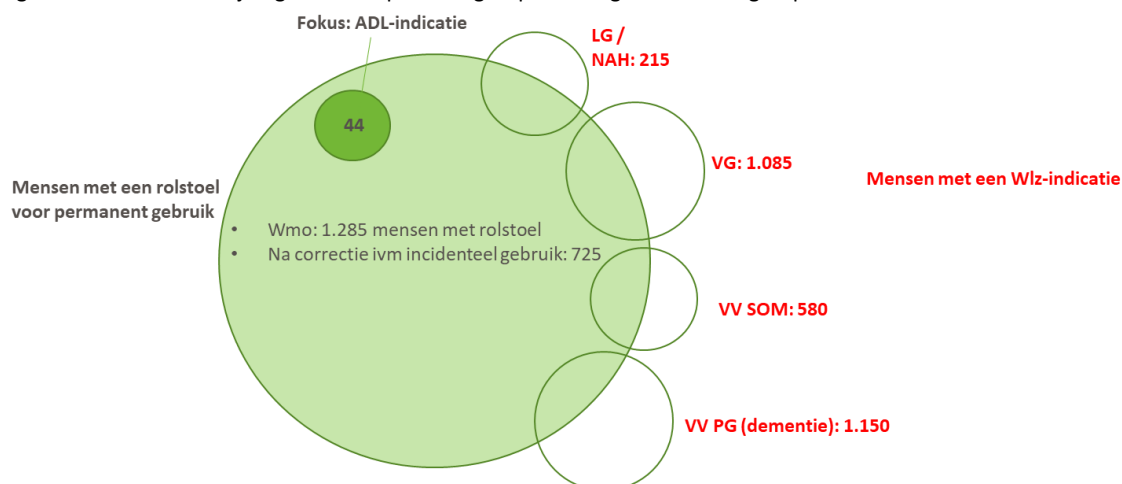
Op basis van beschikbare data is het niet mogelijk om aan te geven wat de inkomenspositie is van rolstoelgebruikers in Nijmegen. Ook is niet bekend welk deel van de rolstoelgebruikers in Nijmegen woont in een huur- of koopwoning. Ieder(in) en Woonbond deden in 2021 onderzoek naar toegankelijk wonen en woningaanpassingen onder mensen met een beperking in Nederland. Van de ruim 600 respondenten in dit onderzoek woont meer dan de helft (54%) in een huurwoning, 44% in een koopwoning en 2% in een zorginstelling². In 2022 deed een aantal studenten ergotherapie in opdracht van het Nijmeegse Zelfregiecentrum onderzoek onder mensen die permanent gebruik maken van een rolstoel en wonen in een aangepaste woning (eveneens in heel Nederland). Van de ruim 100 respondenten uit dat onderzoek, woont bijna 50% in een (sociale) huurwoning, bijna 40% in een koopwoning en zo'n 12% in een 'woonproject'³. Op basis van deze onderzoeken schatten wij in dat van de ongeveer 725 personen in Nijmegen die permanent gebruik maken van een rolstoel, circa 375 mensen wonen in een (sociale) huurwoning.

² Ieder(in)/Woonbond, Toegankelijke woningen: een verborgen wooncrisis (juni 2021).

³ Een voorbeeld van een 'woonproject' in Nijmegen is Mindset Wonen in Nijmegen-Noord, waar mensen met een lichamelijke beperking een zelfstandig appartement huren in een complex, en gezamenlijk zorg inkopen via een persoonsgebonden budget.

Overlap tussen groepen

Figuur 3.1: Gemeente Nijmegen. Overlap tussen groep rolstoelgebruikers en groepen met een Wlz-indicatie



Bron: Gemeente Nijmegen, CIZ.

Op basis van de Wmo-indicaties voor een rolstoel voor permanent gebruik hebben 725 mensen in Nijmegen behoefte aan een rolstoelgeschikte woning. In werkelijkheid kan het aantal rolstoelgebruikers in Nijmegen hoger liggen dan dit. Dat heeft er mee te maken dat een deel van de rolstoelgebruikers een indicatie voor zorg heeft vanuit de Wet Langdurige Zorg vanwege hun lichamelijke beperking (LG), een behoefte aan Verpleging en Verzorging (VV) of vanwege een verstandelijke handicap (VG). Vanuit de beschikbare data is niet te achterhalen welk deel van de rolstoelgebruikers een Wlz-indicatie heeft, of welk deel van de Wlz-cliënten gebruik maakt van een rolstoel. Per 1 januari 2020 geldt voor alle Wlz-cliënten die in een instelling verblijven namelijk dat een eventuele (vervangende) rolstoel wordt bekostigd vanuit de Wlz in plaats van vanuit de Wmo. Voor die periode gold dat alleen voor Wlz-gerechtigde cliënten die verblijf én behandeling in dezelfde instelling ontvingen. Hoe groot de groep is die een rolstoel heeft die is bekostigd vanuit de Wlz, is op basis van de beschikbare data niet te zeggen. Wlz-cliënten die *buiten* een instelling verblijven, zijn voor een rolstoel overigens nog altijd aangewezen op de Wmo – deze groep valt dus volledig binnen de groep van 725 personen die eerder is benoemd. Aangezien de focus van dit onderzoek ligt op rolstoelwoningen – niet zijnde plekken in een instelling – gaan we ervan uit dat het aantal mensen met een Wmo-gefinancierde rolstoel een goede indicatie is voor de vraag naar dergelijke woningen.

3.2 Actuele vraag

Er is voor de gemeente Nijmegen geen eenduidig beeld van het aantal woningzoekenden dat nog op zoek is naar een rolstoelgeschikte woning. De Rolstoeltoewijzingscommissie (RTC) bemiddelt in Nijmegen bij het verhuren van corporatiewoningen aan woningzoekenden die een rolstoelgeschikte woning nodig hebben. Gemiddeld staan er zo'n 15 woningzoekenden op de lijst van de RTC. Een deel van deze woningzoekenden staat al langer op de wachtlijst, deels omdat er tot nu toe geen woning beschikbaar is gekomen, deels omdat zij er zelf voor kiezen nog niet te verhuizen naar aangeboden woningen omdat deze niet aan de kwalitatieve wensen voldoen.

3.3 Zoeken via Entree

Rolstoelgebruikers die op zoek zijn naar een corporatiewoning kunnen via Entree, het aanbodsysteem voor corporatiewoningen in de regio, reageren op vrijkomende woningen. Rolstoelgeschikte huurwoningen worden in eerste instantie aangeboden met als *vereiste* dat de kandidaat-huurder een rolstoel gebruikt. Deze advertentie blijft vijf dagen op de website van Entree staan (voor 1 januari 2023 was dit drie dagen). Als het niet lukt om een huurder te vinden die aan deze eis voldoet wordt de woning opnieuw aangeboden, nu met *voorrang* voor woningzoekenden die een rolstoel gebruiken. Het is dus mogelijk dat een rolstoelgeschikte woning wordt verhuurd aan een reguliere huurder die geen rolstoel gebruikt. In de praktijk komt dit ook voor, zo blijkt uit gesprekken met betrokken organisaties. In de registratie van Entree is niet te achterhalen hoe vaak een rolstoelgeschikte woning wordt verhuurd aan een reguliere woningzoekende omdat er geen match wordt gevonden met een woningzoekende rolstoelgebruiker.

Tabel 3.1: Regio Arnhem-Nijmegen. Via Entree verhuurde rolstoelgeschikte woningen, actief woningzoekenden en aantal reacties, 2020 - 2023

	Verhuurde rolstoelwoningen (exclusief directe bemiddeling)	Actief woningzoekenden (mensen die hebben gereageerd op rolstoelwoning in Entree)	Aantal reacties op rolstoelwoningen in Entree
2020	9	17	21
2021	6	19	24
2022	2	12	16
2023*	3	7	7

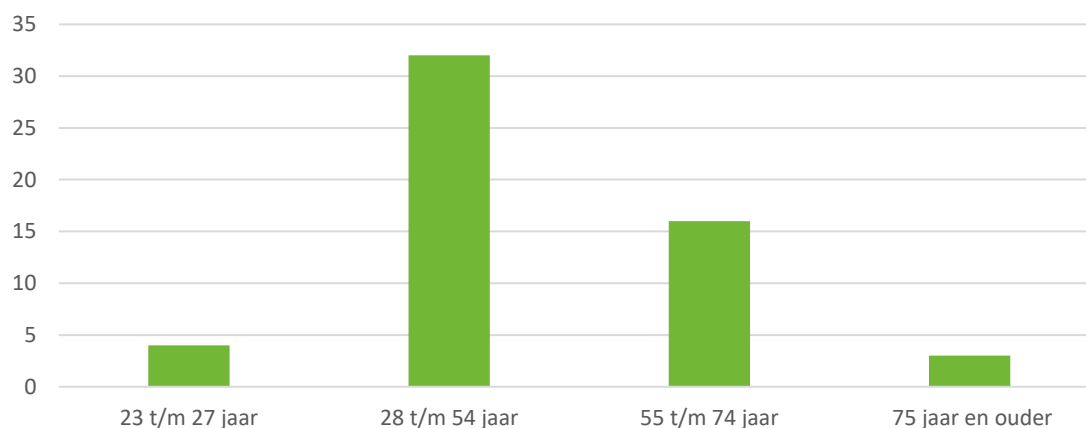
* Stand medio februari 2023

Bron: Entree.

Het aantal via Entree aangeboden en aan mensen met een Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning verhuurde rolstoelgeschikte woningen verschilt sterk per jaar. In 2020 waren dat er in de hele regio 9, in 2022 slechts 2 en in de eerste anderhalve maand van 2023 al 3.

Entree heeft ook gegevens aangeleverd over het aantal mensen met een Wmo-indicatie voor een rolstoelgeschikte woning dat in de afgelopen jaren heeft gereageerd op een rolstoelwoning.

Figuur 3.2: Regio Arnhem-Nijmegen. Actief woningzoekenden via Entree naar leeftijd, 2020 - 2023*

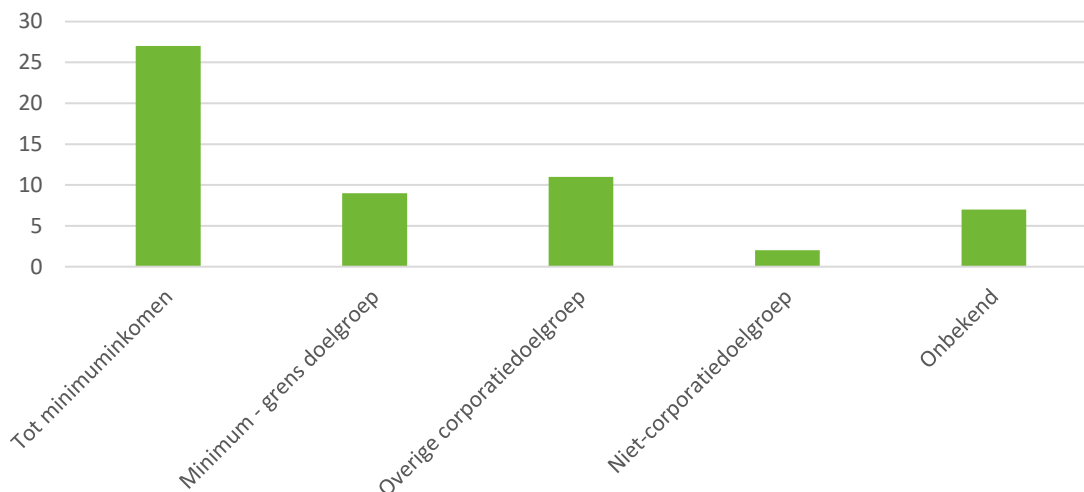


* Stand medio februari 2023

Bron: Entree.

De meeste woningzoekenden met een Wmo-indicatie voor een rolstoelgeschikte woning die via Entree reageren op rolstoelgeschikte woningen ('actief woningzoekenden'), zijn mensen in de leeftijd van 28 tot en met 54 jaar. Er zijn ook relatief veel mensen in de leeftijd van 55 tot en met 74 jaar onder de mensen die reageren op rolstoelgeschikte woningen. De groep vanaf 75 jaar is beperkt. In deze leeftijdsklasse komt het vaak voor dat mensen die een rolstoel gebruiken een Wlz-indicatie hebben en via een zorgaanbieder in een woning wonen waar wonen en zorg gecombineerd zijn. Deze mensen reageren niet op woningen die worden aangeboden via Entree. De groep jonge woningzoekers voor een rolstoelwoning (23 tot en met 27 jaar) is klein. Het betreft ook een smalle leeftijdsklasse in de registratie.

Figuur 3.3: Regio Arnhem-Nijmegen. Actief woningzoekenden via Entree naar inkomenspositie, 2020 - 2023*

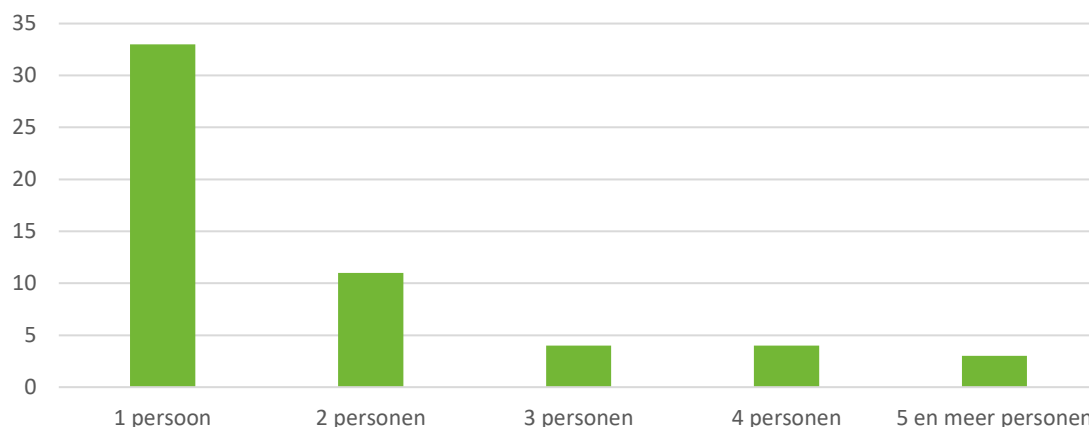


* Stand medio februari 2023

Bron: Entree.

De meeste woningzoekenden die via Entree naar een rolstoelgeschikte woning zoeken, behoren op basis van hun inkomen tot de corporatiedoelgroep. Dat is begrijpelijk, omdat op Entree de woningen van de woningcorporaties in de regio worden geadverteerd en woningzoekenden met een hoger inkomen minder vanzelfsprekend voor een corporatiewoning in aanmerking komen. Uit de gesprekken met corporaties blijkt overigens dat zij wel degelijk rolstoelwoningen verhuren aan mensen met een hoger inkomen (als er geen gegadigden zijn die gebruik maken van een rolstoel en een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens). Binnen de groep die reageert op rolstoelwoningen in Entree zijn de woningzoekenden met de laagste inkomens oververtegenwoordigd: de grootste groep heeft een inkomen tot het sociale minimum. Dit betreft bijna de helft van de actief woningzoekenden in de periode 2020 tot begin 2023. Het is op basis van beschikbare data niet mogelijk om een betrouwbare uitspraak te doen over de inkomenspositie van de totale groep rolstoelgebruikers in Nijmegen.

Figuur 3.4: Regio Arnhem-Nijmegen. Actief woningzoekenden via Entree naar huishoudensgrootte, 2020 - 2023*

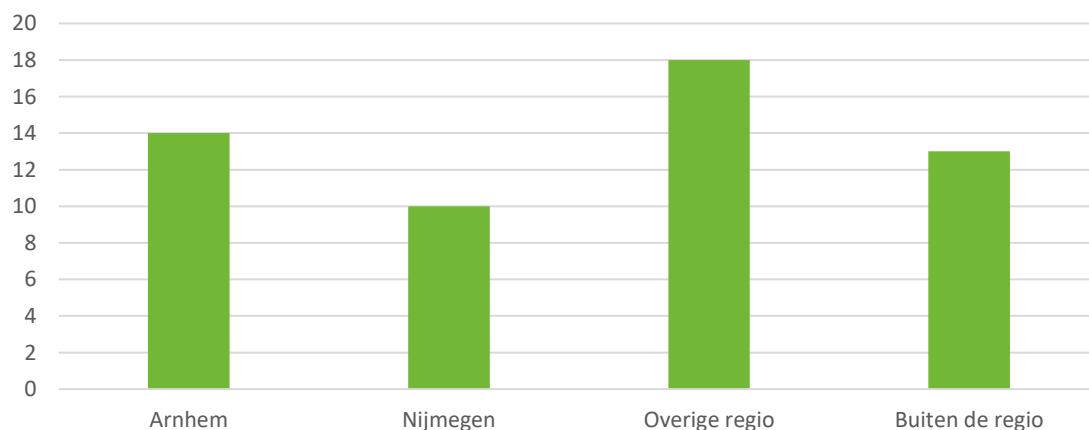


* Stand medio februari 2023

Bron: Entree.

De meeste woningzoekenden die via Entree reageren op een rolstoelgeschikte corporatiewoning vormen een eenpersoonshuishouden. Het gaat om 60% van de actief woningzoekenden. Ook tweepersoonshuishoudens komen geregeld voor, maar veel minder dan alleenstaanden. Toch zijn er ook grotere huishoudens die reageren op geadverteerde rolstoelwoningen. Het gaat om kleine aantallen, maar het zijn huishoudens met behoefte aan een grotere rolstoelgeschikte woning. Deze woningen zijn er maar zeer beperkt. Uit het landelijke onderzoek van het Zelfregiecentrum Nijmegen blijkt een verhouding van 45% alleenstaanden, 25% paren en 30% grotere huishoudens. In de regio Arnhem-Nijmegen ligt op basis van dat inzicht het accent binnen de sociale huursector zwaarder op alleenstaande woningzoekenden naar een rolstoelgeschikte woning.

Figuur 3.5: Regio Arnhem-Nijmegen. Actief woningzoekenden via Entree naar gebied van herkomst, 2020 - 2023*



* Stand medio februari 2023

Bron: Entree.

De gepresenteerde verhuurgegevens van Entree hebben betrekking op de hele regio. Arnhem en Nijmegen zijn als de grootste gemeenten de herkomstgemeente van veel woningzoekenden die een rolstoelwoning nodig hebben. Naar verhouding wonen veel mensen die in Entree reageren op een rolstoelwoning niet in de regio, maar reageren wel op geadverteerde rolstoelwoningen in de regio. Uit onderzoek dat Companen samen met Enserve deed voor Aedes in 2020 bleek dat er in het algemeen maar weinig wordt verhuisd tussen 'woonruimteverdeelregio's'. Dat onder woningzoekenden met een rolstoel

wel een relatief groot deel van buiten de regio komt is dus afwijkend. Mogelijk betekent dit dat de sociale huur in de regio Arnhem-Nijmegen aantrekkelijk is voor rolstoelgebruikers van elders (dus dat de woningen of de voorwaarden hier beter zijn); het is ook mogelijk dat rolstoelgebruikers überhaupt over grotere afstanden verhuizen dan niet-rolstoelgebruikers.

3.4 Directe bemiddeling

Niet iedere rolstoelgeschikte woning die wordt toegewezen is zichtbaar in het systeem van Entree. In Nijmegen speelt de Rolstoel Toewijzingscommissie (RTC) een belangrijke rol bij het toewijzen van woningen aan woningzoekende rolstoelgebruikers. Deze toewijzing verloopt via directe bemiddeling. De RTC wordt geregeld door corporaties gewezen op een vrijkomende rolstoelwoning en zoekt daar op basis van een kandidatenlijst een huurder bij met een passende woonbehoefte. Deze verhuringen worden in beginsel niet gemeld bij Entree en zijn daarom niet zichtbaar in de geregistreerde verhuringen. De RTC heeft geen registratie van verhuringen waarbij zij heeft bemiddeld. Gemiddeld staan er 15 woningzoekenden op de kandidatenlijst van de RTC.

3.5 Kwalitatieve vraag

De vraag aan welke eisen een woning moet voldoen om deze te kunnen kenschetsen als ‘geschikt’ voor mensen in een rolstoel, is niet eenvoudig te beantwoorden. Zoals eerder al gemeld, verschillen de achtergronden van rolstoelgebruikers én de kenmerken van de rolstoelen die zij in gebruik hebben sterk. Dat zorgt ervoor dat ook de eisen aan de woning verschillen. In deze paragraaf geven we een beeld van de kenmerken waar woningen aan moeten voldoen. We baseren ons hierbij op de Beslisboom woningaanpassingen van Aedes (2019), Woonkeur-handboeken en gesprekken met rolstoelgebruikers en cliëntenorganisaties.

Toegankelijkheid van de woning

De eerste eis aan de woning geldt voor alle rolstoelgebruikers: de woning moet goed toegankelijk én doorgankelijk zijn met een rolstoel. Zowel appartementen met lift als benedenwoningen of gezinswoningen kunnen geschikt zijn voor mensen met een rolstoel, mits zij aan een aantal aanvullende voorwaarden voldoen. Woonkeur benoemt als ‘eisen’ dat er minimaal een verharde, vlakke toegangsroute is naar de woning (minimale breedte 1,20 meter), dat de woning drempelloos is en dat de vloer geschikt is voor een rolstoel (geen vloerbedekking, maar tegels of een gietvloer). Daarnaast moeten de binnen- en buitendeuren breed genoeg zijn voor een rolstoel (vrije doorgang van minimaal 85 cm). Een deel van de rolstoelgebruikers heeft elektrische deuropeners nodig.

Indeling van de woning

Ook voor de indeling van de woning geldt een aantal minimeisen. Het belangrijkste is dat er een gelijkvloers ‘woonprogramma’ is waarbij de ‘primaire ruimtes’ (woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken) op dezelfde verdieping zijn. Als we uitgaan van de eisen van Woonkeur (module 6, bestaande bouw rolstoelgeschikt), dan gelden de volgende minimale afmetingen voor de verblijfsruimten en overige voorzieningen:

Tabel 3.2: Minimumeisen indeling woning volgens Woonkeur

	Minimale oppervlakte (m ²)	Minimale breedte (m)	Primaire ruimte?
Woonruimte	19	3,30	Ja
Kookruimte	5	1,80	Ja
Hoofdslaapruijnte	11	2,70	Ja
Badruimte	--	1,90	Ja
Toiletruimte	--	0,85	Nee
Was-/droogruimte	--	--	Nee
Bergruimte (binnen)	1,5	--	Nee
Privé buitenruimte	3	1,50	Ja
Bergruimte (buiten)	4	--	Nee

Bron: Handboek Woonkeur Module 6 - Bestaande woningen 'rolstoelgeschikt'.

Draaicirkels

Een grote elektrische rolstoel heeft een veel grotere draaicirkel dan een handbewogen rolstoel die om de eigen as kan draaien. Dat stelt andere eisen aan de grootte en de indeling van de woning. In het kader van dit onderzoek hebben wij gesproken met 12 rolstoelgebruikers, waarvan er 3 ook een partner hebben met een rolstoel. In totaal gebruiken deze 15 rolstoelgebruikers 26 rolstoelen, variërend van een 'trippelstoel' met kleine draaicirkel tot handbikes en grote, op maat gemaakte rolstoelen.

De huisvestingsverordening die geldt in de gemeenten Arnhem en Nijmegen (zie bijlage) gaat uit van een minimale draaicirkel van 1,50 meter in de hal, woonkamer, slaapkamer en badkamer. Ook Woonkeur gaat uit van een minimale draaicirkel van 1,50 meter. Voor grote elektrische rolstoelen en rolstoelen waarbij de benen vooruitsteken, is deze draaicirkel te beperkt. Het Nijmeegse Zelfregiecentrum en ook de Arnhemse APCG pleiten er daarom voor om (in ieder geval voor een deel van de doelgroep) uit te gaan van een ruimere draaicirkel, bijvoorbeeld 1,80 of zelfs 1,90 meter.

In 2022 voerden enkele studenten in opdracht van het Nijmeegse Zelfregiecentrum onderzoek uit waarvoor ze mensen die permanent gebruik maken van een rolstoel en wonen in een aangepaste woning een enquête stuurden. Van de ruim 100 respondenten uit heel Nederland gaf bijna één op de drie aan een elektrische rolstoel te hebben; een vergelijkbaar aantal gaf aan een rolstoel te hebben met een lengte van meer dan 1,20 meter. De onderzoekers geven aan dat mensen met een rolstoel van meer dan 1,20 meter lengte (dit kan zowel een elektrische rolstoel zijn als een handbewogen rolstoel) een draaicirkel nodig hebben van 1,90 meter. De 'ideale plattegrond' voor mensen met een grote rolstoel die in het onderzoek wordt gepresenteerd, lijkt sterk op de plattegrond van een Fokus-woning. Buiten het aanbod van Fokus zijn woningen met een dergelijk ruime plattegrond – zeker in de huursector – niet of nauwelijks voorhanden.

In de Wmo-data van de gemeenten Arnhem en Nijmegen is niet terug te vinden wat de afmetingen zijn van de rolstoelen die men heeft. Wel is te zien hoeveel mensen gebruik maken van een elektrische rolstoel. Zowel in Arnhem als Nijmegen heeft rond de 25% van de rolstoelgebruikers een elektrische rolstoel. Als we hiervan uitgaan, dan zou dat betekenen dat ongeveer één op de vier rolstoelgebruikers in Nijmegen een woning nodig heeft met een ruimere draaicirkel dan de standaard 1,50 meter; bij een totale vraag van 725 woningen gaat dat dus om ongeveer 180 woningen.

Badkamer

Om goed uit de voeten te kunnen in de badkamer moet deze voldoende ruimte bieden (draaicirkel en 'parkeer ruimte' voor de rolstoel). De wanden moeten voldoende stevig zijn voor het bevestigen van

handgrepen, douchezitje en aangepaste wastafel. Het sanitair zelf moet ook geschikt zijn voor een rolstoel. Dit vraagt vaak om maatwerk-aanpassingen (in verband met de gewenste hoogte van toiletbeugels, aangepaste kranen, et cetera).

Een deel van de rolstoelgebruikers heeft behoefte aan een tillift in de badkamer; in sommige gevallen is het ook belangrijk om met een tillift van de slaapkamer naar de badkamer vervoerd te kunnen worden. Dat stelt eisen aan de indeling van de woning (badkamer naast slaapkamer) en aan de belastbaarheid van het plafond. Er zijn ook mensen die gebruik maken van een 'douchebrancard': in die gevallen moet de badkamer aanzienlijk groter zijn. Dit gaat overigens om een relatief kleine groep: volgens de Wmo-registratie in Nijmegen maken 100 mensen gebruik van een tillift en/of een ander 'transferhulpmiddel' vanuit de Wmo. Slechts vier mensen maken gebruik van een douchebrancard vanuit de Wmo. Uit de cijfers is niet op te maken welk deel van de tilliften vrijrijdbaar is (hiervoor zijn geen specifieke aanpassingen nodig in de woning) en welk deel gebruik maakt van een plafondrail.

Keuken

Voor de meeste rolstoelgebruikers is het van belang dat de kookruimte geschikt is voor een rolstoel. Dat betekent dat er een (verlaagd) onderrijdbaar aanrechtblad en werkblad is en aangepaste kranen. Er zijn echter ook rolstoelgebruikers die (vanwege hun handicap) niet zelfstandig kunnen koken; in die gevallen is een aangepaste keuken uiteraard niet nodig. Ook gezinnen waar een kind de rolstoelgebruiker is heeft niet in alle gevallen een aangepaste keuken nodig.

Diversiteit in woningtypen

Een deel van de rolstoelgebruikers is alleenstaand, maar er zijn uiteraard ook rolstoelgebruikers die hun woning delen met anderen. Dat betekent dat er ook een diversiteit nodig is aan woningtypen: naast appartementen is er ook behoefte aan rolstoelgeschikte gezinswoningen met meer slaapkamers (waarbij de bovenverdieping alleen toegankelijk is voor de niet-rolstoelgebruikers in het huishouden), en aan woningen met een tuin. Een deel van de rolstoelgebruikers heeft een dusdanig intensieve zorgvraag, dat het van belang is dat er een extra kamer in huis is om een zorgverlener te laten overnachten.

Overige eisen en wensen

In de interviews kwamen ook de volgende eisen en wensen naar voren, die gelden voor een deel van de doelgroep:

- een goede geluidsisolatie in verband met het geluid van een tillift;
- extra stopcontacten in verband met (medische) hulpmiddelen;
- een schuur of berging voor een handbike, scootmobiel of rolstoel die alleen buiten wordt gebruikt.

Daarnaast geven betrokkenen aan dat het zeer wenselijk is dat er naast een aangepast toilet in de badkamer ook een bezoekerstoilet aanwezig is in de woning.

Eisen aan de woonomgeving

Een 'geschikte' woning in een 'ongeschikte' omgeving is niet werkelijk geschikt voor mensen in een rolstoel. Geïnterviewden geven aan dat de volgende aspecten bepalen hoe geschikt de woonomgeving is:

- de woning moet bij voorkeur dicht bij winkels voor dagelijkse levensbehoeften liggen;
- de woning moet bij voorkeur dicht bij een huisarts en fysiotherapeut zijn;
- de directe omgeving moet goed toegankelijk zijn: dat betekent dat de stoepen goed toegankelijk zijn (liever tegels dan klinkers), dat de stoepranden niet te hoog zijn, et cetera.

- Parkeerruimte in de directe omgeving. Woonkeur stelt als eis dat bewoners hun auto moeten kunnen parkeren binnen 100 meter van de woning – daarbij moet wel worden bedacht dat niet iedere rolstoelgebruiker een auto heeft.

Het Verwey-Jonker Instituut noemt in het rapport 'Maatwerk in wonen' uit 2019 daarnaast ook dat mensen met een beperking het belangrijk vinden om woonruimte te hebben met sociale contacten in de buurt, en dat zij – nog meer dan mensen zonder beperking – behoefte hebben aan een veilige buurt (terwijl zij juist vaak in als onveilige (ervaren) buurten wonen). Daarnaast benoemt dit rapport het belang van groen en OV in de buurt van de woning, zodat meedoen met de samenleving (beter) mogelijk wordt.⁴

⁴ Verwey-Jonker Instituut, Maatwerk in wonen. Verkenning van de aard en de omvang van zelfstandige woonwensen van mensen met een beperking (2019).

4 Aanbod aan rolstoelwoningen

Voor het in beeld brengen van het aanbod aan rolstoelwoningen in de gemeente Nijmegen is een uitgebreide inventarisatie van rolstoelgeschikte woningen uitgevoerd onder corporaties en zorgaanbieders. Onderstaande tabel laat zien hoeveel rolstoelgeschikte woningen de verschillende corporaties en overige verhuurders verhuren in Nijmegen.

4.1 Aanbod huurwoningen

Aan corporaties die actief zijn in Nijmegen hebben we gevraagd hoeveel rolstoelgeschikte woningen zij verhuren. Onderstaande tabel laat zien hoeveel woningen zij verhuren die zijn geregistreerd als 'rolstoelgeschikt'.

Tabel 4.1: Gemeente Nijmegen. Aanbod rolstoelgeschikte woningen van woningcorporaties (2023)

Woningcorporatie	Aantal rolstoelgeschikte woningen (aangeboden via Entree of RTC)	Aantal rolstoelgeschikte woningen (eigen toewijzing)	Toegankelijke, drempelloze woning in rolstoeldoorgankelijk complex
Talis	19	10*	Geen opgave
Portaal	91	0	Geen opgave
Woonwaarts	87	0	Geen opgave
SSH&	0	28	Geen opgave
Woonzorg Nederland	0	0	42
Totaal corporaties	197	38	42
Living-Inn (particuliere huur in Lent; in aanbouw)	0	0	290
Totaal huurwoningen	197	38	332

* Woonproject Mindset Wonen (Nijmegen-Noord) hanteert een eigen wachtlijst

Bron: Corporaties actief in Nijmegen

Woonzorg Nederland geeft aan dat ze geen woningen heeft die voldoen aan de eisen uit de huisvestingsverordening, maar wel 42 woningen waar rolstoelgebruikers redelijk uit de voeten kunnen. Deze woningen zijn in de tabel meegeteld in de categorie 'toegankelijke, drempelloze woning in rolstoeldoorgankelijk complex'. De andere corporaties hebben waarschijnlijk ook woningen die voldoen aan deze definitie, maar hebben deze niet opgegeven bij de inventarisatie (de vraag die aan hen was gesteld was immers hoeveel rolstoelgeschikte woningen zij hebben).

De vrije sector huurwoningen in nieuwbouwcomplex Living-Inn in Nijmegen-Noord zijn volgens de projectontwikkelaar allemaal 'rolstoeltoegankelijk'. Op de website staat te lezen dat wensen voor 'specifieke aanpassingen' in verband met rolstoelgebruik kenbaar gemaakt kunnen worden (waarbij de extra kosten hiervoor via de Wmo vergoed kunnen worden).

Andere particuliere verhuurders die we hebben benaderd met de vraag of zij rolstoelgeschikte woningen in hun aanbod hebben gaven aan dat dit niet het geval is.

4.2 Overig aanbod

Naast bovengenoemd aanbod hebben de corporaties ook rolstoelgeschikte woningen en wooneenheden in eigendom die worden toegewezen en verhuurd via zorgaanbieders. Zorgaanbieders verhuren ook zelf rolstoelgeschikte woningen aan bewoners. Onderstaand overzicht toont het aantal rolstoelgeschikte woningen dat wordt aangeboden door – of verhuurd via – zorgaanbieders in Nijmegen. Intramurale wooneenheden zijn niet opgenomen in het overzicht.

Tabel 4.2: Gemeente Nijmegen. Aanbod rolstoelgeschikte woningen bij zorgaanbieders (2023)

Zorgorganisatie	Aantal rolstoelgeschikte woningen
Fokus	44*
Zozijn (opgave Portaal)	17
Driestroom (opgave Portaal)	12
Pluryn (opgave SSH&)	12
ZZG	186
Aqua Viva	24
Domus Magnus/Sterreschans	43
Gouden Hart/Oranjerie	64
Totaal	402

* Van deze woningen worden er 12 verhuurd door Talis, 8 door Portaal en 24 door Woonwaarts

Bron: Zorgaanbieders actief in Nijmegen

Het is van belang te benoemen dat bovenstaande woningen niet zonder meer voor elke rolstoelgebruiker beschikbaar zijn. Het in aanmerking komen voor deze woningen is veelal gekoppeld aan de afname van specifieke (Wlz-)zorg. Alleen mensen met een specifieke zorgindicatie komen dus in aanmerking voor deze woningen. Een herkenbaar voorbeeld zijn de Fokus-woningen; deze zijn alleen beschikbaar als ook de ADL-zorg⁵ van Fokus wordt afgenomen. Ook voor de andere zorgpartijen geldt dat zij een zorgindicatie als toegangseis hanteren. Dit kan een Wlz-indicatie zijn voor Verpleging en Verzorging (ouderenzorg), voor VG- of LG-zorg (gehandicaptenzorg), maar ook een indicatie voor wijkverpleging vanuit de Zorgverzekeringswet. Naast de woningen in de bovenstaande tabel bieden zorgaanbieders een groot aantal intramurale plekken in Nijmegen, met name voor ouderen die te maken hebben met dementie en/of ernstige lichamelijke beperkingen. Een deel van dit aanbod is rolstoelgeschikt, maar dus niet beschikbaar voor iedere rolstoelgebruiker.

Zoals eerder beschreven is het aannemelijk dat een deel van de 725 rolstoelgebruikers in Nijmegen een Wlz-indicatie heeft; een deel van deze mensen woont vermoedelijk ook in een woning die wordt aangeboden door een zorgpartij. Een deel van de rolstoelgebruikers heeft echter geen specifieke zorgindicatie; voor hen is het aanbod van zorgaanbieders dan ook niet toegankelijk.

Het is niet bekend wat de overlap is tussen de totale groep rolstoelgebruikers en de groep mensen met een zorgindicatie. Het is daarom niet goed in te schatten of het beschikbare 'reguliere aanbod' aan rolstoelgeschikte huurwoningen (woningen waarvoor geen zorgindicatie vereist is) groot genoeg is voor de groep rolstoelgebruikers die hierop is aangewezen.

⁵ Algemeen Dagelijkse Levensverrichtingen (ADL) zijn handelingen die mensen dagelijks in het gewone leven verrichten. Voorbeelden van ADL zijn in- en uit bed komen, aan- en uitkleden, eten, drinken, medicijnen innemen en naar het toilet gaan.

4.3 Samengevat

Alles bij elkaar telt Nijmegen dus ten minste:

- 235 rolstoelgeschikte sociale huurwoningen die zonder de eis van een specifieke zorgindicatie worden verhuurd.
- 42 sociale huurwoningen die weliswaar niet aan alle eisen voor een rolstoelwoning voldoen, maar wel toegankelijk en drempelloos zijn en onderdeel zijn van een rolstoel-doorgankelijk complex.
- 290 rolstoeltoegankelijke vrije sector huurwoningen die zonder de eis van een specifieke zorgindicatie worden verhuurd (na oplevering van Living-Inn).
- 402 woningen en wooneenheden die worden verhuurd door of via een zorgaanbieder, waarbij wél een specifieke zorgindicatie wordt vereist.

Op basis van de beschikbare data bij de gemeente Nijmegen is niet te zeggen hoeveel koopwoningen er in de gemeente zijn die gelden als 'rolstoelgeschikt'. Uit de Wmo-registratie is wel af te leiden hoeveel aanvragen voor een woningaanpassing er op jaarbasis worden gehonoreerd, maar niet of deze aanpassing ertoe leidt dat de woning volledig rolstoelgeschikt wordt. Bovendien geldt dat de aanpassingen bij verkoop van een woning vaak weer ongedaan worden gemaakt.

5 (Mis)match tussen vraag en aanbod

In hoofdstuk 2 becijferden we de totale vraag naar rolstoelwoningen in Nijmegen op ten minste 725, op basis van de Wmo-indicaties voor een rolstoel. Naar schatting betreft het in ongeveer de helft van de gevallen een vraag naar een (sociale) huurwoning: we schatten deze vraag op 375 woningen. Het totale aanbod aan rolstoelgeschikte huurwoningen in Nijmegen ligt met 235 op dit moment lager dan deze vraag. Als we ook de woningen meetellen die volgens verhuurders weliswaar niet aan alle eisen voor een rolstoelwoning voldoen, maar toch geschikt kunnen zijn (332), dan is het aanbod ruim voor de vraag.

Als we ook het aanbod bij zorgaanbieders meetellen (402), dan is het totale aanbod aan rolstoelgeschikte huurwoningen ruim hoger dan de vraag naar deze woningen. Hierbij is het wel van belang om te melden dat voor een deel van deze woningen een specifiek soort zorgindicatie is vereist. Daarnaast geldt dat niet alle rolstoelgeschikte woningen in praktijk worden bewoond door mensen in een rolstoel. Omdat we niet weten hoe groot de overlap is tussen de groep mensen in een rolstoel en de groep mensen met een (Wlz-)indicatie, én ook niet bekend is in welk deel van het huidige rolstoelgeschikte aanbod daadwerkelijk iemand woont met een rolstoel, is het niet mogelijk om met zekerheid te zeggen of er op dit moment een tekort is aan rolstoelwoningen in Nijmegen.

Kwalitatieve mismatch

Uit de gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd, komt een divers beeld naar voren. Aan de ene kant geven corporaties het signaal af dat het aanbod getalsmatig ruim is voor de vraag. Zij voeren hierbij aan dat, als rolstoelwoningen worden geadverteerd op Entree, er doorgaans een beperkt aantal reacties binnen komt. Het komt volgens de corporaties regelmatig voor dat een woning die op Entree wordt geadverteerd als rolstoelwoning, wordt toegewezen aan iemand zonder indicatie voor een rolstoelwoning. SSH& geeft ook aan dat rolstoelwoningen regelmatig worden verhuurd aan een student zonder rolstoel; hierbij geldt dan wel een speciale clausule in het huurcontract die bepaalt dat als zich een kandidaat meldt die een rolstoelwoning nodig heeft, de huurder zonder rolstoel doorschuift naar een andere woning. Aan de andere kant blijkt dat rolstoelgebruikers vaak jaren op zoek zijn naar een woning. Dat geldt voor vrijwel alle rolstoelgebruikers die wij hebben geïnterviewd. Ook het Zelfregiecentrum geeft dit signaal af. Er lijkt dus in ieder geval sprake te zijn van een *kwalitatieve* mismatch. Landelijk onderzoek van Ieder(in) en Woonbond laat zien dat er een grote woningnood is onder huishoudens die zijn aangewezen op toegankelijke woningen. Vooral voor mensen jonger dan 55 jaar en gezinnen is er nauwelijks geschikt aanbod volgens Ieder(in).

Veel aanbod betreft kleine, oudere woningen

Geïnterviewden (zowel rolstoelgebruikers als medewerkers van corporaties) geven aan dat het huidige aanbod aan rolstoelgeschikte woningen van woningcorporaties voor een groot deel bestaat uit relatief kleine woningen, die vooral geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens. Uit de enquête die studenten in opdracht van het Zelfregiecentrum hielden onder rolstoelgebruikers in Nederland blijkt dat een substantieel deel van de rolstoelers (55%) met meer dan één persoon in een huishouden woont. Van de mensen die in de afgelopen jaren via Entree reageerden op rolstoelwoningen in de regio Arnhem-Nijmegen, leeft 40% in een huishouden van twee of meer personen. Met het huidige aanbod van kleine woningen wordt een substantieel deel van de doelgroep dus onvoldoende bediend. Daarnaast geven geïnterviewden aan dat een deel van het huidige aanbod aan huurwoningen bestaat uit oudere woningen in minder gewilde wijken. Ook dit kan ervoor zorgen dat er weinig reacties komen op vrijkomende woningen, ondanks het feit dat er wel mensen op zoek zijn naar een rolstoelgeschikte woning.

Woningen met ruimere draaicirkel

In hoofdstuk 3 beschreven we dat een deel van de rolstoelgebruikers behoefte heeft aan een extra ruime woning vanwege de afmetingen van de rolstoel. In Nijmegen gaat het naar schatting om circa 180 mensen. In reguliere rolstoelwoningen van corporaties kunnen mensen met een grote rolstoel lastig uit de voeten. Fokus-woningen bieden wél voldoende ruimte, maar hier kunnen alleen mensen wonen die zorg afnemen van Fokus. Mensen die geen of weinig ADL-zorg nodig hebben komen dus niet in aanmerking voor deze woningen, evenmin als mensen die een zorgvraag hebben die intensiever is dan wat Fokus kan bieden. En ook mensen die liever een andere zorgaanbieder willen inschakelen (of zorg willen inkopen via een pgb) kunnen niet terecht in deze woningen.

6 Knelpunten en belemmeringen

Naast de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod komt uit dit onderzoek nog een aantal knelpunten naar voren. We richten ons in dit hoofdstuk op de procedures rondom woningaanpassingen en woningtoewijzing. Daarnaast gaan we in op de definiëring en registratie van rolstoelwoningen.

6.1 Definitie en registratie

Hoewel de regionale huisvestingsverordening een duidelijke definitie biedt van een rolstoelgeschikte woning (zie bijlage), blijkt uit dit onderzoek dat niet alle corporaties hun woningen op dezelfde manier categoriseren. Niet alle corporaties leggen vast welke draaicirkels mogelijk zijn in hun woningen; dat maakt het ook niet mogelijk om een eenduidige opgave te doen van het aantal woningen dat voldoet aan de eisen van de huisvestingsverordening. Ook kenmerken als de aan- of afwezigheid van drempels en de toegankelijkheid van een balkon worden niet eenduidig geregistreerd. Daarnaast geven corporaties aan dat het voorkomt dat tijdens een woninginspectie bij mutatie blijkt dat een woning die op papier rolstoelgeschikt zou moeten zijn, in praktijk niet aan alle eisen voldoet – bijvoorbeeld omdat de draaicirkels te klein zijn.

Daarnaast geldt dat de ‘geschiktheid’ van een woning niet alleen afhangt van de kenmerken van de woning zelf, maar ook van de omgeving van die woning – bijvoorbeeld ten aanzien van parkeermogelijkheden in de buurt van de woning of de toegankelijkheid van de woonomgeving. Die eisen zijn niet meegenomen in de huisvestingsverordening, en dergelijke kenmerken worden ook door corporaties niet vastgelegd.

Dit alles maakt dat het lastig is om aan te geven hoeveel corporatiewoningen er op dit moment werkelijk geschikt zijn voor mensen met verschillende soorten rolstoelen, en hoeveel woningen met aanpassingen geschikt te maken zijn.

6.2 Woningaanpassingen

Rolstoelgebruikers die hun woning willen (laten) aanpassen om deze geschikt te maken voor hun rolstoel, kunnen hiervoor een aanvraag doen bij de gemeente. De gemeente Nijmegen vergoedt Wmo-aanpassingen tot een bedrag van maximaal € 25.000. Hierbij kijkt namens de gemeente altijd een bouwkundige mee. Komen de kosten hoger uit dan het genoemde bedrag, dan geldt het ‘verhuisprimaat’: in dat geval krijgt de bewoner een verhuisindicatie die voorrang biedt op vrijkomende geschikte woningen in de sociale huurvoorraad. Uit gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd, blijkt dat het onder woningeigenaren ook voorkomt dat zij zelf een deel van de kosten voor de aanpassing betalen om niet te hoeven verhuizen – bijvoorbeeld door een deel van hun overwaarde in te zetten.

Verhuizen naar een andere, geschikte woning kan betekenen dat iemand de eigen wijk (of zelfs gemeente) moet verlaten. Gevolg kan zijn dat mensen minder makkelijk een beroep kunnen doen op hun informele netwerk of mantelzorgers, waardoor het beroep op professionele zorg en ondersteuning toeneemt.

Mensen die een nieuwe woning willen kopen die nog moet worden aangepast zodat deze rolstoelgeschikt is, moeten voorafgaand aan de koop contact opnemen met de gemeente. De gemeente stelt immers als voorwaarde voor een Wmo-bijdrage dat de koper een woning zoekt die past bij de eisen die door de gemeente worden gesteld aan een woning die kan worden aangepast. Dat maakt het voor potentiële kopers lastig om een woning te kopen. Als zij een bod uitbrengen op een huis zonder vooraf advies van het wijkteam in te winnen, lopen ze een groot risico. Als zij wél vooraf advies inwinnen, verliezen ze kostbare tijd waardoor de woning wellicht aan hun neus voorbij gaat.

Voor koopwoningen en particuliere huurwoningen geldt dat bij verkoop of mutatie eventuele specifieke woningaanpassingen worden verwijderd en de woning wordt teruggebracht in de oude staat. Als er ingrijpende aanpassingen zijn gedaan op kosten van de gemeente, dan kan dit dus leiden tot kapitaalvernietiging.

6.3 Woningtoewijzing

Rolstoelgebruikers die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning, kunnen in Nijmegen twee wegen bewandelen.

De eerste mogelijkheid is dat zij zich melden bij de Rolstoel Toewijzingscommissie (RTC). Op het moment dat er een rolstoelgeschikte woning vrij komt bij een corporatie, dan meldt de corporatie dit bij de RTC. Als er een geschikte kandidaat bekend is bij de RTC, dan kan een snelle match worden gemaakt. Is er geen geschikte kandidaat bekend bij de RTC, dan wordt de woning geadverteerd op Entree zodat andere gegadigden erop kunnen reageren. De RTC komt elke zes weken bijeen en bespreekt dan ook of er woningen zijn die wellicht geschikt te maken zijn voor de gegadigden op de lijst.

De tweede mogelijkheid voor woningzoekenden is dat zij zich inschrijven als woningzoekende bij Entree. In hun zoekprofiel geven zij aan dat ze een 'makkelijk toegankelijke woning' zoeken. Er is bewust gekozen voor een breed zoekprofiel, zodat zowel vrijkomende rolstoelwoningen als levensloopgeschikte woningen zichtbaar worden voor de woningzoekende. Voor sommige rolstoelgebruikers kan een levensloopgeschikte woning immers ook passend zijn of passend gemaakt worden. Bij de advertentie wordt altijd wel duidelijk gemaakt of het om een rolstoelwoning of een levensloopgeschikte woning gaat, en welke vereisten of voorrangsregels er gelden voor de toewijzing. De keuze om binnen Entree te werken met een breed zoekprofiel leidt ertoe dat het niet mogelijk is om te bepalen hoeveel mensen er op enig moment op zoek zijn naar een rolstoelwoning.

De werkwijze bij woningen die via Entree worden aangeboden is als volgt: een vrijkomende woning wordt in eerste instantie aangeboden met als vereiste dat de woningzoekende een rolstoelindicatie heeft. Als hier geen reactie op komt, dan wordt de woning opnieuw aangeboden met een voorrang voor kandidaten met een rolstoelindicatie. In praktijk komt het volgens corporaties regelmatig voor dat woningen vervolgens worden verhuurd aan mensen zonder rolstoel. Dat kan zijn omdat er op dat moment werkelijk geen rolstoelgebruiker is die op zoek is naar een woning. Maar het is ook goed mogelijk dat eventuele gegadigden niet op tijd op de hoogte zijn dat er een geschikte woning vrijkomt, waarna deze wordt verhuurd aan iemand zonder rolstoel.

Het proces van woningtoewijzing kent een aantal knelpunten:

- Het is door het ruime zoekprofiel op Entree niet mogelijk om aan te geven hoeveel mensen er op enig moment op zoek zijn naar een rolstoelgeschikte woning.
- De RTC benadert wél actief mensen op het moment dat er een rolstoelgeschikte woning vrijkomt, maar niet alle mensen die een rolstoelwoning zoeken zijn bekend bij de RTC.
- Woningen worden relatief kort geadverteerd op Entree. Als de woningzoekende niet op tijd ziet dat er een geschikte woning op Entree staat, kan deze al zijn verhuurd aan iemand zonder rolstoel.

Bijlage 1: Definitie rolstoelgeschikte woning in de huisvestingsverordening

Levensloopgeschikte woonruimten

1. Goed bereikbare entree

- a) De entree van de woonruimte dient goed bereikbaar te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/bezoeker die gebruik maakt van loophulpmiddelen de woning goed moet kunnen gebruiken.
- b) De toegangsroute naar een woning dient verhard en voldoende stroef te zijn.
- c) Breedte van de toegangsroute dient groter dan 900 mm te zijn.
- d) Hoogteverschil dient kleiner dan 250 mm te zijn, te overbruggen met helling niet steiler dan 1:12.
- e) De toegangsroute naar een woongebouw dient verhard en voldoende stroef te zijn.
- f) Breedte van de toegangsroute groter dan 1200 mm.
- g) Hoogteverschil tussen 250 en 500 mm, te overbruggen met een helling niet steiler dan 1:12.
- h) Hoogteverschil vanaf openbare weg mag niet meer zijn dan 500 mm.
- i) Bij appartementen dient een lift aanwezig te zijn voor woonruimten die niet op de begane grond liggen.
- j) Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1200 x 1200 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde minimaal 1200 mm breed en 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.

2. Indeling

Alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofslaapkamer en badkamer) dienen op één bouwlaag te liggen. Als er verblijfsruimten op meer dan één bouwlaag liggen, zijn ze onderling verbonden door een veilige trap. Als de primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofslaapkamer en badkamer) op meer dan één bouwlaag liggen, moet tevens de mogelijkheid aanwezig zijn om een traplift aan te brengen.

3. Drempels en draaicirkels

- a) In de woonruimte zijn lage (maximaal 20 mm) of geen drempels. Dat geldt ook voor de toegangsdeuren tot de woonruimte of het woongebouw (in het geval van appartementen e.d.).
- b) Als dat laatste niet mogelijk is, dienen hogere drempels door een hellingbaan te worden overbrugd.
- c) De afmetingen van de keuken, hoofslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1200 mm mogelijk is.
- d) In het geval van een afzonderlijk toilet dient de toegangsdeur bij voorkeur haaks op de lengterichting van de toiletpot te staan.

4. De vertrekken

- a) Voor alle vertrekken geldt dat alle deurposten minimaal 750 mm breed zijn.
- b) Een woonruimte van minimaal 19 m² en een breedte van minimaal 3,30 m, ruimte voor zitten en eten, voldoende vrij uitzicht.

- c) Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 x 1200 mm, met de bereikbaarheid conform punt 1c.
- d) Een open of gesloten keuken met een aanrecht lengte van bij voorkeur 2400 mm en een vrije ruimte achter het aanrecht van minimaal 1200 mm diep.
- e) Een hoofdslaapruijnte van minimaal 10 m², een breedte van minimaal 2700 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobekast van minimaal 800 mm.
- f) Een badruimte met een bij voorkeur drempelloze douche, wastafel en toilet, en antislipvloer.

5. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:

- a) De aanwezigheid van een intercom/videofoon.
- b) Een goede verlichting in de hal, trappenhuizen, bergingen, enz.
- c) Een goede voor rollatorgebruikers bereikbare entree.
- d) Een goede voor rollatorgebruikers bereikbare berging.
- e) Bij de entree van het woongebouw een vrije ruimte aan de buitenzijde van minimaal 1500 mm x 1500 mm, op waterpas niveau.
- f) In de entreehal een vrije ruimte van 1500 mm x 1500 mm exclusief een vaste zitplaats voor twee personen.
- g) Een lift met een binnenbreedte van minimaal 900 mm breed en 1300 mm diep, met schuifdeur of automatische deur.
- h) Verkeersruimten (gangen, galerijen, e.d.) van minimaal 1200 mm breed.
- i) Licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 800 mm breed en drempelloos dan wel met een lage drempel.
- j) Een stalling en oplaadpunt voor een scootmobiel.

6. In de woonruimte dient voldoende comfort (binnenklimaat) te zijn. Indien sprake is van een woongebouw dient dit gebouw voldoende veiligheid (sociale veiligheid, valveiligheid) binnen en buiten de woonruimte te bieden.

7. Corporaties kunnen overeenkomstig certificaat A (rollatorgeschikt) van het Handboek WoonKeur Bestaande Bouw aanvullende eisen stellen.

Rolstoelgeschikte woonruimten

Naast de hierboven beschreven voorschriften voor levensloopgeschikte woningen gelden voor rolstoelgeschikte woonruimten de volgende aanvullende voorschriften:

1. Goed bereikbare entree

- a) De bezoekbaarheid van de woning dient goed te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/bezoeker die gebruik maakt van een rolstoel de woning goed moet kunnen gebruiken.
- b) Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1500 mm x 1500 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde eveneens minimaal 1500 mm x 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.

2. De vertrekken

- a) Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 mm x 1500 m.
- b) Een hoofdslaapruimte van minimaal 12 m², een breedte van minimaal 3000 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobekast van minimaal 900 mm.
- c) De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1500 mm mogelijk is.
- d) Het aanrecht dient onderrijdbaar en nastelbaar te zijn voor iemand in een rolstoel.
- e) Een badruimte met extra ruimte voor de grotere draaicirkel van een rolstoel en extra parkeerruimte naast closet en douchezitje.
- f) Wanneer sprake is van drie of meer slaapkamers een apart tweede toilet van minimaal 1100 mm x 850 mm.

3. In het geval van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen alle deuropeningen minimaal 850 mm breed en drempelloos te zijn. Indien dit niet anders kan, dient een drempel maximaal 20 mm hoog te zijn.

4. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:

- a) Een goed voor rolstoelgebruikers bereikbare berging met een bergingsgang van minimaal 1100 mm breed.
- b) Verkeersruimten (gangen, galerijen, e.d.) van minimaal 1500 mm breed.
- c) Bij voorkeur licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 850 mm breed en drempelloos.

Bijlage 2: Gesprekspartners

Type organisatie	Gesproken met
Corporaties	Nijmegen: Talis, Portaal, Woonzorg NL
Toewijzingsinstanties	Rolstoel Toewijzingscommissie (RTC) Nijmegen Enserve Beleidsadviseurs Wmo en Wonen Bouwkundig adviseurs Wmo
Belangenorganisaties	Zelfregiecentrum Nijmegen
Overige stakeholders	Fokus
Rolstoelgebruikers	Zes interviews