



# Onbeperkt wonen?

Wonen voor mensen met een fysieke beperking

# Voorwoord

Hoe krijgen we meer woningen die voor mensen met een fysieke beperking toegankelijk én betaalbaar zijn? Dit is een vraag die ik mezelf – als architect die zelf in een rolstoel zit – vaak stel. Als ik nadenk over een antwoord op deze vraag, zie ik in eerste instantie hoe complex we het in Nederland hebben gemaakt. We hebben te maken met enorm krappe woningmarkt. Voor mensen met een fysieke beperking is deze markt nog nét even wat krappere: zij hebben vaak specifieke(re) woonbehoeften en kunnen niet altijd werken – met minder financiële bestedingsruimte tot gevolg. Dit heeft grote gevolgen voor de eigen regie en keuzeruimte van mensen: hoe kun je nog wonen waar en met wie je het liefst zou willen wonen?

Tegelijkertijd hoeft een antwoord op bovenstaande vraag niet zo ingewikkeld te zijn. Meer woningen realiseren kan enerzijds door de vraagkant scherper in beeld te krijgen (en te houden) – iets wat we nu nog onvoldoende hebben. Hoeveel mensen met een fysieke beperking hebben een aangepaste woning nodig en wat zijn hun woonbehoeften? En anderzijds moet de aanbodkant hierop aansluiten, bijvoorbeeld door de bestaande woningvoorraad beter toegankelijk te maken of door nieuwbouwwoningen die je makkelijk kunt aanpassen aan verschillende doelgroepen. En vervolgens is het zaak om aangepaste woningen ook echt vast te houden voor de specifieke doelgroep.

Ik zie in het land vele goede voorbeelden voorbijkomen rondom wonen voor mensen met een fysieke beperking. Het is belangrijk om deze voorbeelden in kaart te brengen en als woningcorporatie, gemeente of clientorganisatie van elkaar te leren én elkaar te inspireren. Maar ik denk ook dat we nog meer voor deze doelgroep op het gebied van wonen kunnen doen. Ik zou willen aanmoedigen dat mensen met een fysieke beperking zichtbaarder worden – veel mensen weten namelijk niet hoe het is om met een fysieke beperking

te leven. Achter de voordeur zie je pas wat het betekent om een beperking te hebben. En ik zou willen pleiten voor méér sturing en financiële middelen vanuit Den Haag: op het VN-verdrag Handicap moet bijvoorbeeld actief gestuurd worden.

Om terug te komen op mijn eerste vraag: een antwoord hierop zit niet in woorden, maar in daden. Uiteraard heb je een stevige beleidsvisie nodig en moet er goed nagedacht worden over hoe je méér betaalbare woningen kunt realiseren, maar met concrete daden kom je pas echt ergens. Of, zoals voormalig politicus Jan Schaefer ooit treffend omschreef: “In gelul kan je niet wonen.”



**Ed Bijman**  
(Rolstoel)architect

# Inhoud

## Voorwoord 2

### 1. Inleiding 4

- 1.1 Aanleiding 5
- 1.2 Doel van dit praktijkonderzoek 5
- 1.3 Aanpak en klankbordgroep 6

### 2. Werken aan onbeperkt wonen 7

- 2.1 De opgave 8
- 2.2 Verschillende routes naar geschikt wonen 10
- 2.3 Conclusie 10

### 3. Verschillen in doelgroep en behoeften 11

- 3.1 Mensen met een fysieke beperking in beeld 12
- 3.2 Veel verschillen in woonbehoeften 14
- 3.3 Geschikt wonen 16
- 3.4 Conclusie 16

### 4. Woningaanpassingen 17

- 4.1 Woningaanpassingen in beeld 18
- 4.2 De praktijk van woningaanpassingen 20
- 4.4 Impasse: wie is waarvoor verantwoordelijk? 22
- 4.5 Conclusie 22

### 5. Verhuizen 24

- 5.1 Wel of (toch) niet verhuizen? 25
- 5.2 Aanbod van passende woningen 26
- 5.3 Toewijzing van een geschikte woning 26
- 5.4 Behoud van geschikt aanbod 28
- 5.5 Conclusie 29

### 6. Sturen op aanbod 30

- 6.1 Een inclusieve samenleving vraagt om een andere woningvoorraad 31
- 6.2 Anticiperen op de toekomst 32
- 6.3 Conclusie 35

### 7. Constateringen en aanbevelingen 36





1

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In Nederland is veel aandacht voor de huisvesting van (kwetsbare) groepen, waaronder senioren en mensen met een psychische kwetsbaarheid.<sup>1</sup> Er is veel bekend over hun woonbehoeften en over de manieren waarop partijen hieraan tegemoetkomen. Dit lijkt minder het geval te zijn als het gaat om mensen met een fysieke beperking. Uit eerder onderzoek blijkt dat hun woonbehoeften en -wensen sterk variëren. Er is hier geen sprake van een uniforme groep. Dit maakt het, naast de krapte op de woningmarkt, voor gemeenten, woningcorporaties en andere partijen lastig om voldoende passende (en betaalbare) huisvesting te organiseren. Hoe zetten deze partijen zich desondanks in om voldoende woningen voor mensen met een fysieke beperking te organiseren? Die vraag staat centraal in deze publicatie.

### De noodzaak is hoog

Geschikte huisvesting voor ouderen heeft, zoals hierboven al aangestipt, in de afgelopen jaren veel aandacht gekregen. Aandacht voor toegankelijke en betaalbare woningen voor jongeren en volwassenen met een fysieke beperking was er echter een stuk minder, terwijl de (woning)nood ook bij hen hoog is. Het is niet voor niets dat leder(in) en de Woonbond in een oproep aan de Tweede Kamer aandacht vragen voor het gebrek aan toegankelijke woningen en woonvormen voor mensen met een beperking, jong en oud, en voor de consequenties daarvan. Het belemmert hen in het zelfstandig wonen, en als gevolg daarvan ook in hun relaties en gezinsvorming.

## 1.2 Doel van dit praktijkonderzoek

Er is relatief weinig bekend over de manier(en) waarop gemeenten, woningcorporaties en andere organisaties (beter kunnen) bijdragen aan (voldoende) geschikte woningen voor deze groep. Hoe zetten deze partijen zich in om ervoor te zorgen dat mensen met een fysieke beperking een geschikte woning krijgen? Welke mogelijkheden zijn er om een bestaande woning aan te passen? En welke keuzeruimte hebben mensen met een fysieke beperking zelf?

**Met deze publicatie willen we: inzicht bieden in de wijze waarop gemeenten, woningcorporaties en lokale clientorganisaties bij (kunnen) dragen aan voldoende (geschikte) woningen voor mensen met een fysieke beperking, niet zijnde senioren of mensen met een psychische kwetsbaarheid.**

We laten zien waar kansen en mogelijkheden liggen, waar belemmeringen spelen en hoe betrokken partijen deze kunnen wegnemen. Met deze publicatie agenderen we het belang van passende en betaalbare huisvesting voor de diverse doelgroep mensen met een fysieke beperking en bieden we de partijen die een rol spelen in de huisvesting van deze doelgroep handvatten, waarmee ze aan de slag kunnen.

1. Onlangs is een adviesrapport van de interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen verschenen, waarbij onder aandachtsgroepen wordt verstaan: groepen mensen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt. Zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/07/08/een-thuis-voor-iedereen>.



### 1.3 Aanpak en klankbordgroep

Voor dit onderzoek selecteerden we vijf gemeenten, waar beleid voor mensen met een fysieke beperking is ontwikkeld of nog in ontwikkeling is, als case study. Dit zijn de volgende gemeenten:

**Putten, Utrecht, Dordrecht, Breda en Nijmegen.**

Bij de selectie is, naast het (bestaande) beleid, ook gekeken naar de grootte en geografische ligging van de gemeenten, om zo voor voldoende variëteit te zorgen. We namen relevante beleidsstukken onder de loep en spraken met medewerkers van de gemeenten, woningcorporaties, uitvoeringsorganisaties, cliëntorganisaties en met mensen die zelf een beperking hebben.

Een klankbordgroep bestaande uit een vertegenwoordiging van het ministerie van BZK, het ministerie van VWS, VNG, VGN, Aedes en ieder(in) heeft dit praktijkonderzoek en deze publicatie begeleid en het onderzoeksteam gevoed met expertise en voorbeelden.







## 2. Werken aan onbeperkt wonen

**Met het VN-verdrag Handicap streven we naar inclusie: iedereen, ook mensen met een beperking, moeten kunnen participeren in de samenleving. Dit geldt ook op het gebied van wonen, waarbij lokale overheden aan de lat staan voor het organiseren van passende woningen voor mensen met een fysieke beperking. Wat is precies de opgave? En welke routes zijn er naar geschikt wonen? Daarover gaat dit hoofdstuk.**

### 2.1 De opgave

Op 14 juli 2016 trad het VN-verdrag Handicap in Nederland in werking. Het doel ervan is het bevorderen, beschermen en waarborgen van de mensenrechten van mensen met een beperking. Toegankelijkheid, persoonlijke autonomie en volledige participatie zijn daarin belangrijke pijlers. Zelfstandig wonen is één van de thema's die in het verdrag aan de orde komen. Het stelt dat mensen met een beperking het recht hebben om deel uit te maken van de maatschappij en om zelfstandig te wonen. De overheid moet ervoor zorgen dat mensen met een beperking inderdaad zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen en onbelemmerd deel uit kunnen maken van de maatschappij. Lokale overheden staan aan de lat voor het organiseren van voldoende geschikte en betaalbare woningen voor mensen met een fysieke beperking.

#### De tussenstand

De voortgang van de implementatie van het verdrag wordt sinds 2018 jaarlijks gemeten door Movisie in samenwerking met de VNG. Een belangrijke conclusie in de meting van 2021 is dat er tussen gemeenten grote verschillen zijn wat betreft de implementatie van het verdrag. Ook blijkt dat sommige gemeenten het moeilijk vinden om hierbij integraal beleid te voeren bij, met

#### Definitie 'goede kwaliteit van wonen'

Goed wonen is méér dan alleen een dak boven je hoofd. Het gaat ook om stabiliteit, (eigen) regie, identiteit, integratie en maatschappelijke participatie. Ieder(in), MIND Landelijk Platform Psychische Gezondheid en de Patiëntenfederatie gebruiken in de publicatie Wonen is leven de volgende definitie.

#### Er is sprake van een goede kwaliteit van wonen als:

- Er **keuzevrijheid** is in het bepalen van waar, hoe en met wie te wonen;
- De **gebruikskwaliteit** op peil is: de woonruimte is bruikbaar, toegankelijk en veilig; gezond, comfortabel, duurzaam, aanpasbaar en onderhoudsvriendelijk;
- De **belevingsaspecten** op peil zijn: autonomie en privacy, veiligheid, integratie en ondersteuning bij het wonen zijn geborgd.

Bron: Wonen is hoofdzaak (VNG, 2020).

name voor onderwerpen waarop gemeenten naar eigen zeggen minder invloed hebben. Eén van die onderwerpen is wonen.

#### Van medisch model naar sociaal model

Lange tijd keken we in Nederland vanuit het medisch model naar mensen met een fysieke beperking. Vanuit deze invalshoek zijn, simpel gezegd, mensen met een beperking 'stuk' en moeten zij 'gerepareerd' worden. Lukt dat niet,



dan kunnen ze gebruik maken van aangepaste voorzieningen: in de vorm van bijvoorbeeld een speciale school en speciaal vervoer. Het VN-verdrag Handicap ruilt het medisch model in voor een sociaal model. Dit model stelt dat een beperking persoonlijk is en dat de handicap vooral ontstaat door de ontoegankelijkheid van de maatschappij. Denk aan drempels, restaurants die ontoegankelijk zijn en informatie die voor mensen met een visuele beperking niet te lezen is. Het omgaan met de beperking ligt bij deze invalshoek niet bij het individu, maar bij de maatschappij. Deze moet open staan en luisteren naar de oplossingen van ervaringsdeskundigen om zaken als toegankelijkheid en eigen regie te verbeteren.

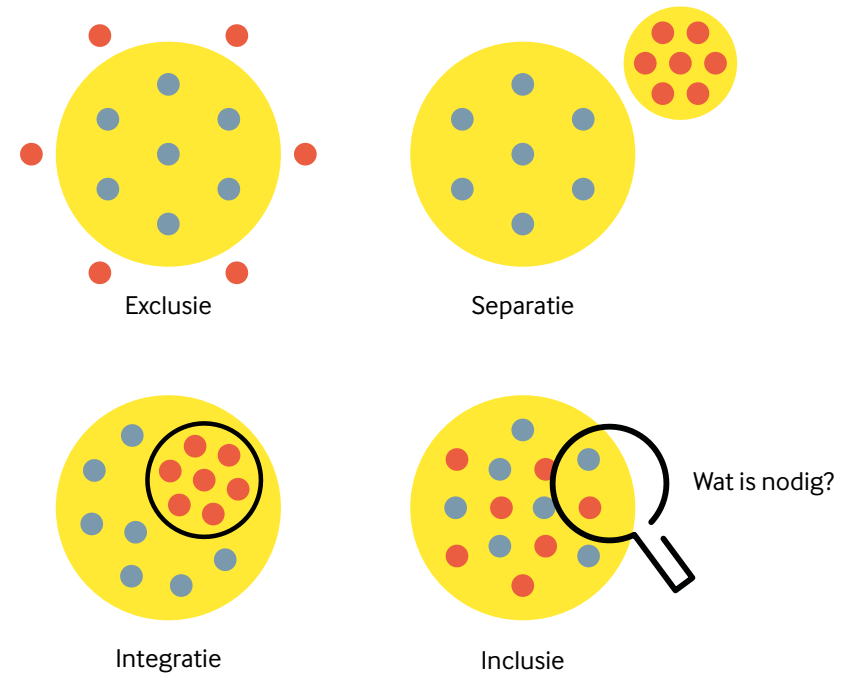
### Streven naar inclusie

Het VN-verdrag geeft een 'boost' aan het streven naar inclusie van mensen met een beperking. In onze maatschappij moet iedereen – ongeacht achtergrond – kunnen meedoen en erbij horen. Inclusie werkt twee kanten op: het individu moet willen meedoen en de samenleving moet hier voor openstaan. Ook waar het gaat om 'wonen'. Het beleid van overheden is er steeds meer op gericht om mensen in een kwetsbare positie zoveel mogelijk 'normaal' in de wijk te laten wonen. Veel mensen met een fysieke beperking geven de voorkeur aan zelfstandig wonen, in de wijk en in de nabijheid van belangrijke voorzieningen en het sociale netwerk. Dit vraagt om voldoende passende en betaalbare woningen in de wijk, die aansluiten bij de woonwensen.

### (Te) weinig woningen

De huidige krapte op de woningmarkt maakt het moeilijk om voldoende aanbod te realiseren. In 2020 liep het woningtekort in Nederland op tot meer dan 300.000 woningen.<sup>2</sup> Deze krapte maakt het voor veel woningzoekenden lastig om een passende woning te vinden – óók voor mensen met een fysieke beperking. Hierdoor is er weinig ruimte voor keuze en eigen regie in 'het wonen'.

**Figuur 1** Exclusie, separatie, integratie en inclusie

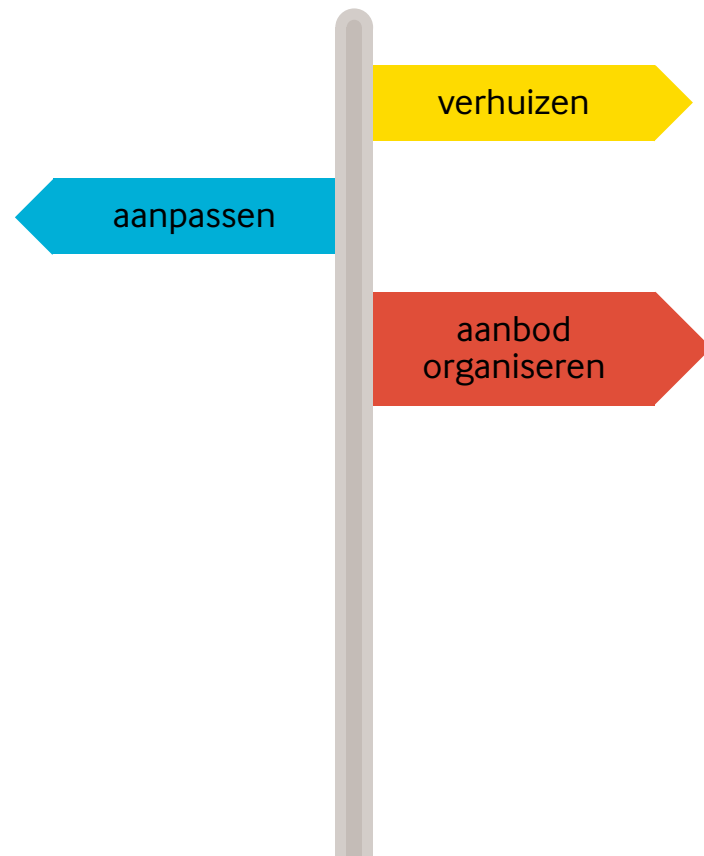


2. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/06/15/kamerbrief-staat-van-de-woningmarkt-2020>.

## 2.2 Verschillende routes naar geschikt wonen

Voor het realiseren van een geschikte woning voor mensen met een fysieke beperking schetsen we in deze publicatie drie verschillende routes:

1. **verhuizen naar een geschikte woning**
2. **de huidige woning (laten) aanpassen**
3. **sturen op passend aanbod**



## 2.3 Conclusie

De verschillende routes naar passend wonen hebben voor- en nadelen. Verhuizen naar een geschikte woning vraagt om een woningmarkt waarin voldoende passend én betaalbaar aanbod voorhanden is. In de huidige woningmarkt (2021) is dit niet vanzelfsprekend.

Mede daarom wordt steeds vaker gekozen voor het aanpassen van de huidige woning. Hierbij spelen weer andere facetten een rol: de financiële investering, procedures die stroperig kunnen verlopen en de verdeling van verantwoordelijkheden: welke partij (gemeente, woningcorporatie, persoon zelf) is voor welke woningaanpassing verantwoordelijk?

Ook blijkt het zelfstandig laten wonen van de doelgroep, waarbij inclusie en participatie centraal staat, in de praktijk een complexe opgave – zie ook de conclusie in de [inspiratiebundel Wonen is hoofdzaak](#). Deze complexiteit heeft onder meer te maken met:

- De uiterst **diverse doelgroep** – hierover gaat ook hoofdstuk 3. Het noodzaakt tot maatwerk; er is niet één type woning geschikt voor iedereen met een fysieke beperking.
- De **moeilijk voorspelbare vraag**. Dat maakt het voor een gemeente vrijwel onmogelijk om te anticiperen op de (woon)behoefte op langere termijn.
- **De veelheid aan partijen**, die een rol spelen bij het realiseren van voldoende geschikte woningen (variërend van woningcorporaties tot belangenverenigingen).





## 3. Verschillen in doelgroep en behoeften

**De groep mensen met een fysieke beperking is divers. Niet iedereen heeft dezelfde beperking, zit in dezelfde levensfase of heeft dezelfde woonbehoeften. De één wil graag tussen jongere leeftijdsgenoten in een wooncomplex wonen, terwijl de ander de voorkeur geeft aan een aangepaste eengezinswoning met tuin.**

**Dit hoofdstuk schetst de variëteit van de groep mensen met een fysieke beperking. Over wie hebben we het, wat is belangrijk in de behoeften van deze groep en hoe proberen gemeenten en woningcorporaties daar rekening mee te houden?**

### 3.1 Mensen met een fysieke beperking in beeld

In dit praktijkonderzoek bakenen we de groep mensen met een fysieke beperking af als:

- mensen met een chronische ziekte
- mensen met een zintuiglijke, lichamelijke en/of meervoudige beperking

We hebben er bewust voor gekozen om de groep senioren buiten het onderzoek te laten, hoewel deze groep relatief vaak te maken heeft (of krijgt) met een fysieke beperking. Reden voor deze keuze is dat er in beleid al vaak de nadruk vaak ligt op deze (grote) doelgroep, terwijl hun woonwensen verschillen van die van jongere mensen met een fysieke beperking. Dat verklaart waarom

we in deze publicatie specifiek aandacht vragen voor de (jongere) groep mensen met een fysieke beperking, niet zijnde senioren (65+).

Ook hebben we in dit onderzoek bewust de groep mensen met een psychische kwetsbaarheid en (enkelvoudige) verstandelijke beperking niet meegenomen. Ook deze doelgroep is reeds in het vizier bij de ontwikkeling van beleid van en innovatieve woonvormen door veel gemeenten, woningcorporaties en andere partijen. Bovendien speelt voor deze groep de omgeving (bijvoorbeeld prikkelarm) en de geboden begeleiding vaak een grotere rol dan de woningaanpassing waarop dit praktijkonderzoek zich richt.

#### Aantallen

Het ontbreekt aan inzicht in het totaal aantal mensen met een fysieke beperking. Dit komt doordat aantallen op verschillende plekken geregistreerd worden en vaak ook de groep 65-plussers in de aantallen is meegenomen.

1. In Nederland heeft ongeveer 3,3% van de mensen tussen 19-65 jaar **een beperking in het horen**, omgerekend zijn dit ongeveer 330.000 personen.<sup>3</sup>
2. Ongeveer 4,7% van de mensen tussen 19-65 jaar heeft een **visuele beperking** – zij hebben grote moeite of zijn niet in staat om de kleine letters in de krant te lezen of op een afstand van vier meter het gezicht van iemand te herkennen.<sup>4</sup> Dit komt neer op ongeveer 475.000 mensen.<sup>5</sup>
3. Ongeveer 1,4 miljoen mensen in Nederland heeft een matige of ernstige **motorische beperking** – in deze cijfers zijn ook de mensen ouder dan 65 jaar meegenomen.<sup>6</sup>

3. Dit zijn zelf-gerapporteerde aantallen, peildatum: 2016. Bron (1): CBS StatLine, 2018. Bron (2): Onderzoek Nivel (2020), Het werkt anders, <https://www.nivel.nl/sites/default/files/bestanden/1003623.pdf>.

4. <https://www.volksgezondheidszorg.info/>.

5. Dit zijn zelf-gerapporteerde aantallen, peildatum: 2016. Bron (1): CBS StatLine, 2018. Bron (2): Onderzoek Nivel (2020), Het werkt anders, <https://www.nivel.nl/sites/default/files/bestanden/1003623.pdf>.

6. <https://www.vgn.nl/feiten-en-cijfers-de-gehandicaptenzorg>.



Naast het type beperking is ook de ernst van een aandoening relevant voor de woonbehoeften. Niet iedereen heeft bijvoorbeeld een aangepaste woning nodig.

*“Vaak denken beleidsmakers bij een fysieke beperking als eerste aan mensen in een rolstoel. Natuurlijk is dit een grote groep, maar niet iedereen met een beperking zit in een rolstoel.”*

Persoon met een fysieke beperking.

### Beperkt werk en financiën

Sommige mensen met een fysieke beperking hebben een lager inkomen en/of zijn afhankelijk van een uitkering – zie ook het onderzoek [Lang niet toegankelijk](#) van het SCP (2021). Zij hebben moeite om betaald werk te vinden of te behouden. Uit eerder onderzoek van het Nivel (2020), toegespitst op mensen met een zintuiglijke beperking, blijkt dat veel van hen problemen hebben met arbeidsparticipatie: ze willen graag, maar een passende baan vinden is lastig. Daarnaast hebben mensen met een fysieke beperking vaker hogere (zorg)kosten, bijvoorbeeld vanwege de aanschaf van hulpmiddelen en woningaanpassingen die niet of niet volledig vergoed worden. Deze financiële

*“Iemand met een fysieke beperking is niet per definitie iemand met een uitkering. Ga er niet van uit dat iederéén met een beperking niet of niet volledig kan werken. Natuurlijk geldt dit voor een deel voor de groep, maar niet voor iedereen. Sommige mensen hebben een modaal salaris en kunnen bepaalde (woning)aanpassingen gemakkelijker zelf financieren. Dit heeft een keerzijde: doordat deze mensen soms teveel verdienen, worden ze niet altijd ondersteund en geholpen. Vaak verwachten beleidsmakers dat ze dit zelf (kunnen) organiseren”*

Persoon met een fysieke beperking.

factoren maken dat deze groep voor een woning vaker is aangewezen op de sociale huursector, en (daarmee) beperkte(re) woonmogelijkheden heeft.

### Zelfredzaamheid

Door hun beperking hebben mensen met een fysieke beperking vaak te maken met verschillende administratieve processen en partijen, denk aan de gemeente, zorgverzekering en Wmo. Dit vraagt veel van mensen en hun mantelzorgers. De publicatie [Lang niet toegankelijk](#) van het SCP (2021) laat zien dat dit ook geldt voor woningaanpassingen. Het aanvragen ervan kost vaak veel tijd en energie en is vermoeiend en stressvol voor veel mensen. De overheid verwacht dat mensen met een fysieke beperking zelfredzaam zijn, maar door (de stroperigheid van) het systeem lukt dit niet altijd. Mensen krijgen vaak bovengemiddeld met administratieve lasten te maken. Niet iedereen kan dat even makkelijk aan.

*“Administratieve processen verlopen lang niet altijd even soepel. Het is van belang dat mensen met een fysieke beperking de regels kennen én voor zichzelf op kunnen komen. Dat vind ik zelf soms lastig. Het voelt alsof je je steeds maar moet verantwoorden en moet bewijzen waarom je iets nodig hebt.”*

Persoon met een fysieke beperking.

### In beeld?

Het is voor gemeenten vaak een opgave om de gehele groep mensen met een fysieke beperking in beeld te krijgen (en houden). Het aantal Wmo-voorzieningen in een gemeente geeft inzicht in de aantallen, maar niet iedereen met een fysieke beperking doet een beroep op de Wmo. Ook het aantal afgegeven indicaties voor bijvoorbeeld rollator- of rolstoelwoningen geeft op hoofdlijnen inzicht. Verschillende gemeenten doen – veelal jaarlijks - onderzoek om de inwonerssamenstelling in beeld te brengen. Een voorbeeld is de Utrecht Monitor van de gemeente Utrecht. Echter, dergelijke onderzoeken nemen

de groep mensen met een fysieke beperking vaak niet afzonderlijk mee. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de groep senioren. Ook komt het voor dat deze onderzoeken mensen met een fysieke beperking in dezelfde categorie plaatsen als bijvoorbeeld mensen met een verstandelijke beperking en/of andere kwetsbare groepen.

*“Het is voor ons best lastig om zicht te hebben op de groep inwoners met een fysieke beperking. Wij doen iedere vier jaar een onderzoek naar vraag en aanbod van geschikte woningen. Er wordt daarbij geen duidelijk onderscheid gemaakt tussen mensen met een lichamelijke beperking en mensen met een verstandelijke beperking. Daarnaast is het ook een ontzettend diverse groep.”*

Beleidsadviseur Wonen, gemeente Breda.

Gemeenten beschouwen inwoners met een fysieke beperking vaak als één groep en maken niet of nauwelijks onderscheid tussen verschillende subgroepen (bijvoorbeeld mensen met een visuele beperking of met een auditieve beperking). Dit maakt het lastig om in te spelen op de vraag (en dus aanbod) naar passende woningen.

*“In Dordrecht hebben wij wat minder zicht op de groep inwoners met een visuele beperking. Deze groep is veel kleiner vergeleken met bijvoorbeeld de groep mensen met een motorische beperking. Ook zijn inwoners en hulpverleners relatief vaak onbekend met de voorzieningen. Bovendien is de wetgeving ook niet altijd duidelijk, mede doordat benodigde voorzieningen niet uit hetzelfde potje worden vergoed. De meeste voorzieningen worden vanuit de ziektekostenverzekering vergoed en een klein deel vanuit de Wmo. Signaleringsvoorzieningen, alarmering, domotica en voorzieningen om te communiceren worden bijvoorbeeld vanuit de ziektekostenverzekering vergoed. Vanuit de Wmo worden aangepaste verlichting (als dit aantoonbaar géén gebruikelijke verlichting is) en aangepaste screens.”*

Wmo-consulent, gemeente Dordrecht.

## 3.2 Veel verschillen in woonbehoeften

Het onderzoek Maatwerk in wonen van het Verwey-Jonker Instituut heeft al laten zien dat de woonbehoeften van mensen met een fysieke beperking enorm uiteenlopen. Belangrijke woonthema's volgens dit onderzoek zijn onder meer:

- Betaalbaarheid van de woonruimte
- Sociale contacten in de buurt
- Benodigde woningaanpassingen
- Zorgondersteuning
- Zelfstandigheid bij het wonen

Het grote aantal verschillende beperkingen – in type en in ernst – leidt tot verschillen in wat er nodig is in en om de woning. Hierdoor ontkomen gemeenten niet aan het leveren van maatwerk.

*“Wat mijn wensen op het gebied van wonen zijn? Ik zou erg blij zijn met een woning met een lift, een zitje in de douche, een verhoogd toilet, bredere deuren en voldoende stallingsruimte voor mijn toekomstige scooter. Verder vind ik het belangrijk dat de bus- of tramhalte maximaal vijf minuten lopen is en dat ik winkels en medische voorzieningen in de buurt heb.”*

Persoon met een fysieke beperking.

### Levensfase

Mensen hebben verschillende woonbehoeften; zo blijft de ene persoon liever langere tijd in dezelfde woning wonen, terwijl de andere persoon de voorkeur geeft aan (meerdere malen) verhuizen – bijvoorbeeld om te gaan samenwonen met een partner of bij het krijgen van kinderen. Dit geldt ook voor mensen met een fysieke beperking. Net als leeftijdsgenoten willen jongere mensen met een fysieke beperking graag op zichzelf wonen en de ruimte hebben om een gezin te stichten. Daarnaast is het voor sommige mensen ook belangrijk om te wonen met “gelijkgestemden” die in dezelfde levensfase



zitten. Onze huidige maatschappij en het volkshuisvestingsbeleid maken deze (logische) stappen vaak niet mogelijk.

*“Ik wil vooral dat er rekening wordt gehouden met mijn levensfase. Ik ben jong en sta er niet om te springen om in een complex met alleen maar senioren te belanden.”*

Persoon met een fysieke beperking.

Het kan zijn dat een woning die op dit moment geschikt is, op den duur niet meer aan de (woon)behoefte van iemand voldoet. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een progressieve spierziekte als MS of ALS. Tijdig voorsorteren op een geschikte woning, ook met het oog op de krapte op de woningmarkt, is hierbij belangrijk.

*“Mijn huidige woning is vooralsnog naar wens. Maar ik weet dat als ik ouder word en mijn fysieke conditie achteruitgaat, ik een woning en woonomgeving met meer aanpassingen nodig heb. Er zit nu bijvoorbeeld geen lift in het complex waar ik woon, waardoor ik over een aantal jaar waarschijnlijk mijn eigen verdieping moeilijk kan bereiken. Ik wil graag verhuizen voordat mijn situatie dusdanig verslechtert.”*

Persoon met een fysieke beperking.

### In het vizier?

De variatie in woonbehoeften maakt het voor partijen als gemeenten en woningcorporaties lastig om grip te krijgen op de woonbehoeften van de doelgroep. Een individuele benadering is belangrijk. Dit kan bijvoorbeeld door in het eerste contact met een inwoner, bijvoorbeeld voor de Wmo-aanvraag, de persoonlijke situatie te onderzoeken en individuele woonbehoeften breed uit te vragen.

*“Wij zien dat er met name behoefte is aan gelijkvloerse woningen zonder grote niveaoverschillen, waar mensen makkelijk met een rolstoel naar binnen en naar buiten kunnen. Voldoende ruimte voor draaicirkels is daarbij essentieel. Ook neemt de vraag naar woningen met méér dan twee slaapkamers toe, waar ruimte is voor gezinnen.”*

Wmo-consulent, gemeente Dordrecht.

### Praktijkvoorbeeld: Zicht op de vraagontwikkeling

De vraag naar geschikte toe- en doorgankelijke woningen neemt toe. In de gemeente Beekdaelen investeren partijen in goed inzicht in de opgave rond wonen met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag. Corporaties in Beekdaelen beoordelen daarom hun woningaanbod op geschiktheid volgens de (op maat gemaakte) methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). Hiermee ontstaat een beter en gezamenlijk beeld van de passendheid van de bestaande woningvoorraad voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag. Naast inzicht in de passendheid van het huidige aanbod voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag, is er behoefte aan (gedifferentieerd) inzicht in de vraagontwikkeling van deze doelgroepen. Daarom onderzoekt men de ontwikkeling van deze vraag, en zet dit af tegen de beschikbaarheid van passende woningen binnen het werkgebied. Zo krijgt men inzicht in (het ontstaan van) tekorten. Op basis daarvan maken partijen afspraken over het vaststellen en gezamenlijk oppakken van de opgaven.

### 3.3 Geschikt wonen

#### Huidige woonsituatie

Ongeveer de helft van de mensen met een fysieke beperking woont in een koopwoning en de andere helft in een (sociale) huurwoning, zo blijkt uit onderzoek van Ieder(in) en de Woonbond (2021). Uit ditzelfde onderzoek blijkt dat niet iedereen de eigen woning geschikt vindt voor mensen met een fysieke beperking. Iets minder dan de helft van de panelleden (42%) vindt de eigen woning momenteel ongeschikt.

**Tabel 1** Knelpunten toegankelijkheid woning (bron: Ieder(in) en Woonbond, 2021)

Knelpunt	Percentage
Badkamer met hoge opstap/drempel	28%
Toegang tot de woning met hoge drempel	23%
Hoge drempel naar balkon	20%
Hoge drempel naar tuin of terras	20%
Algemene ruimten in een wooncomplex die niet goed toegankelijk zijn	10%
Anders	29%

### 3.4 Conclusie

Het is voor gemeenten vaak een uitdaging om de verschillende subgroepen mensen met een fysieke beperking en bijbehorende woonbehoeften in het oog te krijgen en te houden. Toch is dit van groot belang en is het raadzaam om de vraag van inwoners met een fysieke beperking nauwkeurig te blijven monitoren en om daarop in te spelen door tijdig voldoende geschikt (en betaalbaar) aanbod te realiseren, het zij door nieuwbouw, het zij door het aanpassen van bestaande bouw. Vanwege de vaak beperkte keuze in aanbod is het voor jongvolwassenen (in de leeftijd van 18 tot 35 jaar) niet altijd mogelijk om te wonen waar ze graag zouden willen wonen. Innovatieve wooncomplexen of geclusterd wonen in de wijk met een aantal leeftijdsgenoten bieden daarbij uitkomst.

Dit alles begint met (meer) inzicht in:

- type beperking
- aantal mensen met type beperking
- specifieke woonbehoeften
- leeftijd en levensfase





# 4. Woningaanpassingen

**Een woningaanpassing, variërend van een verlaagde drempel tot een complete uitbouw, is vaak niet van het één op het andere moment te realiseren. Het is vaak een proces met meerdere stappen, betrokken partijen en een kwestie van lange adem.**

**In dit hoofdstuk gaan we in op het proces van woningaanpassingen, de financiering ervan en de afweging tussen woning aanpassen en verhuizen.**

## 4.1 Woningaanpassingen in beeld

Woningaanpassingen zijn er in verschillende gradaties. Sommige aanpassingen zijn bijvoorbeeld casco en dus reeds verwerkt in de dragende constructie ('skelet') van een woning. Denk aan bredere deuren en grotere vertrekken, zoals een ruime badkamer of grotere hal waarin genoeg ruimte is voor de draaicirkel van een rolstoel.

Daarnaast zijn er nagelvaste aanpassingen. Deze kun je alleen verwijderen door te breken of de woning te beschadigen. Voorbeelden zijn een verlaagde keuken of een aangepast ligbad.

Ook zijn er mobiele woningaanpassingen. Deze kun je in theorie 'meenemen' naar een andere woning. Denk aan gespecialiseerde verlichting of helderheidswering.

Casco

Nagelvast

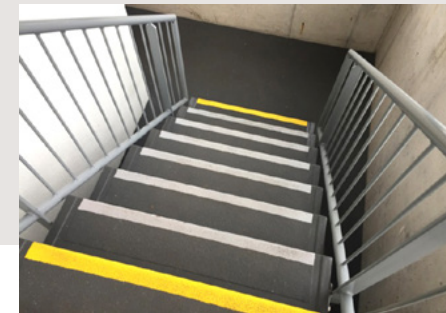
Mobiel

Naast aanpassingen ín het huis kunnen natuurlijk ook aanpassingen buitenshuis gerealiseerd worden, zoals het toegankelijk maken van de oprit of tuin voor iemand met een fysieke beperking. Het aanleggen van brede paden en het verwijderen van trapjes en drempels zijn hier voorbeelden van.

### Inspiratie: populaire woningaanpassingen voor mensen met fysieke beperking

#### Mensen met een visuele beperking

- Verlichting/gespecialiseerd licht
- Goede lichtverdeling
- Filters
- Gebruik van contrast (bijvoorbeeld keukenblad in andere kleur, knop thermostaat in opvallende kleur)
- Markering op trappen/treden
- Lichtlappen
- Inrichting
- Hulpmiddelen, waaronder digitale hulpmiddelen, smart home
- Zon- of helderheidswering



Trapmarkering (Triflex)

### Mensen met een auditieve beperking

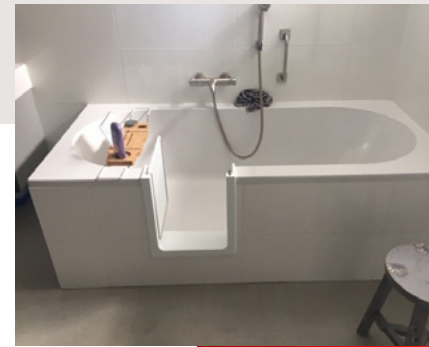
- Communicatieve oplossingen, zoals wek- en waarschuwingssystemen die aangesloten zijn op de deurbel, telefoon of brandalarm in huis. Een ander voorbeeld is een lichtflitsbel.
- Ringleidingsystemen in met name openbare gebouwen
- Bepaald materiaalgebruik en aankleding van gebouwen die de akoestiek beïnvloeden (en maken dat iemand beter kan horen in een ruimte). Met name moderne woningen (met strak gestucte muren en gladde vloeren) hebben een slechte akoestiek en absorberen nauwelijks geluid.
- In eigen woning kun je gemakkelijk vloerbedekking aanbrengen en ook met gordijnen, wandkleden en tafelkleden kan veel geluid worden geabsorbeerd.



Akoestische wandpanelen (Demasko)

### Mensen met een motorische beperking

- Drempels lager maken, wegnemen
- (Lagere) keukens
- Lichtschakelaars op zithoogte
- Badlift of douchestoel
- Toiletverhoger
- Elektrische deuropener
- Traplift
- Balkon op gelijke hoogte



Aangepaste  
badkamer  
van Senzup



Elektrische zit- en statafel (Demasko)



Verlaagde keuken (Pronk ergo)

**In gemeenschappelijke ruimtes**

- Aangepaste galerijdrempels
- Automatische (lift)deuren
- Bereikbare postvakjes/brievenbussen
- Stallingsplek voor scootmobiel



Automatische deur  
(Coenen Deuren)



Stallingsruimte voor scootmobiel (Care4More)

## 4.2 De praktijk van woningaanpassingen

Uit de interviews met respondenten die betrokken zijn bij woningaanpassingen blijkt dat zij met name de 'standaard woonaanpassingen' voor mensen in een rolstoel plaatsen, zoals bijvoorbeeld trapliften en verlaagde drempels. Wel worden volgens respondenten steeds vaker ingrijpendere woningaanpassingen gedaan.

*"We zien veel trapliften voorbijkomen. Ook worden steeds vaker complete woningaanpassingen gedaan, bijvoorbeeld door hele muren weg te halen en woonkamer en keuken samen te voegen zodat er een grotere draaicirkel is. Natuurlijk, de goedkoopste oplossing was in dit soort situaties altijd verhuizen. Maar in de huidige woningmarkt kan dat dus niet altijd."*

Wmo-consulent gemeente Utrecht.

### Gerealiseerde woningaanpassingen

- Eén op de drie mensen (met een fysieke en/of verstandelijke beperking) heeft in de afgelopen 5 jaar een woningaanpassing laten doen. Bijna een kwart (24%) heeft wel een woningaanpassing nodig, maar krijgt het niet geregeld (11%) of is er nog niet mee begonnen (13%).
- Aanpassingen die gerealiseerd zijn, zijn vooral aanpassingen aan het sanitair (beugels in badkamer/toilet 42%, aangepast toilet 40%, inloopdouche 34%) en verwijderen van drempels/drempelhulp (34%). Aanpassingen in algemene ruimten van het wooncomplex wordt door 10% genoemd. De aanpassingen zijn vooral (deels) geregeld via het Wmo loket (62%), maar ook vaak (deels) zelf of door bekenden (40%).
- Ruim een derde van de aanpassingen 38% is volledig door de gemeente betaald, bijna een derde (32%) door een combinatie van partijen en 28% is volledig zelf betaald.

Bron: Leder(in) en de Woonbond (2021). Toegankelijke woningen: een verborgen wooncrisis.

### Onduidelijk waar te beginnen

Uit het onderzoek van Leder(in) en de Woonbond blijkt dat het voor 50% van de mensen die graag een woningaanpassing willen realiseren, onduidelijk is



hoe ze deze aanpassing kunnen regelen. Waar moeten ze zijn? Welke verzekeringen vergoeden welke aanpassingen? Ook speelt soms mee dat sommige mensen met een fysieke beperking (te) weinig energie hebben om zich hierin te verdiepen of de woningaanpassing daadwerkelijk te organiseren.

*“Zelf heb ik een lichte beperking en zit ik niet in een rolstoel. Om het wonen wat aangenamer te maken, heb ik zelf een paar woningaanpassingen gedaan. Zo heb ik de stopcontacten verplaatst en mijn keukeninrichting opnieuw vormgegeven. Ik heb ervoor gekozen om alles zelf te doen en geen beroep te doen op de Wmo. Dan hoef ik de bureaucratische molen niet in en win ik volgens mij heel veel tijd.”*

Persoon met een fysieke beperking.

#### **Praktijkvoorbeeld: Sociaal-medisch advies in Putten**

In de gemeente Putten werkt men voor sommige woningaanpassingen met een sociaal-medisch advies. Als er onduidelijkheid is over het medische verloop van de aandoening – oftewel welke beperkingen te verwachten zijn (in de toekomst) – of als er sprake is van een ingrijpender woningaanpassing wordt een sociaal-medisch advies aangevraagd. Dit kan op medisch gebied zijn, maar ook op ergonomisch gebied. Het sociaal-medisch advies geeft een goed beeld van iemands situatie en welke voorzieningen nodig zijn om iemand voldoende te kunnen laten functioneren in de woonomgeving.

Ook is er in Putten sinds 1 januari 2021 de [Stimuleringslening Toekomstbestendig Wonen Gelderland](#) in samenwerking met de [provincie Gelderland en Stimuleringsfonds Volkshuisvesting \(SVn\)](#). Vanuit deze lening, waarvoor overigens géén medische indicatie nodig is, kunnen inwoners van Putten woningaanpassingen financieren.

#### **Doorlooptijd aanpassingen op papier korter dan in de praktijk**

Vaak hebben gemeenten in hun Wmo-verordening een bepaalde termijn opgenomen waarin de Wmo-aanpassing gerealiseerd dient te zijn. De blijkt echter niet altijd haalbaar. Hoe complexer de woningaanpassing is, hoe langer het vaak duurt.

*“De afhandeling van de melding en de aanvraag duurt soms langer dan gepland. Je hebt er acht weken voor, maar dit is niet altijd haalbaar. Soms moet bijvoorbeeld de ergotherapeut meekijken en kost het beoordelen van de verschillende offertes tijd. Als de beschikking vervolgens is afgegeven, kan het daadwerkelijk realiseren plaatsen van de aanpassing ook nog wel wat tijd in beslag nemen. Aannemers zijn erg druk, die zijn vaak niet per direct beschikbaar. Als je specifiek kijkt naar woninguitbreiding ligt dit ook nog wel eens aan het type aanbouw. Tegenwoordig heb je ook prefab (oftewel prefabricage), dat gaat een stuk sneller bijvoorbeeld. Binnen een half jaar tot negen maanden kun je het vaak wel gerealiseerd hebben.”*

Beleidsmedewerker Welzijn, gemeente Putten

#### **Praktijkvoorbeeld: Creatief omgaan met bestaand bezit**

De gemeente Utrecht gaat creatief om met de aanpassing van bestaand bezit. Samira Akoudad, beleidsmedewerker Wonen, licht toe: “We weten dat er een tekort is aan geschikte woningen, dus alleen maar inzetten op verhuizen zou betekenen dat je een deel van de doelgroep niet op korte termijn kunt huisvesten. Mede daarom hebben we besloten om creatief te kijken naar bestaand bezit dat we met Wmo-gelden kunnen aanpassen. Normaal eist de Wmo de goedkoopste oplossing, wat in veel gevallen verhuizen is. Maar die eis is enigszins losgelaten. We bespreken nu met corporaties waar een woning aan moet voldoen. Er wordt een programma van eisen meegegeven en die wordt dan geschikt gemaakt met Wmo-gelden.”

## 4.4 Impasse: wie is waarvoor verantwoordelijk?

In bepaalde gevallen is het onduidelijk of de gemeente betaalt voor een woningaanpassing of dat deze voor de rekening van de woningcorporatie is of voor de huurder zelf. Het is in principe gebruikelijk dat woningcorporaties aanpassingen in gemeenschappelijke ruimtes vergoeden en gemeenten aanpassingen in de woning zelf. Ook is soms onduidelijkheid over het onderhoud van de woningaanpassing: is de persoon hier zelf verantwoordelijk voor, is dit de verantwoordelijkheid van de gemeente of van de woningcorporatie? De gemeente Breda heeft hier een duidelijke verdeling voor gemaakt, zoals onderstaand kader beschrijft.

### Praktijkvoorbeeld: verantwoordelijkheidsverdeling woning-aanpassingen

Om hier voor alle partijen wat meer helderheid in te creëren, heeft de gemeente Breda samen met de woningcorporaties sinds 2015 het Convenant Verantwoordelijkheidsverdeling Aanpassing Woonvoorzieningen opgesteld, dat eens per twee jaar worden geactualiseerd. Het doel van dit convenant is om meer duidelijkheid en richting te geven aan medewerkers van de gemeente, woningcorporaties en huurders-vertegenwoordiging rondom problemen en impasses over de vraag wie voor welke woonvoorzieningen verantwoordelijk is.

Woningaanpassing (niet limitatief)	Wooncomplexen voor ouderen	Levensloopgeschikte woning	Nultredenwoning
Aanbouw/unit	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Antislipvloer	Burger	Burger	Burger
Automatische deuropener (in collectieve ruimte)	Corporatie	Corporatie	<- '97: 50-50, >'97: corporatie
Automatische deuropener (in individuele ruimte)	Gemeente	Gemeente	Gemeente
Badkameraanpassing	Burger (bad is eigen keuze), anders corporatie	Burger (bad is eigen keuze), anders corporatie	Badkamer < 25 jaar: 50-50, badkamer ≥25 jaar: corporatie
Badlift	Burger (bad is eigen keuze), gemeente (maatwerk)	Burger (bad is eigen keuze), gemeente (maatwerk)	Burger (bad is eigen keuze), gemeente (maatwerk)
Badplank	Burger (bad is eigen keuze), gemeente (maatwerk)	Burger (bad is eigen keuze), gemeente (maatwerk)	Burger (bad is eigen keuze), gemeente (maatwerk)
Badzitje (kinderen)	Gemeente	Gemeente	Gemeente
Beugels	Burger	Burger	Burger
Centrale verwarming	Burger	Burger	Burger
Deurontklikker	Corporatie	Corporatie	Corporatie
Douchebrancard	Gemeente	Gemeente	Gemeente
Drempelhulp (niet in de woning)	Corporatie	Corporatie	50-50
Drempels nivelleren (niet in de woning, evt. incl. balustrade)	Corporatie	Corporatie	50-50

Deel van de visuele verantwoordelijkheidsverdeling (2021-2023) van de gemeente Breda

## 4.5 Conclusie

Een woningaanpassing is niet van de ene op de andere dag gerealiseerd. Belangrijk is om altijd het perspectief van de doelgroep in het oog te houden. Het aanvragen van een woningaanpassing vraagt verschillende stappen en dit proces blijkt voor veel mensen met een fysieke beperking vaak (te) ingewikkeld: waar moet iemand zijn en hoe wordt de woningaanpassing gefinancierd?

Het type woningaanpassing en de plek van de aanpassing (in eigen woning of in gemeenschappelijke ruimte) bepalen uit welk potje de financiering betaald wordt. En wie er verantwoordelijk voor is – ook voor het verdere onderhoud van de aanpassing. Toch is in sommige gevallen onduidelijk of de gemeente betaalt voor een woningaanpassing of dat deze voor de rekening van de woningcorporatie is. Belangrijk is om altijd het perspectief van de doelgroep in het oog te houden.







# 5. Verhuizen

**In bepaalde gevallen, bijvoorbeeld wanneer een woning niet kán worden aangepast of wanneer de gewenste aanpassingen erg kostbaar zijn, is het nodig om te verhuizen naar een andere woning die voldoet aan de woonbehoeften. Dit blijkt vaak makkelijker gezegd dan gedaan. Betaalbare, geschikte koop- en huurwoningen zijn vaak lastig te vinden, óók met medische urgentie. Welk geschikt aanbod is er? Wordt dit aanbod ook gereserveerd voor mensen met een fysieke beperking? En in hoeverre hebben mensen keuzeruimte als het gaat om de nieuwe woonplek? Deze vragen komen aan de orde in dit hoofdstuk.**

## 5.1 Wel of (toch) niet verhuizen?

Als blijkt dat het aanpassen van de huidige woning niet mogelijk is (bijvoorbeeld vanwege vergunningen) of als de kosten ervan te hoog uitvallen, start de zoektocht naar een andere, passende woning. Veel gemeenten hanteren een bepaald plafondbedrag: als de kosten van de woningaanpassing daarboven uitkomen, zet men in op verhuizen. In de gemeente Breda is dit bijvoorbeeld een bedrag van €8.000,-.

Tegelijkertijd is het vinden van een geschikte woning een steeds lastiger opgave, waardoor verhuizen in de praktijk vaak tóch niet plaatsvindt. Bijvoorbeeld doordat er geen passende woning beschikbaar, het niet lukt om betaalbare woonlasten te behouden of mensen in de omgeving moet blijven wonen omdat ze niet zonder een mantelzorger kunnen die in de buurt woont. Of omdat het veranderen van de woonomgeving een te grote impact (bijvoorbeeld voor mensen met een visuele beperking) heeft.

### **Afwegingskader verhuizen of aanpassen van de huidige woning**

De Adviesraad Sociaal Domein Eersel heeft een afwegingskader ontwikkeld dat moet helpen bij de keuze tussen aanpassen van de huidige woning en verhuizen. Hierin staan onder andere de volgende aspecten genoemd:

- Sociale omstandigheden (binding met buurt, gezondheidssituatie van partner, aanwezigheid en afstand tot voorzieningen);
- Psychische aspecten;
- Vergelijking van aanpassingskosten en verhuizingskosten;
- Termijn waarop vervangende woning beschikbaar is en aangepast;
- Woonlastenconsequenties;
- Wooncomfort;
- Beschikbaarheid aangepaste (of aan te passen) andere woonruimte.

### **En willen mensen eigenlijk wel verhuizen?**

Niet iedereen met een fysieke beperking geeft de voorkeur aan verhuizen blijkt uit het onderzoek van Ieder(in) en de Woonbond.<sup>7</sup> Als er verdere (woon)aanpassingen nodig zijn, verkiest meer dan de helft van de mensen met een beperking aanpassing van de huidige woning boven verhuizen. Mensen die wel de voorkeur geven aan verhuizen, vallen veelal in de jongere leeftijdsgroepen (onder de 65 jaar). De beweegredenen passen bij hun levensfase, zoals de wens om groter of kleiner te gaan wonen, te gaan samenwonen of het ouderlijk of gezamenlijk huis te verlaten.

7. Ieder(in) en de Woonbond (2021). *Toegankelijke woningen: een verborgen wooncrisis. Uitkomsten van de enquête over toegankelijk wonen en woningaanpassingen van Ieder(in) in samenwerking met de Woonbond.*

## 5.2 Aanbod van passende woningen

Is er voldoende aanbod van passende woningen? Nee! Gezien de huidige krapte op de woningmarkt is dit niet verwonderlijk. Hoewel de situatie per gemeente verschilt is een wachtlijst voor een geschikte woning steeds vaker en op steeds meer plekken meer regel dan uitzondering.

*“Het tekort aan geschikte woningen kun je aflezen aan de wachtlijst en aan de vragen die binnenkomen. Sommige mensen staan relatief kort op de wachtlijst en vinden binnen één tot een aantal maanden een passende woning. Andere mensen, die bijvoorbeeld behoefte hebben aan een grotere, aangepaste woning, staan soms wel een jaar (of langer) op de wachtlijst.”*

Beleidsmedewerker Wonen, gemeente Utrecht

De (woon)vraag van mensen die op de wachtlijst staan, bepaalt de duur van de wachttijd. Het vinden van een geschikte woning voor een eenpersoonshuishouden, bijvoorbeeld een appartement of een kleine gelijkvloerse benedenwoning, levert doorgaans de minste problemen op – alhoewel ook voor deze groep de druk op de woningmarkt een grote rol speelt en zij vaak moeten “concurreren” met andere kwetsbare doelgroepen. Het vinden van een geschikte woning voor een gezin, is een (nog) grotere uitdaging.

*“We zien dat voor appartementen mensen doorgaans minder lang op de wachtlijst staan dan voor grotere woningen met drie of meer slaapkamers. Mensen die op zoek zijn naar een aangepast appartement, kunnen vaak binnen één jaar geholpen worden – mits woningzoekenden geen specifieke voorkeur hebben voor het type en ligging van de woning (begane grond/appartement en de etagehoogte) of voorkeur voor een bepaalde wijk. Gezinnen staan veel langer op de wachtlijst. Dit zijn niet eens altijd gróte gezinnen, maar ook gezinnen waarin één kind een fysieke beperking heeft.”*

Beleidsadviseur woningcorporatie Alwel (Breda)

*“Volgens ons zijn er voldoende woningen. Alleen niet altijd in de wijken waar mensen willen wonen. Er is soms een mismatch qua locatie. Iedereen wil dichtbij voorzieningen en het centrum wonen – dat is niet altijd haalbaar.”*

Projectmanager woningcorporatie Talis (Nijmegen)

## 5.3 Toewijzing van een geschikte woning

### Twee routes

Om in aanmerking te komen voor een geschikte woning, kunnen mensen twee routes bewandelen:

#### 1. reguliere woningtoewijzing

Hierbij kunnen mensen zelf reageren op aanbod via het woonruimteverdeelsysteem waarop woningcorporaties hun aanbod plaatsen – veelal in gemeenschappelijk en regionaal verband. Vaak betreft het hier woningen die minimaal aangepast zijn (i.e. zonder zeer specifieke woningaanpassingen) en die gelabeld zijn als bepaald type woning (bijvoorbeeld de 55+ woning).

#### 2. woningtoewijzing op basis van urgentie.

Hierbij moet iemand aan bepaalde (medische) criteria voldoen en vindt vaak bemiddeling plaats vanuit de gemeente en/of woningcorporatie.

### Eigen regie bij toewijzing

De gemeenten en woningcorporaties die we in het kader van dit praktijkonderzoek gesproken hebben, geven doorgaans aan bij de toewijzing van een woning de eigen regie van de persoon met een fysieke beperking hoog op hun lijstje te hebben staan, maar dat hier – gezien de krapte op de woningmarkt – niet altijd gehoor aan kan worden gegeven. De mate van eigen regie is ook afhankelijk van de manier waarop een woning wordt toegewezen. Bij het reguliere woonruimteverdeelsysteem kan een persoon immers zelf kiezen



op welke woningen wel of niet te reageren. In het geval van bemiddeling, bijvoorbeeld door een consulent van de Wmo in afstemming met de woningcorporatie, wordt vaak geprobeerd om te voldoen aan de woonbehoeften. Omdat het in sommige gevallen gaat om een specifiek-aangepaste woning, is dit echter niet altijd haalbaar.

*“In Dordrecht gebeurt toewijzing op basis van medische grondslag. Hierdoor hebben mensen minder eigen keuzeruimte in de toewijzing. Als iemand zelf naar een woning zoekt, dan is er méér eigen keuzeruimte. De ervaring in Dordrecht is dat mensen vaak tot het laatste moment wachten op een geschikte woning, in de hoop dat hun woonwensen (alsnog) vervuld kunnen worden.*

Medewerker PUV, Dordrecht

### Weigeren van een woning

In veel gemeenten zijn afspraken gemaakt over het aantal keer dat iemand een aangeboden woning mag weigeren. Wie reageert op een aangepaste woning of een rolstoelwoning via het woonruimteverdeelsysteem, mag doorgaans meerdere malen of soms zelfs onbeperkt weigeren. Zoals bijvoorbeeld bij Woonnet Haaglanden in Den Haag het geval is: *U mag onbeperkt woningaanbiedingen weigeren onder de voorwaarde dat u wel altijd reageert op een aanbieding en de reden van weigering doorgeeft.*

Voor mensen die urgentie hebben gekregen en een woning weigeren, zitten er vaak wel consequenties aan. Het weigeren van een woning kan er in het ergste geval toe leiden dat iemand de urgentie kwijtraakt – de instantie die de urgentie heeft afgegeven is degene die dit bepaalt. Dit is bijvoorbeeld het geval in Utrecht:

### Praktijkvoorbeeld: Breda

In Breda mogen mensen met een medische voorrangindicatie een woning weigeren. Het is toegestaan om een aangeboden woning te weigeren als bijvoorbeeld de ligging van de woning of de staat van het onderhoud van de woning niet bevalt. De voorrangindicatie wordt meestal voor de periode van 6 maanden afgegeven. Wanneer het iemand niet is gelukt om binnen die tijd een geschikte woning te vinden, wordt bekeken of iemand voldoende heeft gereageerd op beschikbaar aanbod en of de weigeringsredenen acceptabel waren. Dit kan invloed hebben op de mogelijke verlenging van de voorrangindicatie. Woningzoekenden die op de wachtlijst staan voor een aangepaste woning hebben doorgaans minder keuze in waar ze komen te wonen omdat het aanbod in deze woningen beperkt is. Weigeren is toegestaan, maar de woningcorporatie gaat wel het gesprek aan over de voor- en nadelen van een bepaalde woning.

*“Mensen met urgentie die een woning weigeren, hebben daarna géén urgentie meer. Tenzij achteraf blijkt dat de woning niet geschikt is. Bij mensen met een indicatie voor een rolstoelwoning wordt de indicatie niet ingetrokken; zij mogen een woning weigeren.”*

Medewerker Het Vierde Huis, Utrecht

### Beperkte mogelijkheden bij samenwonen of verlaten ouderlijk huis

Een geschikte woning zoeken bij samenwonen of gezinsuitbreiding loopt vanwege het beperkte geschikte aanbod van grotere woningen vaak spaak. Daarbij speelt mee dat de aanvrager momenteel al geschikt (in een aangepaste woning) woont en dat een andere, aangepaste woning mét ruimte voor partner en/of kinderen niet urgent is.

*“Als iemand wil samenwonen, zijn de meeste tweekamerwoningen daarvoor wel geschikt. Maar als er kinderen komen, wordt dat vaak een lastiger verhaal. Het kan zijn dat die persoon dan weer op de bemiddelingslijst komt, maar dan wel helemaal onderaan.”*

Medewerker Het Vierde Huis, Utrecht

Ook komen jongeren die op zichzelf willen gaan wonen, vaak niet in aanmerking voor urgentie omdat zij géén zelfstandige woning achterlaten. Dit maakt het voor jongeren vaak erg lastig om in aanmerking te komen voor bijvoorbeeld een rolstoelgeschikte woning en de eerste (zelfstandige) stap in hun wooncarrière te zetten.

### Urgentieaanvragen in de gemeente Utrecht

Voor de gemeente Utrecht behandelt Het Vierde huis de urgentieaanvragen. Dit gaat via de digitale urgentiewijzer. Een urgentieverklaring is bedoeld voor mensen die in een noodsituatie zitten en dringend een andere woning nodig hebben, bijvoorbeeld als sprake is van medische problemen. Mensen komen in aanmerking voor een urgentie als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Ze zijn minimaal 18 jaar;
2. Ze zijn minimaal 1 jaar onafgebroken ingezetene van de woningmarktregio;
3. Ze beschikken over een zelfstandige woonruimte;
4. Een verhuizing binnen 6 maanden is noodzakelijk;
5. Ze hebben een betaalde inschrijving bij WoningNet en reageren passend op het woningaanbod;
6. Hun belastbaar gezinsinkomen is lager dan € 51.198,-

## 5.4 Behoud van geschikt aanbod

### Verschillende labels

Het labelen van (aangepaste) woningen is gebruikelijk. De labels bieden woningzoekenden met een fysieke beperking houvast bij het afwegen van de geschiktheid van het aanbod. Er zijn verschillende labels in omloop, waaronder de rolstoelwoning, zorgwoning, aangepaste woning, GEB-woning (woningen voor mensen met een geringe ergonomische beperking), levensloopbestendige woning, nultredenwoning, rollatorgeschikte woning, seniorenwoning, et cetera. Sommige van de labels zijn gericht op de doelgroep van de woning – bijvoorbeeld enkel bedoeld voor personen van 55 jaar en ouderen, andere labels op de kenmerken van de woning.

Niet iedere gemeente hanteert echter dezelfde labels. Dit maakt het lastig om – óók landelijk gezien – voldoende zicht te houden op passend aanbod en daarbij ook de match te kunnen maken tussen vraag en aanbod. Ook voor woningcorporaties die in meerdere gemeenten vastgoed hebben, is dit moeilijk werkbaar. In de gemeente Putten worden bijvoorbeeld alleen 55+-woningen gelabeld, terwijl er in Breda een variëteit aan labels is. Gebruik van een leeftijdgebonden label (het 55+-label of de seniorenwoning) beperkt het aanbod voor jongeren met een fysieke beperking. Dat maakt het voor hen moeilijker om een geschikte woning te vinden. Utrecht gebruikt het seniorenlabel niet meer en labelt alleen op basis van kenmerken van de woning.

*“Wij hebben een aantal verschillende labels, waaronder de nultredenwoning (dit is een rollator toegankelijke woning), een volledig aangepaste woning (welke rolstoel toe- en doorgankelijk is), een seniorenpluswoning (de zogenaamde vroegere aanleunwoningen waar gemeenschappelijke voorzieningen kunnen zijn) en seniorenwoningen bestemd voor mensen boven een bepaalde leeftijd.”*

Beleidsmedewerker woningcorporatie Alwel (gemeente Breda)

### Reserveren van aangepaste woningen

Aan de hand van de labels is te zien voor welke specifieke doelgroep de woning is aangepast en daarmee geschikt is. In de meest ideale situatie wordt de aangepaste woning gereserveerd voor de doelgroep, zoals bijvoorbeeld zoveel mogelijk gebeurt in Breda en Dordrecht. Nadeel is dat het aanhouden ervan vaak leidt tot inkomstenderving van de woningcorporatie: immers, zolang de aangepaste woning leegstaat, zijn er geen huurinkomsten. Daarom zie je dat woningcorporaties zich soms genoodzaakt zien om hier een maximaal termijn aan te koppelen van bijvoorbeeld een aantal maanden.

#### Praktijkvoorbeeld: woningreservering vastgelegd in prestatieafspraken

Wassenaar is één van de gemeenten waar afspraken over het reserveren van aangepaste woningen voor mensen met een fysieke beperking onderdeel is van de prestatieafspraken. Dat staat als volgt beschreven:

“Aangepaste huurwoningen (zoals MinderValiden (MiVa) en Algemeen dagelijkse levensbehoefte woningen (ADL woning) die beschikbaar komen worden door de corporaties aangemeld bij het WMO-loket. Als een MiVa-woning leegstaat vindt er overleg tussen corporaties en gemeente plaats over de invulling. Streven is om een match te krijgen tussen een aangepaste woning en een bewoner die deze aanpassingen nodig heeft. Dit om te voorkomen dat een aangepaste woning bij mutatie lang leeg staat of niet opnieuw wordt benut voor de beoogde doelgroep.”

*“In principe worden alle miva-woningen (red: mindervalide-woningen) gereserveerd voor de doelgroep. Als er een woning terug in verhuur komt die aangepast blijkt te zijn wordt er contact opgenomen met de gemeente/Wmo om na te gaan of deze aan de voorraad toegevoegd kan worden. Het zoeken van kandidaten verloopt via een geautomatiseerd proces in het woonruimteverdeelsysteem (er is een digitale wachtlijst). Als hier geen geschikte kandidaten uit naar voren komen dan wordt er contact opgenomen met de WMO om na te gaan of er woningzoekenden bekend zijn die nog geen indicatie hebben maar wel in aanmerking komen?”*

Beleidsmedewerker woningcorporatie Alwel (gemeente Breda)

## 5.5 Conclusie

Soms is verhuizen nodig, omdat de eigen woning niet aangepast kan worden. De grens hierin verschuift: waar mogelijk kiezen gemeenten voor het aanpassen van de huidige woning – ongeacht het kostenplaatje, omdat er een beperkt passend woonaanbod is. Dit heeft ook nadelen, met name voor (jong) volwassenen die willen gaan samenwonen.

Vóórdat het werkelijk tot verhuizen komt, moet een passende woning worden toegewezen. Mensen kunnen hierbij zelf een woning zoeken en hierbij rekening houden met de verschillende labels. Ze hebben de mogelijkheid om een woning te weigeren en kunnen zelf kiezen op welke woning in welke wijk ze reageren. De specifiekere aangepaste woningen behoeven vaak toewijzing met urgentie: hiervoor moet de woningzoekende aan een aantal criteria voldoen en is het van belang dat de (woon)match wordt gemaakt.







# 6. Sturen op aanbod

**De krapte op de woningmarkt maakt ook het sturen op nieuw aanbod belangrijk. Hoe zorgen gemeenten en woningcorporaties voor voldoende passend aanbod voor mensen met een fysieke beperking, zowel in bestaande bouw als in nieuwbouwplannen?**

## 6.1 Een inclusieve samenleving vraagt om een andere woningvoorraad

Het VN-verdrag Handicap streeft naar inclusie van mensen met een fysieke beperking. De samenleving is daarbij aan zet (sociaal model) Dat vraagt om een andere woningvoorraad, die inclusie faciliteert.

### Inspiratie: voorbeelden van inclusief wonen

#### Fokuswoning

Volledig aangepaste, gelijkvloerse woningen verspreid in een woonwijk of appartementengebouw en van buiten niet als zodanig herkenbaar. De woningen worden gehuurd van een woningcorporatie. Fokus verleent ADL-assistentie op afroep en aanwijzing.

Voorbeeld: een Fokuswoning in Blerick van woningcorporatie Woonwenz.



#### SSH Johanna

De Johanna, ook wel 'Johanna in de wolken' is een nieuw studenten-complex van huisvestingsorganisatie SSH. Het gebouw, op het Utrecht Science Park, heeft 381 kamers en 274 studio's voor studenten. Uniek is dat De Johanna ook toegankelijk is voor studenten met een beperking. Zo zijn er drie woningen met aanpassingen voor mindervaliden, met onder meer een aangepaste badkamer en een in hoogte verstelbare keuken. Ook telt het gebouw 12 kamers voor dove/slecht-horende- en gebarentaalstudenten. Studenten van de IGT&D opleiding kunnen op deze manier oefenen met hun vaardigheden in gebarentaal. De kamers zijn op de behoeften van de doelgroep aangepast: zo is er een licht dat aangeeft dat er wordt gebeld.



### Mindset Wonen

Mindset Wonen is een nieuw bewonersinitiatief in Nijmegen-Lent voor mensen met een lichamelijke beperking die gebruik willen maken van 24-uurszorg en de regie over hun leven en zorg in eigen hand willen houden. Dit betekent dat alles zoveel mogelijk geregeld wordt door de bewoners.

In dit door woningcorporatie Talis gebouwde appartementencomplex met 124 (sociale) huurappartementen huren de bewoners van Mindset Wonen individueel een appartement huren. Er zijn tien zelfstandige appartementen (ca. 75 m<sup>2</sup>) op de begane grond: deze zijn volledig rolstoeltoegankelijk. De huurder van het appartement beschikt over een ruime woonkamer met open keuken en een grote slaapkamer met aangrenzende badkamer. Bovendien bestaat de mogelijkheid om in het appartement te gaan samenwonen met een eventuele partner.

De toekomstige bewoners hebben de toegankelijkheid van de appartementen voor roltoelgebruikers zelf (succesvol) beproefd. Naast de zelfstandige appartementen is er een gemeenschappelijke lounge-ruimte voor ontmoetingen, (leden)vergaderingen of om samen een hapje te eten of een drankje te nuttigen. De lounge-ruimte wordt gedeeltelijk ook gebruikt door de zorgverleners.



Bekijk [hier](#) het filmpje voor een impressie van dit gebouw.

## 6.2 Anticiperen op de toekomst

### Prestatieafspraken

Gemeenten kunnen sturen op meer aanbod voor mensen met een fysieke beperking door hierover prestatieafspraken te maken met woningcorporaties. Sommige gemeenten en corporaties hebben duidelijke afspraken gemaakt over het realiseren van voldoende woningen voor mensen met een fysieke beperking.

### Praktijkvoorbeelden

#### Prestatieafspraken in Nijmegen

SSH& heeft 40 aanpasbare wooneenheden voor studenten met een lichamelijke beperking. SSH& zet in op realisatie van minimaal 1 MiVA woonruimte per complex bij nieuwbouw voor studenten met een lichamelijke beperking.

#### Prestatieafspraken in Helmond

De gemeente Helmond probeert samen met de woningcorporaties Woonpartners, woCom, Volksbelang, Compaen en Bergopwaarts en de huurdersbelangenorganisaties van deze woningcorporaties jaarlijks 50 tot 60 woningen te realiseren voor mensen met een mobiliteitsbeperking, waarvan 75% in de sociale huursector.



### Vier maatregelen in Amsterdam

In de gemeente Amsterdam zijn in het programmaplan huisvesting kwetsbare groepen (2019-2022) vier maatregelen uitgewerkt om een oplossing te vinden voor de behoefte aan rolstoelwoningen:

- Er is onderzoek gedaan naar alle mensen (320 in totaal) met een indicatie voor een rolstoelwoning. De wachtlijst bleek vervuld te zijn: circa 130 mensen horen niet meer thuis op de lijst. Daarnaast bleek een groep van circa 50 personen zeer urgent een woning te zoeken. Zij missen samenwerking tussen verschillende gemeentelijke afdelingen bij het vinden van een oplossing. Vaak betreft dit meervoudige problemen waarbij financiële, zorg- en woonproblemen samenkomen.
- De gemeente Amsterdam is een pilot gestart om een groep direct te bemiddelen. In de pilot passen Eigen Haard, Rochdale en De Alliantie in samenwerking met de gemeente reguliere sociale huurwoningen gericht aan voor tien geselecteerde gezinnen met een rolstoelindicatie. Het is maatwerk en de woningen moeten aan een aantal minimale eisen voldoen om de aanpassingen realistisch te maken. Op basis van de resultaten van de pilot zullen de vervolgstappen bepaald worden.
- Er is onderzoek gedaan naar een optimale benutting van de beschikbare rolstoelwoningen in Amsterdam. In een deel van deze woningen, naar verwachting 100 tot 300, wonen momenteel mensen zonder een indicatie voor een rolstoelwoning. We benaderen inwoners om hen een passend voorstel voor een andere woning te doen. Een complicerende factor zijn de privacyregels. Het is niet toegestaan mensen gericht te benaderen bij het vermoeden dat zij tot de doelgroep behoren. Daarnaast variëren huurcontracten in de mate waarin mensen verplicht zijn om te verhuizen als er geen rolstoelindicatie meer van toepassing is, bijvoorbeeld door het overlijden van de betreffende persoon.

- In het najaar van 2018 trad de aangepaste Subsidieregeling Stedelijke Vernieuwing in werking. De gemeente kan sindsdien subsidie verlenen voor de bouw van rolstoelwoningen in heel Amsterdam. De regeling maakt een onderscheid tussen de bouw van grote rolstoelwoningen met minimaal vier kamers en kleine rolstoelwoningen met maximaal drie kamers. De gemeente wil vooral de bouw van grote rolstoelwoningen stimuleren. De bijdrage is maximaal 20.000 euro voor kleine rolstoelwoningen en maximaal 30.000 euro voor grote rolstoelwoningen.

### Trend in bouwen en onderhoud

In verschillende gemeenten worden nieuwbouwwoningen opgeleverd die geschikt zijn voor mensen met een fysieke beperking. Vaak op basis van vernieuwende concepten, zoals het in paragraaf 6.1 genoemde voorbeeld Mindset Wonen in Nijmegen en steeds vaker ook flexibel vastgoed: vastgoed dat in de toekomst makkelijk(er) geschikt gemaakt kan worden voor doelgroepen met specifieke woonwensen, bijvoorbeeld door scheidingsmuren 'verplaatsbaar' te maken. Vaak betrekken gemeenten advies van de Wmo-afdeling in hun afspraken over de benodigde aanpassingen of voorzieningen in nieuwbouwwoningen die in de basis geschikt zijn voor mensen met een fysieke beperking.

*"In Breda hebben we verschillende versnellingslocaties: projecten waar we versneld woningbouw willen ontwikkelen. We hebben hier ook aandacht voor rolstoeltoe- en doorgankelijke woningen."*

Beleidsadviseur Wonen, gemeente Breda.

*“We vragen (ver)bouwers ervoor te zorgen dat de woningen woonbaar zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Door bij het ontwerp hiermee rekening te houden kan dat (veelal) zonder extra kosten; nieuwbouw woningen worden zo veel mogelijk als nul-tredenwoning uitgevoerd.”*

Medewerker Wmo, gemeente Utrecht.

Naast nieuwbouw grijpen woningcorporaties een onderhouds- of renovatieproject aan om woningen (beter) geschikt te maken voor mensen met een fysieke beperking.

*“In Nijmegen hebben we in onderhoudsprojecten altijd aandacht voor het geschikt(er) maken van woningen voor mensen met een rolstoel of een rollator. Denk bijvoorbeeld aan het ophogen van galerijvloeren zodat er een minder hoge drempel is om naar binnen te komen, en het aanpassen van badkamers. Een onderhoudsproject is hiervoor volgens ons het juiste moment; dan zijn we er toch al en kunnen we direct kijken welke andere aanpassingen we kunnen meenemen.”*

Projectmanager woningcorporatie Talis (gemeente Nijmegen)

### Werken aan balans: uitgangspunten bij gebiedsontwikkeling in Utrecht

In Utrecht streven partijen gezamenlijk naar een goede prijs-kwaliteit-verhouding van woningen, zodat er meer (kwalitatief) passend aanbod beschikbaar is voor woningzoekenden, ook voor mensen met een fysieke beperking. Om dit te bereiken, definieert de gemeente uitgangspunten bij gebiedsontwikkelingen: welke kwaliteit is passend bij welke huurprijs en voor welke doelgroep.

#### Toegankelijkheid:

- Corporaties zorgen ervoor dat de nieuwbouwwoningen woonbaar (dan wel eenvoudig aan te passen zijn) zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Door bij het ontwerp hiermee rekening te houden kan dat (veelal) zonder extra kosten. Voor verbouw en grootschalige renovatie geldt deze ambitie als vertrekpunt;
- Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nul-tredenwoning uitgevoerd.

#### Ruimte bieden aan nieuwe woonvormen:

1. Er zijn steeds meer initiatieven in de stad waarbij een groep mensen de droom heeft om meer in gezamenlijkheid te wonen. Partijen moedigen initiatieven in de stad aan waarbij een groep mensen een plan ontwikkelen om in gezamenlijkheid te wonen (bouwen van gemeenschappen), bijvoorbeeld via een Wooncoöperatie constructie. De gemeente heeft een kwartiermaker aangesteld die deze initiatieven stimuleert en faciliteert. Corporaties en huurders bieden waar mogelijk ruimte hiervoor;
2. Actief kijken naar mogelijkheden om deze alternatieve woonvormen in te zetten voor de behoefte van specifieke groepen.

**Amstelveen: standaard extra rolstoeltoegankelijke woningen**

In Amstelveen is veel aandacht voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, waaronder mensen met een (fysieke) beperking. Om voldoende wooneenheden te realiseren, voegt woningcorporatie Eigen Haard bij renovatie of nieuwbouw van een complex standaard één of twee rolstoeltoegankelijke woningen toe.

### 6.3 Conclusie

Een inclusieve samenleving vraagt om een inclusieve woningvoorraad, waarbij mensen met een beperking de mogelijkheid hebben om te participeren. Dit kan door bij te sturen op bestaande bouw en in te zetten op nieuwbouw. Steeds vaker denken gemeenten en woningcorporaties na over innovatieve woonvormen en -concepten, ook voor mensen met een fysieke beperking. Ook komt de term flexibel vastgoed in toenemende mate voor: vastgoed dat makkelijker aangepast kan worden op de woonbehoeften van de bewoner(s), bijvoorbeeld door scheidingsmuren verplaatsbaar te maken en in de gehele woning drempels achterwege te laten.









# 7. Constateringen en aanbevelingen

**In dit praktijkonderzoek nemen we manieren waarop gemeenten, woningcorporaties en andere (cliënten)organisaties zorgen voor passende huisvesting voor mensen met een fysieke beperking – niet zijnde senioren – onder de loep. We zetten de belangrijkste observaties/ beschouwingen hieronder op een rij.**

## Er zijn méér woningen nodig

Anno 2021 is er in Nederland sprake van een enorme krapte op de woningmarkt, met name voor mensen die afhankelijk zijn van sociale huurwoningen. Hierdoor wordt het nóg moeilijker voor mensen met een fysieke beperking om een betaalbare en geschikte woning te vinden. Een positieve ontwikkeling is dat partijen steeds vaker inzetten op flexibel vastgoed en op oplevering van nieuwbouwwoningen die aanpasbaar zijn of nultreden hebben. Desondanks voldoet dit vaak nog niet aan de vraag die er in veel gemeenten is naar passende woningen. Ook is niet genoeg aandacht voor inclusief wonen en het realiseren van inclusieve woningen en woonvormen waardoor participatie van mensen met een fysieke beperking gestimuleerd kan worden, bijvoorbeeld door hier op landelijk niveau aandacht aan te besteden of hier een specifiek programma voor in te richten – gericht op het realiseren van inclusieve woningen en woonvormen.

### Aanbevelingen:

- Er zijn budgetten vrijgekomen voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. benut deze ook expliciet voor mensen met een fysieke beperking.
- Pas standaard de principes van *design for all* toe voor nieuwbouwwoningen (bijvoorbeeld geheel drempelloos, bredere deurposten).

- Besteed op landelijk niveau aandacht aan inclusief wonen en/of richt een specifiek programma in gericht op het realiseren van inclusieve woningen en woonvormen.

## Minder bureaucratie bij aanvragen woningaanpassingen

Uit het onderzoek van Ieder(in) en de Woonbond blijkt dat het voor de helft van de mensen die hun woning willen aanpassen, onduidelijk is hoe ze deze aanpassing kunnen regelen. Waar moet iemand bijvoorbeeld beginnen? Wie kan bijdragen aan de kosten van welke aanpassingen? Welke processtappen moet iemand doorlopen. Het aanvragen van een woningaanpassing kost vaak veel tijd en energie, wat voor mensen met een fysieke beperking belastend en stressvol kan zijn. Niet iedereen kan de (complexe) administratieve lasten even makkelijk aan. Als de (landelijke) overheid verwacht dat mensen met een fysieke beperking zelfredzaam zijn, is het zaak het systeem en procedures daarop in te richten.

### Aanbeveling:

Maak het proces rond het aanvragen van woningaanpassingen makkelijker.

## Meer eenheid in labels

Soms is verhuizen nodig, omdat de eigen woning niet aangepast kan worden. Door woningen te labelen (o.b.v. kenmerken of doelgroep) vergemakkelijkt je de zoektocht naar passende, beschikbare woningen. Echter, gemeenten hanteren lang niet altijd dezelfde labels. Hierdoor is het moeilijk om – ook landelijk – zicht te krijgen en houden op passend aanbod en het bemoeilijkt de matching tussen vraag en aanbod voor woningzoekenden en corporaties die in meerdere gemeenten vastgoed hebben.

**Aanbevelingen:**

- Hanteer in iedere gemeente dezelfde labels voor aangepaste woningen.
- Simplificeer de woninglabels, bijvoorbeeld door minder labels te gebruiken.
- Kabel aangepaste woningen op basis van de kenmerken van de woning, zodat duidelijker is voor wie de woning geschikt is en deze toegankelijk wordt voor meerdere doelgroepen.

**Meer aandacht voor woonbehoeften van jongeren/jongvolwassenen**

De meeste mensen zetten verschillende stappen in hun wooncarrière: op zichzelf wonen, een grotere woning om samen te wonen met een partner of voldoende ruimte voor gezinsuitbreiding. Voor mensen met een beperking is het soms lastig om een passende (en betaalbare) woning te vinden om 'de volgende stap te kunnen maken, onder meer door aanhoudende krapte op de woningmarkt. Ook kan iemand zijn of haar (medische) urgentie verliezen als deze persoon op zoek gaat naar een 'volgende' aangepaste woning, bijvoorbeeld om te gaan samenwonen. Immers, vaak wordt geredeneerd dat iemand al 'geschikt' woont. Ook komt het voor dat jongeren met een fysieke beperking die het ouderlijk huis willen verlaten, niet in aanmerking komen voor medische urgentie, omdat ze geen zelfstandige wooneenheid achterlaten.

**Aanbevelingen:**

- Stop met leeftijdsgebonden labeling, om de kansen voor (jong)volwassenen op een geschikte woning te vergroten.
- Versoepel de toewijzing van urgentie voor jongeren die geen zelfstandige wooneenheid achterlaten.

**Meer inzicht in (woon)behoeften**

Het is voor gemeenten vaak lastig om zicht en grip te krijgen op de omvang en woonbehoeften van de groep mensen met een fysieke beperking. Eerder

onderzoek toont aan dat de samenstelling en woonwensen van deze groep vaak zeer uiteenlopen. Als er al afzonderlijke aandacht is voor mensen met een fysieke beperking, gaat het vaak om mensen met een motorische beperking (bijv. in een rolstoel) en minder om mensen met een visuele en/of auditieve beperking. Om goed wonen te kunnen faciliteren, vraagt dit om een goede borging van maatwerk in het proces van woningaanpassingen c.q. verhuizen. Ook kun je, door deze woonvraag te monitoren, inspelen op het aanbod dat nodig is om iedereen naar wens te kunnen huisvesten.

**Aanbevelingen:**

- Bied mensen met een fysieke beperking de mogelijkheid om in woningtoewijzingssystemen aan te geven dat ze een aangepaste woning nodig hebben.
- Borg maatwerk in het proces van woningaanpassingen en verhuizingen voor mensen met een fysieke beperking.
- Monitor de woonvraag zodat je beter kunt inspelen op het aanbod dat nodig is voor deze doelgroep.

**Stimuleer en faciliteer inclusief wonen**

Een inclusieve samenleving vraagt om een inclusieve woningvoorraad, die mensen met een fysieke beperking de mogelijkheid biedt te participeren. Gemeenten en corporaties kunnen daarop sturen bij de aanpassing van bestaande bouw en bij nieuwbouw, bijvoorbeeld door in te zetten op innovatieve woonvormen en -concepten voor mensen met een fysieke beperking. Of door te kiezen voor flexibel vastgoed dat makkelijk(er) aangepast kan worden aan de woonbehoeften van de bewoner(s).

**Aanbeveling:**

Blijf inclusieve woonvormen en -concepten ontwikkelen die bijdragen aan de participatie van mensen met een fysieke beperking in de samenleving.



## Colofon

Dit is een uitgave van Platform31

Den Haag, oktober 2021

**Auteurs:** Lisan Jansen Lorkeers, Simone 't Hooft & Susan van Klaveren

**Met medewerking van:** gemeente Putten (beleidsmedewerker wonen, beleidsmedewerker welzijn), gemeente Dordrecht (beleidsadviseur wonen, Wmo-consulent), gemeente Breda (adviseur woonbeleid, kwaliteitsmedewerker Wmo), woningcorporatie Alwel in Breda (maatwerkadviseur, adviseur wonen, zorg en welzijn), woningcorporatie Laurentius Wonen in Breda (adviseur wonen, welzijn en zorg), gemeente Utrecht (beleidsmedewerker wonen, beleidsmedewerker MO, Wmo-consulent), Het Vierde Huis in Utrecht (servicecoördinator), gemeente Nijmegen (beleidsmedewerker MO/BW, beleidsmedewerker wonen), woningcorporatie Talis (adviseur wonen, wijken en zorg, projectmanager)

**Redactie:** Platform31

**Beeld:** Shutterstock (cover), Alex Schröder, Fokus, Woonwenz, SSH, Woonbestuur Johanna, Mindset Wonen, Triflex, Demasko, Senzup, Care4More, Pronk ergo, Coenen Automatische Deuren

### Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

*Hoewel grote zorgvuldigheid is besteed aan het samenstellen van deze uitgave, kan de uitgever geen aansprakelijkheid aanvaarden bij eventuele onjuistheden. Aan de inhoud van deze publicatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.*