



Gemeente
Amsterdam



Leidraad zelfstandige seniorenwoning

Eisen, richtlijnen, aanbevelingen en aandachtspunten



Deze brochure is voor ontwikkelaars, architecten, bouwers en projectleiders die een voor senioren geschikte (nultreden) woning willen ontwerpen. Het doel van zo'n woning is dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig en prettig kunnen wonen. De genoemde eisen, aandachtspunten en aanbevelingen komen boven op de voorwaarden van een levensloopbestendige woning in het Bouwbesluit. Ze zijn voor alle sociale-middeldure- en vrijesectorhuurwoningen voor senioren in zowel de particuliere- als de corporatiesector. De aanbevelingen en aandachtspunten zijn relatief kleine investeringen die de woning en de directe woonomgeving van een oudere bewoner veiliger en aangenamer maken. Een woning die voldoet aan deze voorwaarden is ook geschikt voor bewoners in een handbewogen rolstoel die nog enkele passen zelf kunnen lopen. Daarnaast zijn ze geschikt voor bewoners die zijn aangewezen op zorg volgens de Wet Langdurige zorg met volledig pakket thuis, modulair pakket thuis of pgb (persoonsgebonden budget). Op deze manier is een woning een goed alternatief voor intramurale 24-uurs zorg. De afmetingen die worden genoemd in deze brochure zijn niet de afmetingen voor een rolstoelwoning en niet voor bewoners die volledig afhankelijk zijn van een (elektrische) rolstoel.

U leest ook over een aantal subsidies die u tegemoet kunnen komen in de kosten. Daarnaast leest u hoe u ouderen kunt betrekken bij het ontwerp van de woningen.

Deze brochure sluit aan op de Amsterdamse brochure *Ouderen Wonen in de stad* (2018) en de *Intentieverklaring geclusterd zelfstandig wonen voor ouderen* (2020). Met het ondertekenen van deze verklaring zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente Amsterdam, de woningcorporaties, ontwikkelaars, investeerders, zorgaanbieders en betrokken woongemeenschappen over de aantallen te bouwen geclusterde zelfstandige seniorenwoningen tot 2025.



Leidraad zelfstandige seniorenwoning

Eisen en richtlijnen, aanbevelingen en aandachtspunten

Een zelfstandige (geclusterde) seniorenwoning

Een zelfstandig (geclusterde) seniorenwoning kan een brede variatie aan woonvormen hebben, maar er is altijd sprake van:

- Ruimtelijk geclusterde wooneenheden waar (overwegend) ouderen (55 +) permanent en zelfstandig wonen van minimaal vijf woningen;
- Bewoners wonen zelfstandig in nabijheid van leeftijdsgenoten en kunnen gebruik maken van een gemeenschappelijke ruimte in de nabijheid die gericht is op ontmoeting. Hierdoor is er onderling contact en ontmoeting, dit gaat eenzaamheid tegen en draagt bij aan zelfredzaamheid en zingeving;
- Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte zorg- en/of servicediensten;
- Het kan ook gaan om woningen in de nabijheid van een intramurale zorginstelling, waar de voorzieningen van de zorginstelling (deels) toegankelijk zijn voor de bewoners van de geclusterde woningen.

De kwaliteit van een seniorenwoning

Om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen is het belangrijk dat een seniorenwoning voldoet aan extra kwaliteitseisen. De hieronder genoemde basiseisen aanpasbare nultredenwoning zijn voorwaarden uit de Subsidie Basiskwaliteit woningbouw marktsector 2011. Het doel is om de bouw van nultredenwoningen en daarmee ook voor ouderen geschikte woningen, te stimuleren. Op pagina 12 in de brochure is meer informatie te vinden over deze subsidie. Een nultredenwoning is een woning die bereikbaar is zonder trap, gelegen op de begane grond of aan een lift. Dit kan ook een meerlaagse woning zijn, maar dan moeten de keuken, badkamer, toilet en hoofdslaapkamer zonder traplopen bereikbaar zijn. De corporaties hebben deze eisen overgenomen in de *Richtlijnen 90% aanpasbaar bouwen*. De aanbevelingen en aandachtspunten zijn niet verplicht, maar maken de woningen en de omgeving veiliger en comfortabel.



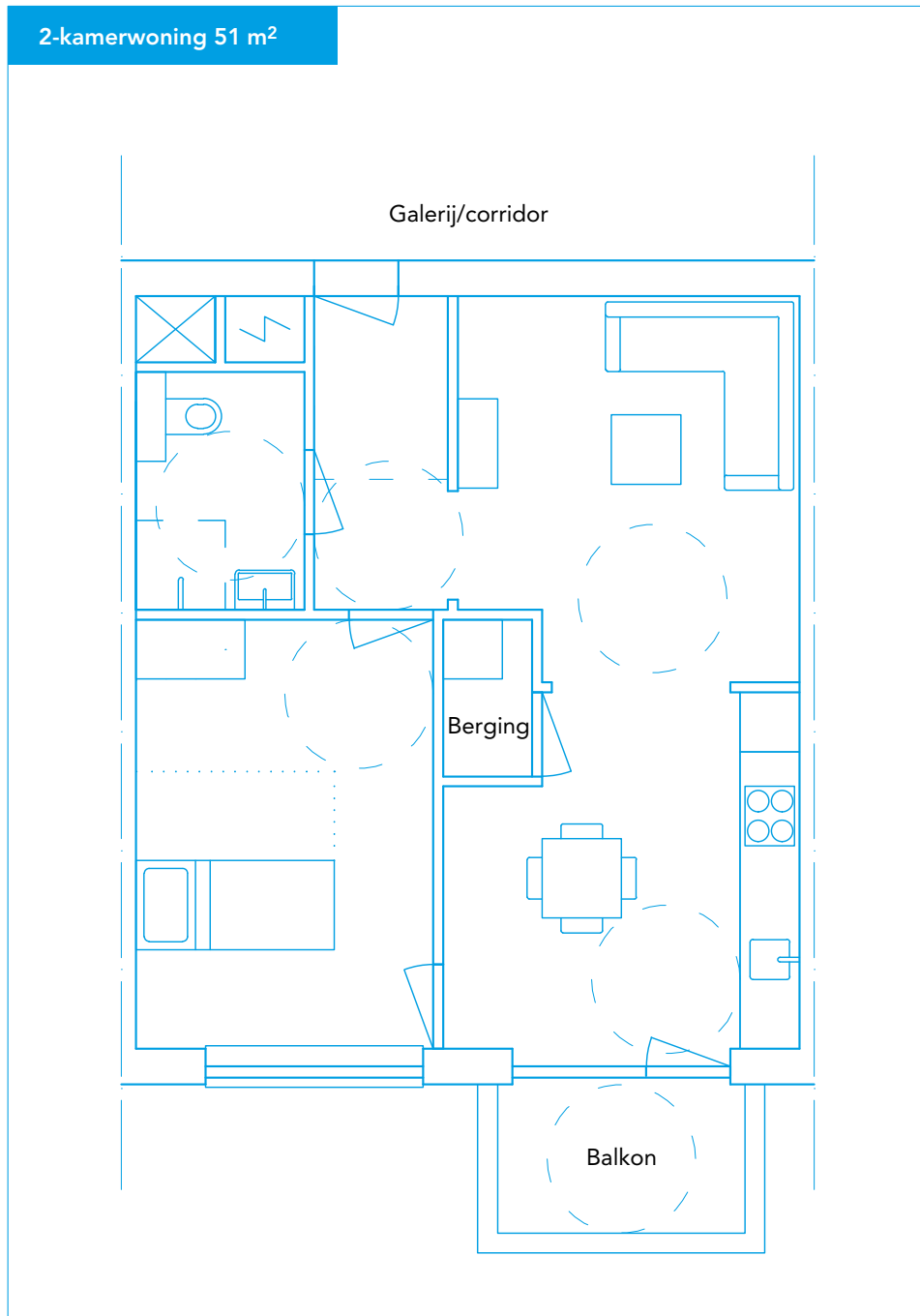
Basiseisen aanpasbare nultredenwoning

- Woongebouw en ingang van de woning vanaf de weg toegankelijk met rolstoel.
- Op het entreeniveau zijn geen niveauverschillen en drempels, met uitzondering van de badkamer.
- Het niveauverschil bij badkamer, woningtoegangsdeur en buitenruimte is maximaal 20 mm boven de kale vloer. Dit geldt ook voor de drempel.
- Hoogte postkastbodemp en bedieningselementen van ramen, bovenlichten en roosters tussen de 0,60 en 1,35 m.
- Hoogte deurbel tussen 0,60 en 1,35 m.
- Deurkrukken 0,40 m uit de inwendige hoek aan beide zijden van de deur.

Ruimtelijke eisen aanpasbaarheid in de woning	Minimale maten
Vrije vloeroppervlakte aan de binnenzijde van de woningtoegangsdeur	1,50 m x 1,50 m of 1,35 m x 1,85 m
Vrije opstelruimte aan de slotzijde van de woningtoegangsdeur (binnen- en buitenzijde)	0,35 m
Vrije breedte verkeersruimten ter plaatse van deuren	1,10 m
Vrije vloeroppervlakte en breedte woonkamer	18 m ² / 3,60 m breed
Toiletruimte (deur in lange wand, klink bij toiletpot)	0,90 m x 1,20 m
Vrije vloeroppervlakte en breedte hoofdslaapkamer	13 m ² / 3,00 m breed
Badruimte zonder toilet (exclusief opstelplek (was)apparatuur)	1,70 m x 1,70 m
Gecombineerde bad/toiletruimte (exclusief opstelplek (was)apparatuur)	2,10 m x 2,10 m of 1,70 m x 2,40 m

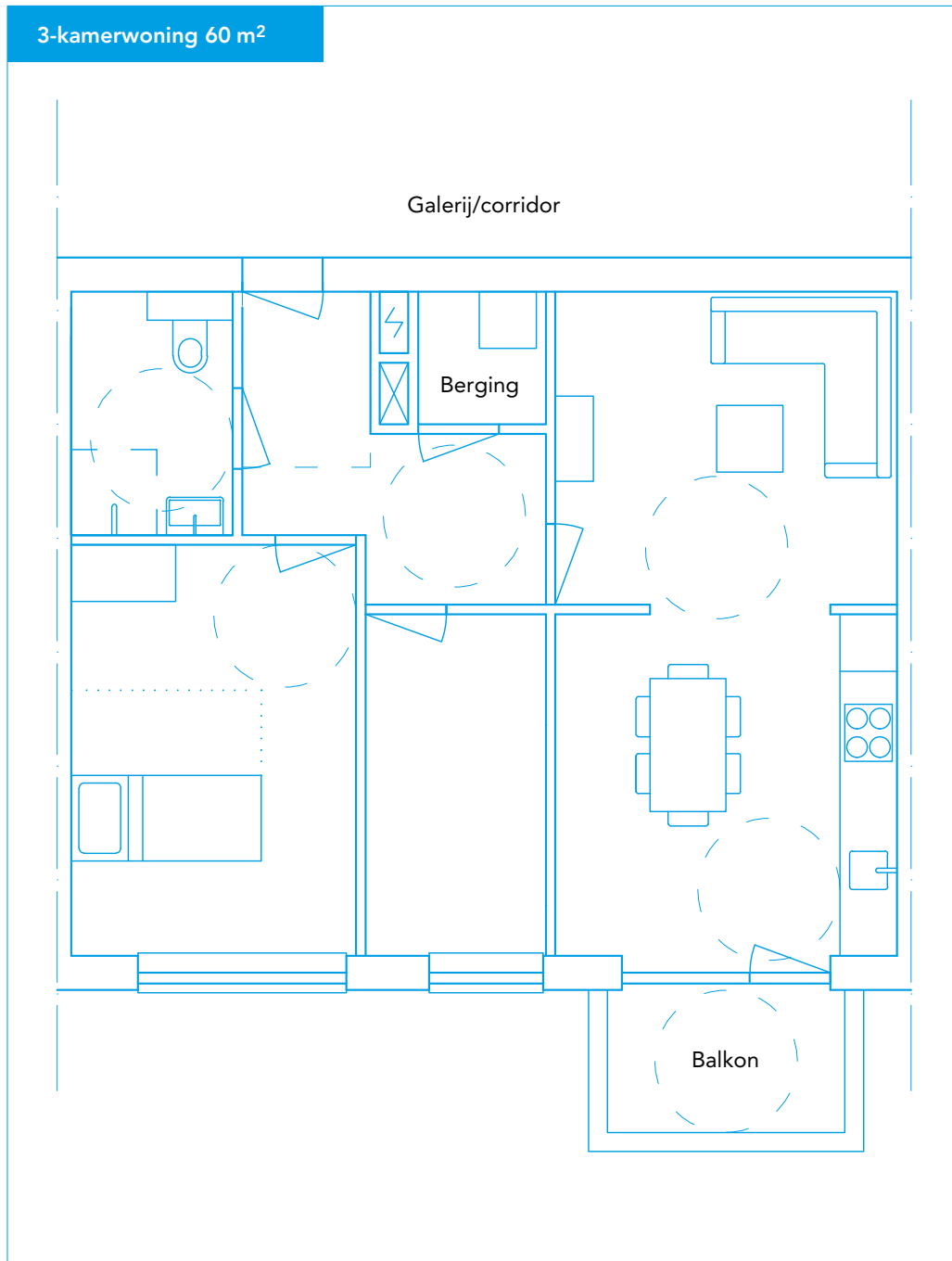
Plattegronden

De draaicirkels in deze plattegrond laten zien dat bewoners die een rollator of een handbewogen rolstoel gebruiken en nog enkele stappen kunnen lopen de woning goed kunnen bewonen. Dit geldt voor de draaicirkels in alle plattegronden die zijn opgenomen in deze brochure.





3-kamerwoning 60 m²



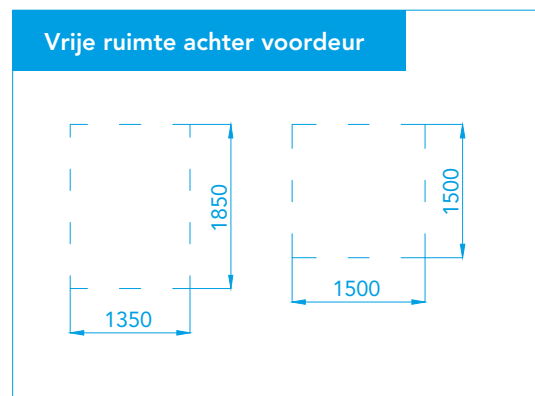


Aanbevelingen en aandachtspunten

De werkgroep Aanpasbaar bouwen heeft een overzicht gemaakt met aanbevelingen en aandachtspunten die het wooncomfort en de veiligheid in en rondom een seniorenwoning verhogen. Voor een aantal toepassingen wordt al gebruik gemaakt van domotica. Ouderen worden ook steeds meer digitaal vaardig. Domotica en technologische oplossingen voor in huis worden in de toekomst steeds belangrijker om ouderen te helpen langer zelfstandig te wonen. Het is belangrijk dat hier op tijd mee wordt geëxperimenteerd en dat toepassingen worden getoetst op veiligheid, betrouwbaarheid en uitvoerbaarheid.

Entree:

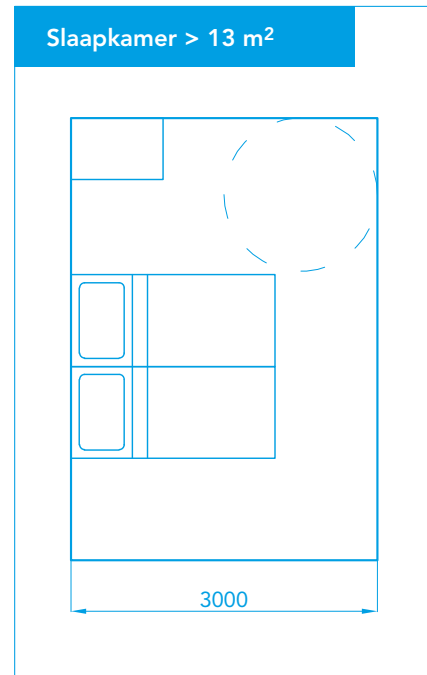
- Plaats goed vindbare buitenverlichting bij de entree en de berging;
- Plaats een automatische deuropener in de algemene ruimten en galerijen, bij voorkeur met een bewegings-sensor en extra sterk zodat er minder storingen zijn bij het openduwen;
- Maak alle overgangen/onderdorpels binnen, buiten/balkon en woning zo vlak mogelijk, maximaal 15 mm;
- Gebruik antislip-vloeren in algemene ruimten;
- In puien het zicht niet belemmeren tussen 750-1600 mm;
- Pas zoveel mogelijk toegankelijke analoge bellentableaus toe, want digitale beltableaus zijn niet toegankelijk voor blinden/slechtzienden;
- Zorg voor spraakbesturing op lift/liftknopjes voor blinden/slechtzienden;
- Zorg voor duidelijke en logische nummering/bewegwijzering;
- Plaats sleutelkluis aan gevel voor verzorgenden (veiligheid);
- Gebruik geen hefplateaus (plateauliften), want deze zijn niet-inclusief, wel storings- en onderhoudsgevoelig. Een kooilift of hellingbaan (max 1:20 of 5%);
- Sleutelgat boven deurkruk (is beter zichtbaar voor slechtzienden);





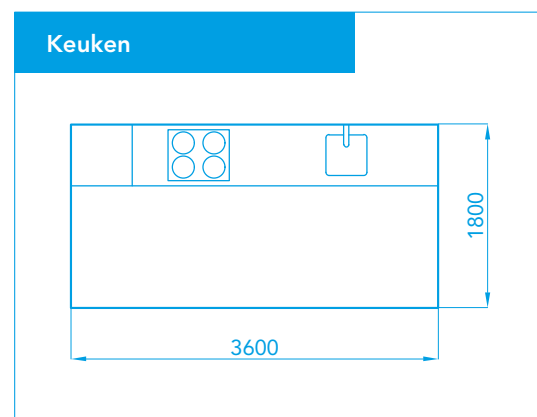
Woning:

- Minimale maat tussen de woningscheidende wanden (breedte van de woning) 3,65 m, mits woningtoegang aan zijkant zit (Studie CBA);
- Glasstrook naast slotzijde deur (veiligheid) of een (digitale) deurspion;
- Zorg voor ruimte naast de deurgreepzijde, manoeuvreerruimte nodig bij opentrekken van deur en gebruik zo min mogelijk haakse bochten;
- Ontwerp de woning met een korte route van slaapkamer naar WC/of badkamer (i.v.m. veiligheid);
- Verwarming in vloer verwerken (ruimtebesparend);
- Gebruik overal in de woning deuren met teruggebogen uiteinde, die glijdt niet uit de handen;
- Gebruik tuimelschakelaars met grootvlak en hotelschakeling. Plaats deze direct na de voordeur en aan andere zijde hal/gang;
- Gebruik hoornloze videfoon en plaats deze in de woonkamer op hoogte tussen 1m20 en 2 m boven de vloer;
- Vermijd het gebruik van een schuifpui, deze zijn zwaar en drempel is lastig aan te passen;
- Zonwering aan de buitenzijde, te bedienen binnen in de woning.

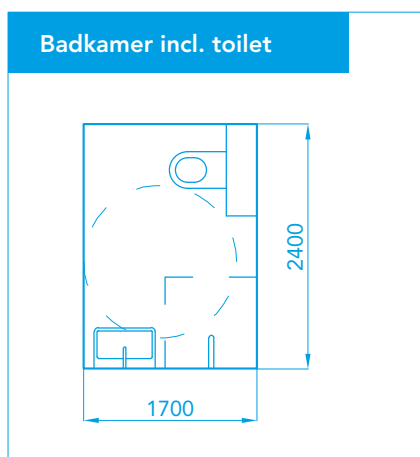
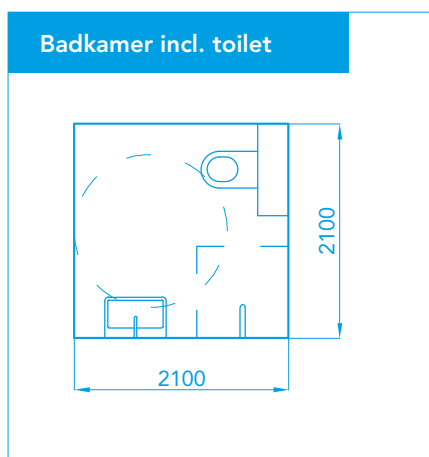
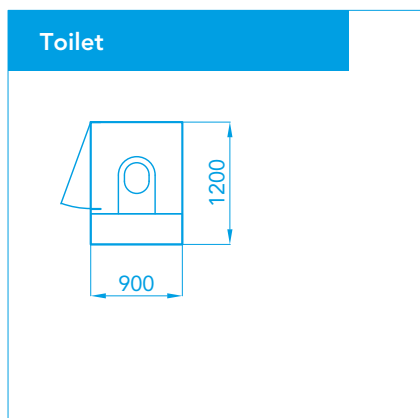
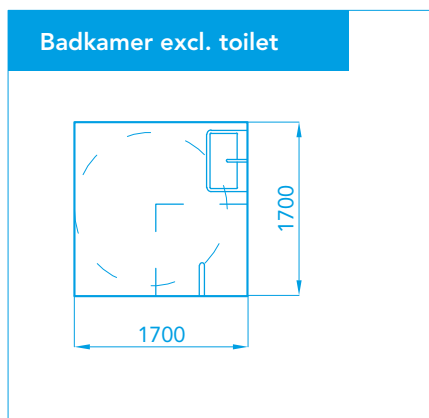


Keuken:

- Kookplaat aansluitend aan keukensblok en gasloos;
- Mengkranen met elleboogbediening (ofwel kraan met lange hendel);
- Geen hoge keukenkasten en plaats de onderkant bovenkasten 450 mm boven aanrechtblad (zelfstandig wonen/bewegen). In de onderkeukenkastjes laden i.p.v. deuren;
- De onderkant onderste rij tegels maximaal 0,70 m boven vloer.







Badkamer:

- Plaats douche in hoek van de natte cel; en zorg voor een badkamervloer op afschot;
- Plaats voorbereidingen in badkamer (10 cm afvoer) voor het plaatsen van een extra toilet;
- Minimale vrije ruimte naast bed en naast douche/toilet is 90 cm (vereiste Arbowet);
- Houd rekening met douchezitje aan de wand onder de douche en plaatsen van beugels naast het toilet, al deze wanden moeten stevig genoeg zijn;

Scootmobiel:

- Houd rekening met voldoende keer- en manoeuvreerruimte voor scootmobiel/rollator/rolstoel en zorg dat binnendeuren de goede kant opengaan:
 - Scootmobiel: draaicirkel 2,6 m, doorgangsbreedte 0,8 m, haakse bocht: 1,1+1,7 m;
 - Rolstoel: draaicirkel 1,5 m, doorgangsbreedte 0,9 m, haakse bocht 0,9+0,95 m;
 - Rollator: draaicirkel 1 m, doorgang 0,7 m;
- Houd rekening met een stallingsruimte voor scootmobiel, rolstoel en rollator in en om het huis.
 - De opties zijn: in de woning mits voldoende ruimte, op de verdieping bij hal, buiten aan gevel, aparte stalling;
 - Opstelplek is minimaal 2m60 bij 1m60 (deurbreedte is 90 cm).

Brandveiligheid en vluchtroutes

Op dit moment zijn er geen extra brandveiligheidseisen voor geclusterde seniorencomplexen. Wel is informatie beschikbaar over veilige oplaadplekken voor scootmobiel. In de praktijk is het vinden van geschikte oplaadplekken in het gebouw maatwerk en afhankelijk van de toegang en indeling van het gebouw.

Parkeren

Voor een geclusterd ouderencomplex zijn dezelfde voorwaarden voor parkeren (fiets en auto) van toepassing als in andere nieuwbouwprojecten. Wel moet in een parkeergarage rekening gehouden worden met een ruimere uitstapmogelijkheid. Bij de voordeur van een seniorencomplex is een plek om kort te stoppen om een oudere in- en uit te laten stappen (Kiss en Ride) zeer gewenst. Het is daarbij ook handig als ouderen achter de voordeur kunnen wachten met zicht op deze plek.

Subsidieregelingen

Particulieren

Particuliere eigenaren kunnen een subsidie van € 500,- per woning aanvragen indien de woning wordt gebouwd volgens *Basiseisen aanpasbare nulredenwoning* (zie pagina 5). De eisen zijn voor zowel sociale-, middeldure- als vrije sectorhuurwoningen.

Bij het indienen van de subsidieaanvraag verklaart de aanvrager dat de woning aan alle eisen voldoet. Bij de verklaring moeten tekeningen op schaal 1:100 of 1:200 en certificaten meegestuurd worden waaruit blijkt dat de vereiste maatregelen echt zijn uitgevoerd.

Zie voor meer informatie www.wzs.amsterdam.nl/basiskwaliteit.

Stimuleringsregeling ontmoetingsruimte

Voor de oudere bewoner die langer zelfstandig wil en kan wonen in een eigen woning, is een gemeenschappelijke ruimte of een ontmoetingsruimte in of nabij de woning belangrijk. In de Intentieverklaring geclusterd zelfstandig wonen voor ouderen zijn afspraken gemaakt om nieuwe woonconcepten en woongemeenschappen te ondersteunen en te faciliteren. Omdat een ontmoetingsruimte als onderdeel van een geclusterd complex nieuw is en de financiering hiervan tot hogere bouwkosten leidt, vergoedt de overheid een deel van de stichtingskosten van een ontmoetingsruimte in een geclusterde woonvorm voor ouderen.

Een ontmoetingsruimte is altijd een onderdeel van een woongemeenschap, maar kan ook door zelfstandig wonende ouderen in de buurt worden gebruikt. Een nabijgelegen ruimte voor ontmoeting en activiteiten draagt bij aan het welbevinden van ouderen. Gezamenlijke activiteiten en ontmoetingen, verminderen eenzaamheid en de vraag naar zorg neemt af.

Zie voor meer informatie: [Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting \(SOO\)](#)



Verbeteren toegankelijkheid

Voor nieuwe- en bestaande seniorencomplexen kunnen eigenaren een beroep doen op de Subsidie Vergroten sociale en fysieke toegankelijkheid van Amsterdam. Deze subsidie is bedoeld om gebouwen beter toegankelijk te maken voor verschillende doelgroepen. *Zie voor meer informatie:*

[Subsidie Vergroten sociale en fysieke toegankelijkheid van Amsterdam](#)

Voor corporaties

Corporaties kunnen een subsidie aanvragen voor geclusterde seniorencomplexen die gebouwd worden volgens de richtlijn 'Wibo's meer dan wonen' van 9 juli 2002. Deze specificatie woning- en gebouwgebonden toets voor Wibo-woningen is grotendeels gelijk aan de Richtlijnen 90% aanpasbaar bouwen. De woning moet een minimale woonoppervlakte hebben van 55 m² gbo en minimaal 2 kamers. *Zie voor meer informatie:* [Subsidie voor geclusterde ouderenwoningen](#)

Tenders

Particulieren die een seniorencomplex willen bouwen, kunnen zich inschrijven op een tender. In de tender zijn speciale voorwaarden opgenomen om goede geclusterde seniorenwoningen te bouwen volgens de Basiseisen aanpasbare nultredenwoning/de Richtlijnen 90% aanpasbaar bouwen. In de tender kan gevraagd worden naar een visie op de woonbehoefte van ouderen, een visie op geclusterd zelfstandig wonen voor ouderen of een visie/ideeën op nieuwe woonvormen en nieuwe woonconcepten.

Zie voor meer informatie: [Tenders](#) en selectie.

Participatie

Een goed toegankelijke en prettige woning en woonomgeving kan niet zonder de hulp van de ouderen zelf. Het advies is om waar mogelijk (toekomstige) bewoners in de ontwerpfase alvast te betrekken. Zijn de toekomstige bewoners nog niet bekend dan kan advies gevraagd worden bijvoorbeeld Cliëntenbelang Amsterdam. Deze organisatie wil graag meedenken aan bijvoorbeeld de start-en/of ontwerpfase van een project met geclusterde zelfstandige ouderenwoningen.

Zie voor meer informatie: www.clientenbelangamsterdam.nl

Colofon

Website Gemeente Amsterdam
Programma Ouderenhuisvesting

2022

Gemeente Amsterdam
Programma Ouderenhuisvesting
www.amsterdam.nl/ouderenhuisvesting