

Verslag Workshop WoonKeur 17 januari 2012

Dinsdag 17 januari vond de workshop WoonKeur plaats in het infocentrum BerfloMooi in Hengelo. De deelnemers uit verschillende vakgebieden (o.a. gemeenten, corporaties, aannemers, installateurs, architecten, adviesbureaus) werden tussen 12.30 uur en 13.00 uur ontvangen en om 13.00 uur werd iedereen welkom geheten door Hans Krabbe van Welbions. Hij vertelde in het kort iets over de herstructurering van de wijk Berflo Es en het infocentrum waar de bijeenkomst plaats vond.

Evelien Klasens van Saxion nam hierna het woord en heeft kort toegelicht wat het project Wonen in Beweging inhoudt, wat de doelstellingen zijn en welke activiteiten er zoal georganiseerd zijn en nog georganiseerd worden.

Hierna gaf zij het woord aan de heer Englebert, directeur van SKW-Certificatie die de workshop WoonKeur verzorgde. SKW-Certificatie is de instantie die het handboek WoonKeur uitgeeft en die tevens de certificeringen doet. Naast de heer Englebert was de heer Bakker, projectleider WoonKeur meegekomen om praktijkvragen te beantwoorden en ter ondersteuning tijdens de praktijkcase die de deelnemers moesten beoordelen.

Het eerste deel van de workshop bestond uit een toelichting over WoonKeur. SKW is een certificatie-instelling voor de volkshuisvesting. De oprichters zijn de NCIV en Nationale Woningraad. Het doel van SKW is kwaliteitsborging en bevordering in de bouw, wonen en zorg.

Laagland Advies heeft een zogenoemde woningpyramide opgesteld, waarin verschillende type woningen zijn weergegeven met daarbij hun mate van geschiktheid voor bewoning met een zorgvraag of beperking oplopend van niet geschikte woningen tot woningen geschikt voor zware zorg. Tevens is in deze pyramide weergegeven welk label of ijkpunt bij deze type woning past. Hierbij is te zien dat WoonKeur een groot deel van deze pyramide bereikt, van het WoonKeur Basispakket t/m WoonKeur pluspakket Zorg. Eigenlijk alleen de intramurale woningen, dus woningen die geschikt moeten zijn voor zeer zware en specifieke zorg, worden niet gedekt door een pakket van WoonKeur. In de bestaande woningvoorraad is te zien dat de crux vooral in het midden van de pyramide zit; er zal in de toekomst een groot tekort komen aan geschikte woningen voor ouderen met een zorgvraag. Bij de nieuwbouw van woningen zal hier al rekening mee gehouden moeten worden. Woningen die gebouwd worden moeten voor alle leeftijdsgroepen geschikt zijn, ook voor mensen met een zorgvraag. De grootste opgave ligt natuurlijk in de bestaande bouw, hier zullen woningen geschikt gemaakt moeten worden.

Er zijn een groot aantal misstanden over WoonKeur, onder andere:

- WoonKeur basis halen is een kostbare aangelegenheid
De heer Englebert weerlegt dit argument doordat de meerkosten zeer beperkt zijn, bij nieuwbouw ongeveer € 1.500,-, mits er vanaf het begin rekening mee gehouden wordt.
- WoonKeur veroorzaakt de nodige vertraging in diverse (bouw)procedures.
Volgens de heer Englebert worden de procedures niet anders door toepassing van WoonKeur, de procedures blijven hetzelfde, dus levert het ook geen extra vertraging op.
- WoonKeur geeft geen creatieve vrijheid meer voor de architect

Er wordt een voorbeeld getoond van Casa Mila te Barcelona, ontworpen door Gaudi, ruim 100 jaar geleden. Dit gebouw voldoet volledig aan WoonKeur en laat hiermee zien dat de vrijheid van de architect niet wordt beperkt.

- WoonKeur is niet haalbaar want er zijn onmogelijke eisen als: “omgevingseisen”/ 3 kamer- / nulredenwoning.
De heer Englebert geeft aan dat WoonKeur helemaal niet eist dat een woning 3 kamers heeft, zelfs éénkamer woningen kunnen aan WoonKeur voldoen. Wil een woning echter het certificaat WoonKeur krijgen, dan moeten ook alle slaapkamers aan WoonKeur voldoen.
- Een hoog percentage WoonKeur realiseert een ‘oudern-ghetto’.
WoonKeur woningen zijn geschikt voor alle leeftijdsgroepen, niet alleen voor ouderen.
- WoonKeur heeft een zorgstempel. Als een nieuw wooncomplex WoonKeur heeft, jaagt dat ouderen weg.
Deze uitspraak is tegenstrijdig met de vorige, als het ouderen weg zou jagen zou je ook geen ouderen-ghetto krijgen.
- Het WoonKeur bevindt zich nog in een experimenteerfase.
WoonKeur bestaat al ruim 10 jaar en zit dus niet meer in de experimenteerfase.
- WoonKeur is bedacht achter het bureau en is niet gewenst door woonconsumenten.
De behoefte aan een dergelijk certificaat komt juist vanuit organisaties die de woonconsument vertegenwoordigen.
- Gemeenten mogen geen subsidie geven voor de eventuele ‘meerkosten’ van WoonKeur.
- Gemeenten mogen eisen dat nieuwbouw voldoet aan WoonKeur.
Woningen moeten in Nederland voldoen aan het bouwbesluit, dat is de wet.
Gemeenten kunnen particulieren dus niet opleggen dat hun woning aan WoonKeur voldoet. Indien zij kavels uitgeven waarbij ze een ontwikkelaar betrekken, kunnen ze als opdrachtgever natuurlijk wel de eis stellen dat de opdrachtnemer woningen moeten ontwikkelen die aan WoonKeur voldoen.

Na deze misverstanden te hebben besproken gaat de heer Englebert in op de vraag waarom WoonKeur is ontwikkeld. Een reden hiervoor was dat men eenduidigheid in de markt wou creëren, om de volgende redenen:

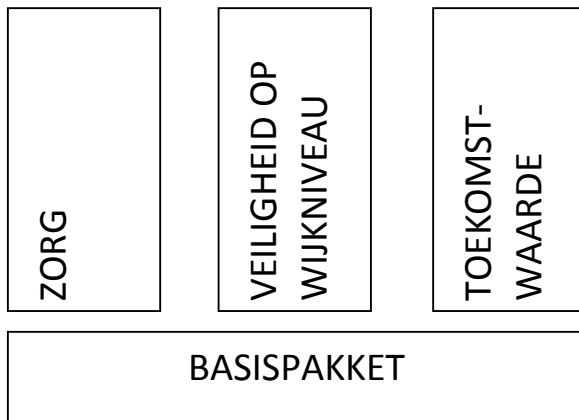
- Vrijwel iedere organisatie heeft haar eigen eisenpakket
- Veel eisen zijn hetzelfde, alleen worden er andere teksten en begrippen gebruikt
- Er waren veel tegenstrijdige eisen
- Er was sprake van een kostenstijging

Er is toen besloten een basispakket en een aantal pluspakketten te ontwikkelen, wat heeft geresulteerd in:

- Eén handboek; één set eisen (BRL), eenduidige procedures en toelichtingen

Het handboek WoonKeur is eind 2011 opnieuw uitgegeven en in de nieuwe uitgave is onderscheid gemaakt tussen ‘ontwerpeisen’ voor de architect en ‘uitvoeringseisen’ voor bestek en tijdens de bouw.

Het huidige eisenpakket van WoonKeur is in onderstaande figuur weergegeven:



De heer Englebert gaat in op de eisen van WoonKeur. Hij vertelt dat WoonKeur denkt in functies en heeft daarom geen modelplattegronden, geen vast aantal kamers etc. In het basispakket zijn eisen opgenomen vanuit programma's van alle ontwikkelende organisaties. Naast het basispakket zijn er drie pluspakketten:

- Zorg: ruimte voor intensievere zorg rondom bed en in de badruimte. Ruimte voor de zorgverlener conform ARBO-eisen.
- Veiligheid op wijkniveau: alle overige eisen uit PKVW (nb. in het basispakket zijn eisen opgenomen voor woning en woongebouw).
- Toekomstwaarde: flexibel bouwen, meer inspeland op mogelijke toekomstwensen.

De belangrijkste uitgangspunten van het basispakket zijn:

- Aanpasbaarheid: de bewoner kan blijven wonen als hij iets komt te mankeren. Hierbij is rekening gehouden met o.a. rollator- en rolstoelgebruik.
- Voorkomen van ongelukken in en bij huis: o.a. geen drempels en gladde vloeren en een veilige trap.
- Inbraakveiligheid: eisen Politiekeurmerk Veilig Wonen

Enkele belangrijke ontwerpeisen aan een woning:

- Bezoekbaar: bezoeker kan zonder obstakels bij de voordeur komen, in de woning is een ruimte bereikbaar waar bezoek kan worden ontvangen plus een toilet.
- Entree en verkeersruimten: entree en de gang moeten breed genoeg zijn en er moet voldoende ruimte bij de entree en voor de garderobe zijn.
- Woonkamer: vanuit de woonkamer moet het terras of het balkon bereikbaar zijn.
- Slaapkamers: er moet voldoende ruimte zijn om bij het bed en bij de linnenkast te kunnen.
- Badkamer: de badkamer dient eenvoudig aan te passen te zijn indien de bewoner een beperking krijgt.

Enkele belangrijk uitvoeringseisen aan een woning:

- Inbraakveiligheid: alle deuren en ramen dienen voorzien te zijn van inbraakwerend hang- en sluitwerk, ook de berging.
- Ramen: de raambediening dient goed bereikbaar te zijn.
- Raamsluiting: ook op de verdieping dient deze veilig te zijn, zodat kinderen niet uit het raam kunnen vallen.
- Toilet en badkamer: de vloertegels dienen voldoende stroef te zijn.
- Stopcontacten: in elk vertrek moet er een stopcontact op een bereikbare hoogte zijn, bewoner moet hier ook goed bij kunnen als hij/zij niet meer goed kan bukken.

Enkele belangrijke eisen aan het woongebouw:

- Veilige parkeersituatie (in buitenlucht of parkeergarage)
- Hoofdentree: goed bereikbaar (max. hoogteverschil 0.5 m), bij entree bellentableau, intercom of videocom en postvakken
- Veilige trap en diepe lift (brancardlift)
- Afstand lift tot woningentree; maximaal 40 m
- Bergingscomplexen; overzichtelijk en sociaal veilig

Na een toelichting op de eisen van WoonKeur ging de heer Englebert in op de maatschappelijke waarde van WoonKeur. Hij gaf aan dat mensen met functiebeperkingen in een WoonKeur-woning langer zelfstandig kunnen blijven wonen, waardoor ze later naar een verzorgings- of verpleeghuis hoeven. In de WoonKeur-woningen kan zorg verleend worden, bij Pluspakket Zorg ook intensieve zorg.

Daarnaast krijg je met WoonKeur-woningen sociaal gemengde wijken en gebruiksveilige woningen. Door een groot aantal WoonKeur-woningen kunnen Wmo-middelen veel doelmatiger besteed worden. Doordat woningen al geschikt zijn of eenvoudig zijn aan te passen, zullen er nog slechts beperkte kosten zijn om een woning aan te passen indien er een zorgvraag optreedt. Volgens de heer Englebert zouden gemeente Wmo-middelen collectief in kunnen zetten als gemeenten beleid formuleren. Tot slot noemde hij dat WoonKeur een bouwkundige basis is voor Woon-Zorgcomplexen.

Hierna ging hij nog kort in op het pluspakket zorg. Dit pluspakket is gericht op mensen met een functiebeperking die ook intensieve zorg nodig zijn. Het pluspakket zorg is niet op voorhand gericht op ouderen.

In dit pluspakket wordt rekening gehouden met:

- Een bewoner met elektrische rolstoel of scootmobiel
- Gebruik van tilapparatuur in slaap- en badkamer
- ARBO-eisen voor de zorgverlener

Het pluspakket zorg is ontwikkeld met o.a.:

- Aedes Actiz kenniscentrum wonen en zorg
- Woonzorg Nederland
- Zorgcirkel Waterland
- Bouwend Nederland
- Ouderenbonden

Enkele eisen uit het pluspakket zorg:

- Alle primair ruimten op niveau van de entree
- Aparte toiletruimte voor bezoekers
- Parkeer- en oplaadmogelijkheid voor elektrische rolstoel/scootmobiel
- Hoofdslaapkamer heeft directe verbinding met de badkamer
- Een slaapkamer heeft directe verbinding met de woonkamer
- Hoofdslaapkamer biedt ruimte voor een hoog-laag bed, transfers voor o.a. tillift en heeft een draaicirkel voor een elektrische rolstoel van 1800 mm
- In de badkamer moet een toilet, douche en wastafel aanwezig zijn, inclusief ruimte voor zorgverlening
- In de badkamer dient ruimte te zijn voor een tillift en transfers
- De bedieningspunten van installaties moeten tenminste 500 mm uit de hoek te liggen
- Zonwering dient elektrisch bedienbaar te zijn
- Er dient een voorziening voor persoonsalarmering aanwezig te zijn
- Er dient een elektrisch slot op de voordeur te zitten
- Er dient een bewegingssensor voor licht in de badkamer en slaapkamer te zijn

Nadat WoonKeur nieuwbouw is behandeld gaat de heer Englebert in op WoonKeur Bestaande Bouw. WoonKeur Bestaande Bouw heeft een eisenpakket voor twee niveaus:

- Certificaat A "Rollatorgeschikt"; voor elke bewoner, ook met loop-hulpmiddelen (bijv. stokken, krukken, rollator, etc)
- Certificaat B "Rolstoelgeschikt": voor elke bewoner, ook met rollator of handbewogen rolstoel.

De eisen voor certificaat A zijn behalve op geschiktheid voor rollators ook afgestemd op gebruikelijke afmetingen in bestaande woningen:

- Vrije doorgang deur ≥ 750 mm
- Verkeersruimte (gang) ≥ 900 mm
- Draaicirkel rollator ≥ 1200 mm
- Woon- / eetkamer / toilet en keuken op dezelfde bouwlaag
- Badkamer en slaapkamer op dezelfde bouwlaag
- Verdieping: mogelijkheid plaatsen van een stoeltjeslift, trap ≥ 800 mm breed
- Woonruimte minimaal 19 m^2 groot
- Keuken ≥ 1800 mm breed
- Slaapkamer ≥ 2700 mm en plaats voor een 2-persoonsbed, linnenkast en draaicirkel voor rollator
- Badkamer: extra ruimte bij douche, closet en wastafel i.v.m. rollatorgebruik
- Behaaglijkheid / comfort: energielabel minimaal C

De eisen voor certificaat B liggen hoger dan bij certificaat A:

- Vrije doorgang deur ≥ 850 mm
- Verkeersruimte (gang) ≥ 1100 mm
- Draaicirkel rolstoel ≥ 1500 mm
- Geen primaire ruimten op verdieping anders reservering liftruimte
- Woonkamer en rolstoelgeschikt toilet op dezelfde bouwlaag
- Privé buitenruimte min. 1500×2500 mm

- Badkamer: extra ruimte bij douche, closet en wastafel i.v.m. rolstoelgebruik

Na de toelichting over WoonKeur Bestaande Bouw werd er een pauze ingelast. Na de pauze werden de deelnemers zelf aan het werk gezet. Groepjes werden gevormd en elk groepje ging aan de slag met een praktijkcase. Ze kregen plattegronden en doorsneden van een woning met daarbij een lijst eisen vanuit WoonKeur. Aan de hand van deze lijst moesten ze bepalen of de woning aan WoonKeur voldeed. De heer Bakker van SKW liep langs de groepen om vragen te beantwoorden en het één en ander toe te lichten.

Nadat de groepen een tijdje aan de praktijkcase hebben gewerkt, blijkt dat de woning op bijna alle punten voldoet aan WoonKeur. Er zijn een aantal eisen die niet te controleren zijn omdat dit niet uit de tekeningen te herleiden valt. Een voorbeeld hiervan is de hoogte van de drempels, deze zijn niet uit de tekeningen af te lezen.

Nadat de opdracht was afgerond ging de heer Englebert kort in op de gemaakte opdracht. Als er in sommige gevallen niet aan een bepaalde eis voldaan kan worden, maar er een oplossing wordt aangedragen die minstens even goed is of beter, dit ook geaccepteerd wordt en toch het WoonKeur certificaat wordt afgeleverd. Tot slot werd er een filmpje getoond van Insulinde, een appartementencomplex in Nijmegen waarin 60 senioren wonen, die grondig is aangepast en het certificaat WoonKeur Bestaande Bouw heeft gekregen. Aanpassingen die hierbij gedaan zijn:

- Nieuwe keuken die voldoet aan WoonKeur eisen
- Nieuwe badkamer die voldoet aan WoonKeur eisen
- Verwijderen van drempels
- Ophogen van de galerij
- Automatische deuropeners

59 van de 60 bewoners hebben geparticipeerd in dit traject en hebben hun appartement laten aanpassen. De aanpassingen hebben niet geleid tot huurverhoging, maar kwamen totaal ten laste van de corporatie.

De middag werd afgesloten met een borrel en de deelnemers kregen het handboek WoonKeur en/of het handboek WoonKeur Bestaande Bouw mee naar huis.