

Aanpak rolstoelwoningen

Uitwerking van de samenwerkingsafspraken rond rolstoelwoningen

In Amsterdam is een tekort aan rolstoelwoningen. In 2019 zijn er 30 rolstoelwoningen verhuurd (inclusief 5 woningen van de pilot 'verbouwd rolstoelgeschikt'). Terwijl er 230 huishoudens met een rolstoelwoningindicatie zijn die wachten op een rolstoelwoning en ruim 70 huishoudens graag willen verhuizen naar een andere rolstoelwoning. Om vraag en aanbod van rolstoelwoningen beter op elkaar aan te sluiten hebben de gemeente, de huurderskoepels en de Amsterdamse woningcorporaties hier in de samenwerkingsafspraken 2020-2023 een aantal afspraken over gemaakt:

Afspraak 3k

Gemeente en corporaties maken een programma om te bevorderen dat beter in de behoefte aan rolstoelwoningen kan worden voorzien voor bewoners die daar op zijn aangewezen. Gemeente en corporaties zetten daarbij ook in op nieuwbouw van rolstoelwoningen. Welk aantal op welke termijn in de nieuwbouw gerealiseerd moet en kan worden, bepalen we in 2020. Rolstoelwoningen, zowel nieuwbouw als in de bestaande voorraad, worden in principe niet verkocht.

Afspraak 3y

De gemeente verlengt de termijn voor het indienen van subsidieaanvragen ten laste van het corporatiebudget tot het moment van uitputting van dit budget of uiterlijk tot met 2023. Het corporatiebudget is voort uit de opheffing van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Afspraak 17a

Gemeente en corporaties stellen een overzicht samen van alle rolstoelwoningen in Amsterdam. We verrichten in 2020 gezamenlijk een verkenning naar de mogelijkheden voor aanbod en toewijzing van rolstoelwoningen in het middensegment.

Leeswijzer

Als uitwerking van die afspraken is deze 'Aanpak Rolstoelwoningen' gezamenlijk, door corporaties en gemeente Amsterdam, opgesteld. Deze aanpak start met de looptijd en de organisatie van de betrokken partijen. Daarna volgen de drie pijlers van de aanpak om het tekort aan rolstoelwoningen terug te dringen:

- Het actualiseren van de wachtlijst en het toewijzen van rolstoelwoningen
- Een betere inzet van de huidige voorraad rolstoelwoningen
- Het vergroten van de voorraad rolstoelwoningen

Elke pijler wordt in een apart hoofdstuk van dit plan toegelicht. Aan het eind van elk hoofdstuk is een tabel opgenomen met concrete actiepunten die uit de opgave voortvloeien, de verantwoordelijke partij en de planning.

In bijlage 1 wordt de landelijke prognose van huishoudens met een mobiliteitsbeperking toegelicht en in bijlage 2 wordt de onderbouwing van de cijfers voor de nieuwbouwoopgave gegeven.

Looptijd en organisatie

De looptijd is gelijk aan de Samenwerkingsafspraken 2020-2023, de Amsterdamse prestatieafspraken tussen de huurderskoepels, de woningcorporaties en de gemeente. Bij het maken van de samenwerkingsafspraken voor de periode na 2023 zijn rolstoelwoningen een onderdeel. Hierbij vindt een herijking plaats op basis van de aantallen gerealiseerde (nieuwbouw of verbouwd rolstoelgeschikt), geplande rolstoelwoningen in de nieuwbouw, verhuurde rolstoelwoningen en de aantallen afgegeven indicaties voor een rolstoelwoning. Ook kan dan worden gekeken of er extra onderzoek nodig is naar prognoses voor deze doelgroep.

In de tussentijd houden we deze aanpak actueel door jaarlijks een tussenevaluatie te maken die onderdeel is van de jaarlijkse voortgangsrapportage van de samenwerkingsafspraken. In de tussenevaluatie komt het volgende aan bod: de aantallen toegevoegde rolstoelwoningen (geplande nieuwbouw & realisatie via 'verbouwd rolstoelgeschikt'), vrijgekomen rolstoelwoningen via reguliere verhuur of de regeling 'Verleiden tot verhuizen rolstoelwoningen', het aantal afgegeven rolstoelwoningindicaties, het aantal verkochte rolstoelwoningen en de realisatie van de overige gemaakte afspraken uit dit plan.

De uitwerking van de afspraken vindt plaats via de werkgroep rolstoelwoningen ('werkgroep rowo'). In deze werkgroep zitten medewerkers van de gemeente Amsterdam (Zorg en Wonen), de betrokken woningcorporaties (Stadgenoot, Rochdale, De Key, Ymere, Eigen Haard en De Alliantie), de AFWC en Reade. De evaluatie en de herijking van deze aanpak worden vastgesteld door de stuurgroep van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG).

1. Actualiseren wachtlijst en toewijzing rolstoelwoningen

De wachttijd voor een rolstoelwoning is lang. De meeste huishoudens staan enkele jaren op de wachtlijst voordat er een geschikte woning voor hen vrijkomt. Tegelijkertijd kan de situatie van een rolstoeler verslechteren waardoor een snelle verhuizing nodig is. Het is daarom belangrijk dat de wachtlijst up-to-date wordt in plaats van een momentopname. Hiervoor is een proces ontwikkeld door de gemeente. Bij het toewijzen van rolstoelwoningen gaat een onderscheid gemaakt worden tussen acuut, dringend en noodzakelijk. Op die manier worden mensen met een urgente vraag sneller geholpen. We verwachten dat deze nieuwe manier van werken 1 juli 2021 operationeel is en onderdeel is van de Huisvestingsverordening.

Daarnaast willen we in 2022 huishoudens met minderjarige kinderen die op zoek zijn naar een rolstoelwoning sneller laten verhuizen. Dit doen we door de toewijzingsvolgorde te veranderen. Het voorstel is om voor rolstoelwoningen met drie kamers eerst huishoudens met 1 of 2 minderjarige kinderen voorrang te geven en dan huishoudens zonder kinderen aan de beurt te laten komen. Dit sluit aan bij de voorrang in de Huisvestingsverordening voor huishoudens met 1 of 2 kinderen voor reguliere driekamerwoningen. Voor vierkamer rolstoelwoningen geven we voorrang aan huishoudens met 3 of meer kinderen. Momenteel krijgen deze huishoudens al voorrang op rolstoelwoningen met vijf kamers, maar omdat er daar slechts 64 van zijn, moet deze groep vaak lang wachten op een woning. Voor rolstoelwoningen met vier kamers of meer komen straks eerst huishoudens met drie kinderen aan de beurt, gevolgd door huishoudens met twee kinderen en huishoudens met één kind.

Een indicatie voor een rolstoelwoning wordt aangevraagd bij de gemeente. Er volgt een beoordeling van de medische situatie. Als huishoudens direct of in de nabije toekomst zijn aangewezen op een rolstoel, dan volgt een indicatie voor een rolstoelwoning. Tenzij de huidige woning voor maximaal 10.000 euro is te verbouwen tot een rolstoelgeschikte woning. Een indicatie is 4 jaar geldig en kan indien noodzakelijk verlengd worden. Een indicatie vervalt bij verhuizen naar een rolstoelwoning.

Ook kijken we of we beter samen kunnen werken met gemeentes om Amsterdam heen, waar woningen vaak groter zijn dan in Amsterdam. Gezien onze ervaringen hiermee met andere doelgroepen vanuit het PHKG, verwachten we hier geen structurele oplossing voor het Amsterdamse tekort aan rolstoelwoningen. Maar incidenteel kan het een oplossing zijn voor een huishouden op de wachtlijst.

Actielijst 1. Actualiseren wachtlijst en toewijzing rolstoelwoningen

Wat	Welke partij	Wanneer	Ondersteuning
Toepassen wijzigingen HVV op huishoudens wachtlijst	Gemeente Amsterdam en AFWC	1 juli 2021	AFWC rondom WoningNet
Toepassen wijziging HVV voorrang gezinnen voor passende rolstoelwoningen	Gemeente Amsterdam en AFWC	1 juli 2022	AFWC rondom WoningNet
Actualiseren wachtlijst	Gemeente Amsterdam	Doorlopend	

2. Betere inzet huidige voorraad

Rolstoelwoningen worden alleen verhuurd aan huishoudens met een rolstoel-indicatie. Nadat het huishouden in de woning woont kan de gezinssituatie en daarmee de woonwens veranderen. Soms verhuist of overlijdt de rolstoelgebruiker uit het huishouden. We willen onze huidige voorraad rolstoelwoningen beter en flexibeler inzetten door de volgende acties:

- We maken een gedeelde lijst met rolstoelwoningen
- We hebben heldere afspraken over de verhuur van rolstoelwoningen
- We stimuleren de doorstroming uit rolstoelwoningen

Inzicht in rolstoelwoningen

De gemeente en de corporaties stellen samen één gemeenschappelijke lijst vast met de Amsterdamse rolstoelwoningen. Een rolstoelwoning is een woning waarin iemand die afhankelijk is van een rolstoel zelfstandig kan wonen. Dat wil zeggen dat de toegang tot de woning en alle ruimtes in de woning toe- en doorgankelijk zijn met een rolstoel. We kennen de volgende onderverdeling van rolstoelwoningen, al dan niet met subsidie van de gemeente gerealiseerd:

- Rolstoelgeschikt: een tijdens de nieuwbouw gerealiseerde rolstoelwoning
- Verbouwd rolstoelgeschikt: een reguliere woning die verbouwd is tot rolstoelgeschikt
- WIBO en rolstoelgeschikt: een tijdens de nieuwbouw gerealiseerde rolstoelwoning voor senioren gelegen in een seniorencomplex
- WIBO en verbouwd rolstoelgeschikt: een reguliere seniorenwoning die verbouwd is tot rolstoelgeschikt en is gelegen in een seniorencomplex
- ADL-cluster: geclusterde rolstoelwoningen waaronder ook de 'Fokus-woningen' en de clusters voor Niet Aangeboren Hersenletsel vallen.

Op de lijst rolstoelwoningen staat het adres van de woning, het kameraantal en de corporatie die eigenaar is. Ook weten we om wat voor type rolstoelwoning het gaat. We actualiseren deze lijst jaarlijks. De woningen die op deze lijst staan worden niet verkocht of in de vrije sector huur verhuurd, met uitzondering van de woningen die vallen onder de afspraak 'verkoop rolstoelwoningen' (verderop te lezen). Daarnaast wordt er ook een lijst samengesteld met rolstoelwoningen die het label verkoop of vrije sector huur hebben.

Het kan voorkomen dat de WMO een reguliere woning zo aanpast dat een verbouwd rolstoelgeschikte woning ontstaat. In 2021 onderzoeken we of en hoe woningen, die via WMO verbouwd worden tot rolstoelgeschikt, blijvend kunnen worden ingezet als rolstoelwoning.

Verhuur rolstoelwoningen

Corporaties verhuren rolstoelwoningen volgens de geldende Europese en Nederlandse afspraken over huurprijs, inkomen etc. Een huurprijs van € 619,01 (prijsspeil 2020) geldt voor:

- eenpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd met een inkomen van maximaal € 23.225
- eenpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd met een inkomen van maximaal € 23.175
- tweepersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd met een inkomen van maximaal € 31.550
- tweepersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd met een inkomen van maximaal € 31.475

Een huurprijs van € 663,40 geldt voor:

- drie- of meerpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd met een inkomen van maximaal € 31.550
- drie- of meerpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd met een inkomen van maximaal € 31.475

Kandidaten die een hoger inkomen tot de sociale huurwoning-grens hebben, kunnen een huur van maximaal €737,14 euro krijgen. Deze huurprijzen zijn gebaseerd op prijspeil 2020.

In 2021 doen we onderzoek naar de inkomensgroepen van huishoudens op de wachtlijst rolstoelwoningen. Het doel hiervan is onderzoeken hoe groot de ruimte voor rolstoelwoningen met een huurprijs in het middensegment kan zijn. Als die ruimte er is, dan wordt de daaropvolgende Huisvestingsverordening hierop aangepast. Tot die tijd kunnen huishoudens met een hoger inkomen een sociale huur rolstoelwoning huren.

Indien een rolstoelwoning niet makkelijk verhuurt, kan een corporatie in overleg met de gemeente (WMO en Wonen, via de werkgroep rolstoelwoningen) een maatwerkoplossing zoeken om de rolstoelwoning efficiënt in te zetten.

Corporaties verhuren rolstoelwoningen met huurcontracten die het mogelijk maken het contract op te zeggen als er voor het huishouden geen noodzaak meer is in een rolstoelwoning te wonen. Op dit moment passen corporaties dit niet toe; contracten worden niet vanuit de corporatie opgezegd. Wel gaan corporaties vanwege de enorme wachtlijst in 2020/2021 onderzoeken hoe zij dit op een voor alle partijen acceptabele manier kunnen doen. Daarnaast zorgen we in 2021 voor gezamenlijke visievorming met betrekking tot contracten in Algemeen Dagelijkse Levensverrichtingen (ADL-)woningen en Niet Aangeboren Hersenletsel (NAH)-clusters. In beide soorten clusters met rolstoelwoningen wonen huishoudens die intensieve zorg en ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Onderdeel hiervan is een lijst met de complexen waarom het gaat.

Voor jongeren die een rolstoelwoning nodig hebben geldt dat ze een contract voor onbepaalde tijd krijgen en geen jongeren- en campuscontract. Dit heeft te maken met de individuele woningaanpassingen die specifiek voor desbetreffende jongere worden gerealiseerd.

Verleiden tot verhuizen

Een deel van de rolstoelwoningen in Amsterdam wordt momenteel bewoond door huishoudens zonder rolstoelgebruiker, doordat de rolstoeler is verhuisd of overleden. De gemeente en corporaties werken samen om deze huishoudens te verleiden tot een verhuizing en het beschikbaar maken van de rolstoelwoning in kwestie. Ook in de vrije sector verhuurde rolstoelwoningen kunnen meedoen mits het inkomen van de vertrekkende huurder niet hoger is dan de Stadsvernieuwingsgrens van € 55.000 euro. We hebben hiervoor een verhuisregeling in het leven geroepen, waarbij verhuizende huishoudens hun huidige netto huurprijs behouden (met uitzondering van nieuwbouwwoningen), recht hebben op een verhuiskostenvergoeding (uitbetaald via subsidieket van de gemeente) en de corporaties een andere woning aanbieden. We gebruiken 2021 om te kijken hoe we de regeling kunnen optimaliseren.

Actielijst 2. Betere inzet huidige voorraad

Wat	Welke partij	Wanneer	Ondersteuning
Actualiserenlijst rolstoelwoningen	Gemeente en corporaties	Jaarlijks	
Onderzoeken of en hoe woningen die via WMO verbouwd worden tot rolstoelgeschikt blijvend kunnen worden ingezet als rolstoelwoning.	Gemeente	Incidenteel	Contactpersonen zijn leden van de werkgroep Rolstoelwoningen
Verhuisregeling 'verleiden tot verhuizen rolstoelwoningen' uitvoeren en optimaliseren	Gemeente en corporaties	Doorlopend	
Onderzoeken mogelijkheid middensegment huur rolstoelwoningen	Corporaties en Gemeente Amsterdam	Juni 2021	AFWC zorgt voor beschikbare gegevens uit woningnet. Gemeente doet onderzoek naar de inkomens van huishoudens met een rolstoelwoningindicatie
Casusoverleg moeilijk verhuurbare rolstoelwoningen	Corporatie en Gemeente	Incidenteel	Contactpersonen zijn leden van de werkgroep Rolstoelwoningen
Corporaties onderzoeken hoe zij, op een voor alle partijen acceptabele manier, het contract voor een rolstoelwoning, als er voor het huishouden geen noodzaak meer is in een rolstoelwoning te wonen, kunnen opzeggen.	AFWC	Sept 2021	i.o.m. met leden werkgroep Rolstoelwoningen
Visievorming NAH-clusters en ADL-woningen	De Key, Gemeente Amsterdam	Jun 2021	Samen met de leden werkgroep Rolstoelwoningen

3. Vergroten voorraad rolstoelwoningen

Het actualiseren van de wachtlijst, het bevorderen van doorstroming en het aanpassen van de bestaande voorraad zal niet voldoende zijn om het tekort aan rolstoelwoningen op te lossen. Het streven is om vraag en aanbod zo veel mogelijk op elkaar aan te sluiten middels bovenstaande punten, maar er blijft een 'restopgave'. Die restopgave adresseren we door de volgende acties:

- We maken heldere afspraken over het verkopen van rolstoelwoningen
- We maken het aantrekkelijk om woningen te transformeren naar rolstoelwoningen
- We maken afspraken over de nieuwbouwopgave rolstoelwoningen

Verkoop rolstoelwoningen

Gezien het tekort aan rolstoelwoningen is in de samenwerkingsafspraken opgenomen dat rolstoelwoningen in principe niet door corporaties verkocht worden. Dit komt soms niet overeen met de portefeuillestrategie van de corporatie, bijvoorbeeld als alle andere woningen in dat complex inmiddels verkocht zijn of als de rolstoelwoning(en) zich bevinden in een gebied waar de corporatie zich terug wil trekken.

In 2021 stellen we gezamenlijk een lijst op met rolstoelwoningen die naar verwachting binnen 10 jaar in de verkoop komen. Door jaarlijks de lijst te actualiseren kan een hernieuwde vastgoedstrategie van corporaties een plek krijgen op de lijst en verwerkt worden in de opgave rolstoelwoningen.

Een corporatie kan een rolstoelwoning verkopen als er ook een nieuwe rolstoelwoning (nieuwbouw of verbouwd rolstoelgeschikt) wordt toegevoegd. Hierbij houdt de corporatie zo veel mogelijk rekening met de huidige opgave in de stad qua locatie (stadsdeel) en omvang (kameraantal). Binnen 12 maanden na de verkoop zorgt de corporatie dat de nieuw te realiseren woning in een nieuwbouwplan is opgenomen of dat er een bestaande woning is aangeleverd om te verbouwen tot rolstoelgeschikt.

We onderzoeken in 2021 of we een proces kunnen opstellen zodat de te verkopen rolstoelwoningen in eerste instantie aan kunnen bieden aan de huishoudens op de wachtlijst voor een rolstoelwoning.

Aanpassen bestaande woningen

In 2019 hebben corporaties en gemeente samen een pilot uitgevoerd om bestaande woningen rolstoelgeschikt te maken. Het blijkt een relatief goedkope en snelle manier om de voorraad rolstoelwoningen uit te breiden. Daarom hebben we de pilot in 2020 een vervolg gegeven met een mogelijke uitloop in de 1e helft van 2021. Voor de benodigde woningaanpassing is subsidie beschikbaar via de Subsidieregeling stedelijke vernieuwing, verhuisregelingen en ouderenhuisvesting Amsterdam 2019. De gemeente beoordeelt of een woning geschikt gemaakt kan worden en coördineert de werkzaamheden. We verwachten 15 woningen op deze manier te kunnen aanpassen. Zodra de 15 woningen van de pilot zijn gerealiseerd, maar uiterlijk medio 2021 doen we een voorstel of en hoe we de pilot permanent voortzetten. In de opgave rond rolstoelwoningen voor de komende jaren is uitgegaan van voortzetting van de pilot.

Nieuwbouwopgave rolstoelwoningen

Bovenstaande acties moeten ervoor zorgen dat de wachtlijst voor een rolstoelwoning slinkt. Onder aan de streep blijft voor de komende 8 jaar echter een nieuwbouwopgave voor rolstoelwoningen staan. Er wordt een doorlooptijd aangehouden van 8 jaar in verband met de planvorming en realisatie van rolstoelwoningen in de nieuwbouw.

We hebben drie scenario's verkend voor het huisvesten van alle nieuwe rolstoelgeïndiceerden en de rolstoelgeïndiceerden op de wachtlijst. In deze scenario's werd de nieuwbouwoopgave groter of kleiner door aan de 'knoppen' te draaien van de regeling 'verleiden tot verhuizen uit rolstoelwoningen' of door meer rolstoelwoningen te realiseren via de pilot 'verbouwd rolstoelgeschikt'. De twee alternatieve scenario's gingen beide uit van een grotere nieuwbouwoopgave van rolstoelwoningen en legden minder nadruk op het verbouwd rolstoelgeschikt maken van bestaande woningen en het verleiden tot verhuizen van huishoudens die geen rolstoelwoning meer nodig hebben. Omdat het realiseren van rolstoelwoningen in de nieuwbouw geen makkelijke opgave is en niet leidt tot een gelijkmatige verspreiding van rolstoelwoningen in de stad, hebben we niet voor deze scenario's gekozen. Het scenario dat we hebben uitgewerkt in deze Aanpak Rolstoelwoningen, is het scenario dat uitgaat van de kleinste nieuwbouwoopgave en waar de nadruk dus het meest ligt op het realiseren van verbouwd rolstoelgeschikte woningen en het verleiden tot verhuizen.

We spreken af dat we ons gezamenlijk inzetten om 30 woningen per jaar verbouwd rolstoelgeschikt te maken, om 46 huishoudens per jaar te verleiden te verhuizen en om per jaar 26 rolstoelwoningen in de nieuwbouw te realiseren. Dit betekent dat minimaal 1% van de nieuwbouwwoningen rolstoelgeschikt moet zijn, bij een nieuwbouwproductie van 2.500 woningen per jaar. Het aantal van 2500 woningen is gebaseerd op prestatie 1-b uit de samenwerkingsafspraken -de nieuwbouw van 2.500 woningen per jaar. Dit is een realistische opgave voor de corporaties en betekent tegelijkertijd dat het tekort wegwerken 8 jaar duurt. Hiermee werken we de afspraak over nieuwbouw rolstoelwoningen uit:

Welk aantal op welke termijn in de nieuwbouw gerealiseerd moet en kan worden, bepalen we in 2020.

In onderstaande tabellen is het plan van aanpak voor het huisvesten van alle nieuwe rolstoelgeïndiceerden (1a) en de rolstoelgeïndiceerden op de wachtlijst (1b) uitgewerkt. In Tabel 1c worden deze bij elkaar opgeteld.

Tabel 1a. Nieuwbouwoopgave: nieuwe indicaties

Vraag	Aantal rolstoelwoning-indicaties per jaar*	124
Aanbod	Reguliere mutatie*	48
	Verleiden tot verhuizen	46 <i>indien we inzet verhogen</i>
	Pilot verbouwd rolstoelgeschikt	30 <i>Bij vergroten van de inzet van de pilot</i>
	Totaal aanbod	124
Resterende nieuwbouwoopgave per jaar		0

* Gebaseerd op gemiddelde van 2017-2019

Tabel 1b. Nieuwbouwoopgave: wachtlijst

Nieuwbouwoopgave: Wachtlijst		
Vraag	Huishoudens op wachtlijst (1 januari 2020) alle mensen hebben een rolstoelwoning nodig (huishoudens die willen verhuizen naar een andere rolstoelwoning zijn niet meegenomen)	230*
Aanbod	Al geplande nieuwbouw rolstoelwoningen	21
Resterende nieuwbouwoopgave totaal		209
Resterende nieuwbouwoopgave per jaar bij 8 jaar looptijd		26

*Gedurende de 8 jaar zullen er veranderingen zijn op de wachtlijst, bijvoorbeeld door veranderingen in de samenstelling van huishoudens of verhuizingen, etc. Daarom is dynamisch wachtlijstbeheer essentieel.

**huishoudens die willen verhuizen van hun huidige rolstoelwoning naar een andere rolstoelwoning zijn niet meegenomen. Omdat zij bij verhuizing een rolstoelwoning achterlaten die weer ingezet wordt voor een ander wachtend huishouden. Het gaat om zo'n 70 huishoudens.

Tabel 1c. Totale nieuwbouwoopgave (nieuwe indicaties + wachtlijst)

Jaarlijkse nieuwbouwoopgave om het aantal huishoudens dat jaarlijks een indicatie krijgt te kunnen huisvesten	0
Jaarlijkse nieuwbouwoopgave om achterstand weg te werken (looptijd 8 jr)	26
Totaal	26
Als % van de het totale aantal van 2500 nieuwbouwwoningen per jaar (prestatie 1-b uit de samenwerkingsafspraken)*	1%

* NB Dit betreft een totaalpercentage en geen percentage per project. Het realiseren van rolstoelwoningen vraagt om maatwerk. Per nieuwbouwoopgave bepalen corporaties en gemeente wat gewenst en mogelijk is.

Onderbouwing plan van aanpak

Om te zorgen dat er structureel voldoende woningen beschikbaar zijn in de sociale voorraad voor rolstoelgeïndiceerden met een nieuwe indicatie én rolstoelgeïndiceerden die willen verhuizen naar een andere rolstoelwoning zal de beschikbaarheid moeten worden vergroot. Dit kan in de bestaande voorraad én in de nieuwbouw. De maximale investering in de bestaande voorraad is €20.000 per woning via de Subsidieregeling stedelijke vernieuwing, verhuisregelingen en ouderenhuisvesting Amsterdam 2019. Voor nieuwbouwwoningen is een subsidie van €20.000 voor een 2- of 3-kamerwoning en €30.000 voor een grotere woning beschikbaar via dezelfde subsidieregeling. De praktijk wijst echter uit dat de subsidies voor nieuwbouwwoningen niet toereikend zijn om de investering te dekken. Het realiseren van rolstoelgeschikte woningen is dus duurder in de nieuwbouw dan in de bestaande voorraad.

Daarnaast is nieuwbouw in Amsterdam niet simpel te realiseren. Corporaties en gemeente spreken af dat alle partijen zich inzetten om het tekort aan rolstoelwoningen op te lossen. Dit betekent dat er aandacht moet zijn voor rolstoelwoningen in de nieuwbouw, zowel bij G&O als bij corporaties. De nieuwbouwcijfers worden jaarlijks gemonitord zodat de (nieuwbouw)opgave inzichtelijk blijft.

Daarom is er gekozen voor een mix aan oplossingen om het tekort aan rolstoelwoningen weg te werken; in de nieuwbouw, via verbouwd rolstoelgeschikt maken en door het inzetten op de verhuisregeling.

De nieuwbouwoopgave voor rolstoelwoningen komt naast de afspraak om 90% aanpasbaar te bouwen in de nieuwbouw. Bij aanpasbaar bouwen kan iemand met rollator of rolstoel op bezoek komen en kan een woning zonder al te grote investeringen worden aangepast voor rolstoelbewoning. Bij een rolstoelwoning zijn de badkamer en slaapkamer ook voldoende groot om zelfstandig wonen mogelijk te maken en is er met rolstoel toegang tot elke ruimte.

Tenslotte spreken we af dat de werkgroep Rolstoelwoningen in 2021 onderzoekt in hoeverre de subsidie voor nieuwbouw van rolstoelwoningen de kosten dekt en wat alternatieve mogelijkheden hiervoor zijn.

Landelijke prognose

Landelijke prognoses geven geen aanleiding tot het aanpassen van de opgave. De ‘Verkenning wonen met zorg 2019-2040, Uitkomsten Fortuna 2019’ van ABF research laat zien dat er landelijk een lichte stijging te verwachten is in de vraag naar woningen voor huishoudens met zware lichamelijke beperkingen. Hieronder vallen ook rolstoelwoningen. De stijging is voornamelijk aan ouderen toe te schrijven. Tegelijkertijd blijft het aantal kinderen dat ernstig meervoudig beperkt is ongeveer gelijk omdat stofwisselingsziektes, die grotendeels de oorzaak hiervan zijn, pas na de geboorte duidelijk worden. Deze prognose wordt nader toegelicht in bijlage 1. Gebaseerd op de gegevens uit bijlage 2 ‘Onderbouwing cijfers van tabel 1 a-c en de prognose van Fortuna 2019 kunnen we verwachten dat de vraag naar rolstoelwoningen in Amsterdam en daarbij de nieuwbouwopgave toeneemt.

Actielijst 3. Vergroten voorraad rolstoelwoningen

Wat	Welke partij	Wanneer	Ondersteuning
Monitoring woningen verbouwd rolstoelgeschikt	Gemeente	1 keer per kwartaal, en opgenomen in rapportage PHKG	Via werkgroep Rolstoelwoningen
Label (verbouwd) rolstoelwoningen aan woning geven	Corporatiemedewerker & Gemeente	Binnen 10 werkdagen	Zowel gemeente als corporatie labelen de woning als rolstoelgeschikt. Daarmee maakt de verbouwd rolstoelgeschikt woning onderdeel uit van de lijst met rolstoelwoningen
Evalueren pilot ‘verbouwd rolstoelgeschikt’ en al dan niet omzetten van pilot naar regulier werkproces.	Gemeente en corporaties	Midden 2021	Via werkgroep Rolstoelwoningen
Onderzoeken kostendekking subsidie rolstoelwoningen nieuwbouw en mogelijke alternatieven	Werkgroep Rolstoelwoningen	2021	
Melden aan gemeente verkoop van een rolstoelwoning	Verkopende corporatie	Doorlopend	
Melden bij gemeente van gerealiseerde vervangende rolstoelwoning	Verkopende corporatie	Doorlopend en opgenomen in rapportage PHKG	
Maken overzicht nieuwbouwopgave naar kamertal	Gemeente	1 jan 2021	
Monitoren nieuwbouwplannen rolstoelwoningen	Gemeente en corporaties		Via werkgroep Rolstoelwoningen
Monitoren opgave rolstoelwoningen en rapporteren aan PHKG	Werkgroep Rolstoelwoningen	jaarlijks	
Herijking aanpak rolstoelwoningen	Werkgroep Rolstoelwoningen	2024	

Bijlage 1 – Fortuna 2019

Om de opgave rolstoelwoningen in kaart te brengen is te benoemen is niet alleen het tekort aan deze woningen relevant, maar ook de ontwikkeling van de vraag naar dit type woningen. Voor deze prognose is gebruik gemaakt van '[Verkenning wonen met zorg 2019-2040, Uitkomsten Fortuna 2019](#)', gepubliceerd door ABF research (december 2019). ABF Research maakt sinds 2001, onder de naam Fortuna, prognoses op het gebied van wonen en zorggebruik. In de prognose wordt rekening gehouden met ontwikkelingen op het gebied van demografie, inkomen, woningmarkt en het beleid ten aanzien van wonen en zorg.

Het totaal aantal huishoudens zonder mobiliteitsbeperking neemt in de periode 2019-2040 in Nederland toe met 8 procent. Naar verhouding neemt het aantal huishoudens mét een beperking in diezelfde periode veel sterker toe. Naar verwachting is in 2040 het totaal aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking in Nederland met ongeveer 230 duizend gegroeid. Dit komt met name door de vergrijzing. In percentages gaat het om een groei van 13,2 procent naar 14,6 procent van alle huishoudens.

Huishoudens met een mobiliteitsbeperking zijn verdeeld naar de zwaarte van de beperking: licht, matig en zwaar. Iets minder dan de helft (47 procent) van alle huishoudens met een mobiliteitsbeperking in Nederland valt in de categorieën 'matig' (23,8 procent) of 'zwaar' (23,3 procent). Kandidaten van een rolstoelwoning vallen in de groep met zware mobiliteitsbeperkingen (zie figuur 1).

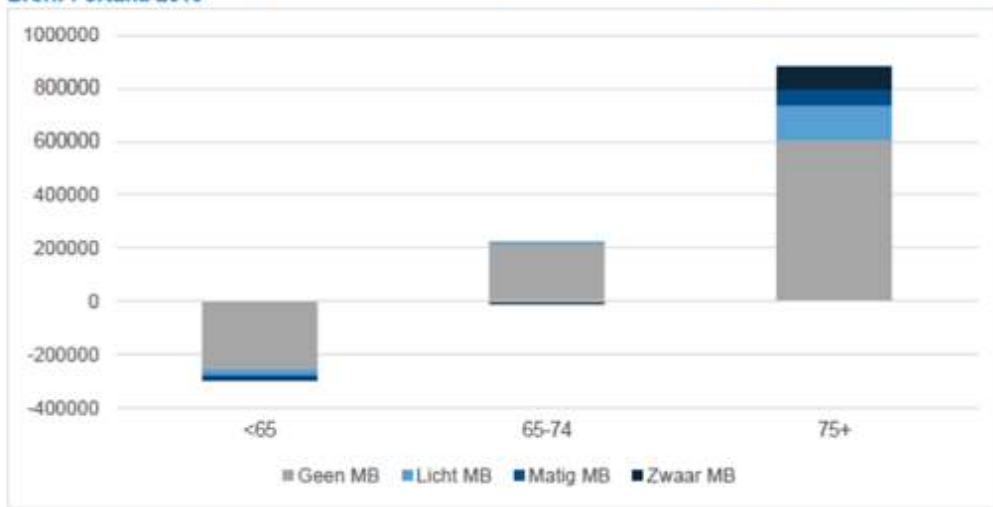
De typering **mobiliteitsbeperking** is gebaseerd op het gebruik van hulpmiddelen voor mobiliteit en de door het hoofd en de eventuele partner van het huishouden ervaren mobiliteitsbeperkingen. Er worden daarbij vier gradaties onderscheiden, op grond waarvan huishoudens zijn ingedeeld:

- **Mobiliteitsklasse 0 (Geen)** Huishoudens met geen of slechts lichte mobiliteitsbeperkingen.
- **Mobiliteitsklasse A (Licht)** Huishoudens waarin zowel het hoofd als de eventuele partner een mobiliteitsbeperking heeft, en met moeite kan lopen en/of traplopen.
- **Mobiliteitsklasse B (Matig)** (i) Huishoudens die gebruik maken van een scootmobiel, rollator of rolstoel, maar binnenshuis geen hulpmiddel voor mobiliteit gebruiken of (ii) huishoudens waarin het hoofd of de partner zonder hulp niet kan lopen en/of traplopen.
- **Mobiliteitsklasse C (Zwaar)** Huishoudens die binnenshuis gebruikmaken van een rolstoel of een rollator. Op basis van de omvang van deze groep is het mogelijk een goede inschatting te maken van de vraag naar rollator- en rolstoeltoegankelijke woningen.

Figuur 1. Bron: Fortuna 2019

Het totaal aantal huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking neemt, tot 2040, toe met 76 duizend huishoudens. Het aandeel van deze groep op het totaal aantal huishoudens neemt daarmee toe van 3,1 procent in 2019 naar 3,7 procent in 2040. Deze toename is vooral toe te schrijven aan de toename van 75+-huishoudens. Onder huishoudens jonger dan 65 jaar komt een zware mobiliteitsbeperking relatief weinig voor (0,7 procent). Verwacht wordt dat hun aantal tussen 2019 en 2040 bovendien licht daalt. Tussen 2019 en 2040 is de groei van het totaal aantal huishoudens van 65-74 jaar zeer gematigd en is er bovendien sprake van een afname van het aandeel huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking binnen deze leeftijdscategorie van 3,8 naar 2,9 procent. Zie ook figuur 2.

Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en mobiliteitsbeperking, Nederland (2019-2040)
Bron: Fortuna 2019



Figuur 2.

Bijlage 2 - Onderbouwing cijfers van tabel 1 a-c

Onderbouwing cijfers

De onderbouwing van bovenstaande cijfers is als volgt:

Jaarlijks vrijkomende rolstoelwoningen gemiddeld over de afgelopen 3 jaar: 48

- In 2019: 25 rolstoelwoningen (exclusief 5 woningen voor de pilot 'verbouwd rolstoelgeschikt')
- In 2018: 78 rolstoelwoningen
- In 2017: 42 rolstoelwoningen

Gemiddelde jaarlijkse nieuwbouw

- 2019: 1

Geplande nieuwbouw komende jaren

- 5 in 2020
- 6 in 2021
- 1 in 2022
- 9 oplevering onbekend

Gemiddeld aantal afgegeven indicaties voor een rolstoelwoning over 2017-2019: 124 per jaar

- In 2019: 94 indicaties
- In 2018: 136
- In 2017: 143 indicaties

We zien in 2019 een afname van het aantal afgegeven indicaties. In bovenstaande scenario's zijn we niet uitgegaan van een daling maar van een gemiddelde. Dit, omdat de landelijke prognose is dat het aantal huishoudens met behoefte aan een rolstoelwoningen zal toenemen (zie Fortuna 2019, bijlage 1)

Behoeft naar aantal kamers

De onderverdeling van de opgave naar aantal kamers, gebaseerd op de indicaties van starters voor een rolstoelwoning is te zien in tabel 2. Woningzoekenden hebben een voorkeur voor een 3-kamer woning in verband met de extra hulpmiddelen die nodig zijn om zelfstandig te kunnen wonen.

Tabel 2. Behoeft naar aantal kamers

Grootte woning	Vraag % van de wachtlijst
3 kamers	75%
4 kamers	12,5%
5 kamers	11,5%
6 kamers	1%

Deze cijfers zijn gebaseerd op aantallen indicaties en de gezinssamentelling van februari 2019. Sinds die tijd zijn er 40 rolstoelwoningen verhuurd. De gemeente is bezig met de optimalisatie van de lijst met huishoudens met een rolstoelwoningindicatie. Zodra dit is afgerond, wordt er een nieuw overzicht gemaakt van benodigde aantal rolstoelwoningen naar kamertal in de nieuwbouw.