



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de raad

Datum 21 november 2017
Ons kenmerk 2017/311612
Contactpersoon M. de Graaf
Doorkiesnummer 023-511.3613
E-mail m.d.graaf@haarlem.nl
Bijlage
Onderwerp Levensloopbestendig bouwen als uitgangspunt

Geachte leden,

Met de bespreking van de kadernota op 29 juni jl. heeft u de motie 26: "levensloopbestendig bouwen als uitgangspunt" aangenomen. Met deze motie draagt u het college op om na te gaan in hoeverre levensloopbestendig bouwen het uitgangspunt kan worden bij alle nieuwbouw/ renovatie en de raad hierover in het najaar te informeren.

We zijn het met u eens dat er voldoende levensloopbestendige woningen voor senioren en voor bewoners met een zorgvraag moeten zijn. Dit blijkt o.a. uit de onlangs vastgestelde Verordening Blijverslening. Daarnaast zijn we bezig om samen met de corporaties een seniorenregeling op te stellen. Huurders krijgen de mogelijkheid met behoud van hun huidige huur door te stromen naar een meer passende woning bij een andere corporatie.

Uw verzoek om bij alle nieuwbouw/ renovatie levensloopbestendig bouwen als algemeen uitgangspunt op te nemen, is, volgens ons, echter vooralsnog niet haalbaar. We zullen dit nader toelichten:

- Levensloopbestendig bouwen is geen eis vanuit het Bouwbesluit.
Het accent in het Bouwbesluit beschrijft bij nieuwbouw de toegankelijkheid, de begaanbaarheid van gebouwen en hun omgeving, geen drempels en niveauverschillen en voldoende breedte om met rollator en rolstoel in het gebouw te komen en te bewegen. Dit geldt voor gebouwen van meer dan 3.500 m2 gebruiksoppervlakte en een hoogte van meer dan 12,5 m2.



Voor wooncomplexen voor de zorg zijn extra voorzieningen nodig, zoals een integrale toilet- en doucheruimte. Het Bouwbesluit stelt geen eisen in de woning.

Voor aanpassingen in de bestaande bouw zijn in het Bouwbesluit geen regels opgenomen voor minimale afmetingen voor toegankelijkheid.

- Het ruimtelijk juridisch instrumentarium biedt nu geen ruimte.
Op dit moment zijn er geen mogelijkheden om levensloopbestendige woningen op te nemen in een bestemmingsplan.
- Niet elke locatie is geschikt voor ouderen (of andere groepen met een zorgvraag).
Locatie-kenmerken, zoals nabijheid van winkels/ OV-haltes en zorgpunten, zijn van invloed op de keuze waar levensloopbestendige woningen toegevoegd zouden kunnen worden. Bij locaties die zich hiervoor lenen, wordt dit aspect meegenomen.
- Sommige woningtypen zijn van zichzelf niet levensloopbestendig.
In sommige woningen, zoals eengezinswoningen, zijn intern trappen aanwezig.
- Bij renovatie heeft de ontwikkelende partij te maken met een bestaande situatie.
Aanpassingen naar levensloopbestendige woningen zijn niet altijd (bouwtechnisch c.q. financieel) mogelijk. Het woningtype is o.a. bepalend.

Mocht u wel voor alle nieuwbouw- en renovatieprojecten het levensloopbestendig bouwen willen eisen, dan betekent dit het volgende:

- Privaatrechtelijk vastleggen.
Er kunnen privaatrechtelijk meer voorwaarden geëist worden aan de ontwikkelende partij dan wat vermeld is in het Bouwbesluit. Dit moet worden opgenomen bij de voorwaarden gekoppeld aan de verkoop of geregeld worden in andere privaatrechtelijke overeenkomsten.
- Extra kosten bij nieuwbouw en renovatie.
De voorwaarde om voor alle nieuwbouw en renovatie levensloopbestendig te bouwen, is een extra voorwaarde naast uitgangspunten voor woningsegment, prijsklasse en duurzaamheidsvereisten. De vereisten van levensloopbestendig bouwen zijn daarmee een kostenpost voor de ontwikkelende partij. Het kan gebeuren dat daardoor minder kan worden uitgegeven aan andere wensen, zoals duurzaamheidsmaatregelen.
- Er worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd op ongeschikte locaties.
Als de norm voor alle nieuwbouw en –renovatieprojecten gaat gelden, wordt niet bekeken waar levensloopbestendige woningen gewenst zouden zijn, zoals in nabijheid van voorzieningen.

Het college ondersteunt uw verzoek naar meer levensloopbestendige woningen in Haarlem en stuurt hier actief op, daar waar dit mogelijk en gewenst is, maar acht het levensloopbestendig bouwen voor alle nieuwbouw en renovatie, niet haalbaar.



Haarlem

3

We gaan ervan uit dat motie 26 “Levensloopbestendig bouwen als uitgangspunt” hierbij is afgedaan.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,