

Toelichting

Thema

‘Toegankelijkheid woningen’

d.d. juli 2025

Is de woning toegankelijk en wat kost het om een woning toegankelijk te maken? Buurtrapportages: Hoeveel toegankelijke woningen heeft de buurt en hoeveel hiervan zijn huur of koop? Wat kosten de aanpassingen? Hoeveel vraag zal er in de buurt of gemeente zijn door demografische veranderingen?

Inleiding

In opdracht van het Ministerie van Volksgezondheid (VWS) heeft TNO een onderzoek uitgevoerd naar de toegankelijkheid van de woningvoorraad van Nederland voor mensen met een verminderende zelfredzaamheid, dit zijn vaak personen van 65 jaar en ouder. Als de woningen toegankelijk zijn kunnen mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen en dit kan de druk op de zorgsector verlichten.

In dit onderzoek zijn alle woningen in Nederland geclassificeerd op de huidige mate van toegankelijkheid en potentiële aanpasbaarheid voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Daarbij zijn in totaal vier verschillende groepen geclassificeerd:

- Woningen die toegankelijk zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Specifiek betreft dit beschermd wonen (intensieve 24-uurs zorgverlening mogelijk). Voorbeelden zijn zorginstellingen, deze instellingen zijn onverkort toegankelijk voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
- Woningen die geschikt zijn voor en aangepast kunnen worden aan de behoefte van mensen met mobiliteitsbeperkingen ('aanpasbare woningen'). Deze woningen hoeven enkel drempelvrij te worden gemaakt om ze toegankelijk te maken. Voorbeelden zijn eengezinswoningen die bestaan uit één verdieping en benedenwoningen van een appartementencomplex.
- Woningen die geschikt zijn voor en aangepast kunnen worden aan de behoefte van mensen met mobiliteitsbeperkingen ('aanpasbare woningen'). De woningen moeten zowel drempelvrij worden gemaakt als voorzien van een traplift om de woning toegankelijk te maken. Voorbeelden zijn eengezinswoningen die bestaan uit meer dan één verdieping en daarom één of meerdere trappen hebben in de woning.
- Woningen die niet geschikt zijn voor en niet aangepast kunnen worden aan de behoefte van mensen met een mobiliteitsbeperking ('niet-aanpasbare woning'). Voorbeelden van niet-aanpasbare woningen zijn bovenwoningen van een appartementencomplex die niet voorzien is van een lift.

In 'Zorg op de kaart', zijn deze vier verschillende groepen geclassificeerd door toekenning van een sterrenlabel. In tabel 1.1 is een overzicht weergegeven van de gebruikte classificatie.

Tabel 1.1: Overzicht sterrenclassificatie voor Zorg op de Kaart

	Niet-aanpasbare woning	Aanpasbare woning		Toegankelijke woning
Aantal sterren		★	★★	★★★
Woningkenmerken				
Woning is bereikbaar zonder trap	Nee	Ja	Ja	Ja
Woning is gelijkvloers	X	Nee	Ja	Ja

Woning is niet gelijkvloers maar traplift is mogelijk	X	Ja	x	x
De woning is rolstoeltoegankelijk				Ja

Methodiek classificering woningvoorraad

Op ‘Zorg op de Kaart’ is de toegankelijkheid van alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad weergegeven. In 2023 zijn er ruim 8 miljoen woningen in Nederland waarvan circa 3,3 miljoen eengezins- of rijtjeswoningen en 2,9 miljoen meergezinswoningen (CBS, 2023). Om de toegankelijkheid van al deze woningen te beoordelen is er een classificatie methode toegepast (0 t/m 3 sterren). Naast de classificatie is er nog een restcategorie die gezien de beperkingen in beschikbare data over gebouwkenmerken niet ingedeeld kan worden, deze krijgt het kenmerk “onbekend”. Dit betreft dus panden waarvan de data, niet beschikbaar, niet compleet of foutief is.

Voor de classificatie van alle woningen zijn de volgende bronnen gebruikt:

1. Basisadministratie Adressen Gebouwen-bestand (BAG, februari 2022).
2. 3D gebouwhoogte NL (2022)
3. Zorginstituut Nederland (2022)
4. Registratie KvK
5. DigiMV
6. Praktijkonderzoek, 9% van de woningvoorraad van Nederland is handmatig gecheckt.

Voor de classificering van de toegankelijkheid van gebouwen is er een onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Dit is gedaan omdat bij eengezinswoningen er maar één verblijfsobject gekoppeld is aan een pand. Dit pand krijgt een classificatie zodra het een woonfunctie betreft. Bij meergezinswoningen zijn er aan één pand meerdere verblijfsobjecten gekoppeld met óf alleen de gebruiksfunctie wonen of de gebruiksfunctie wonen in combinatie met verblijfsobjecten met overige functies.

Eengezinswoningen

Eengezinswoningen kunnen in 3 verschillende classificatie categorieën vallen, namelijk 1, 2 of 3 sterren.

1 ster

Eengezinswoningen vanaf twee woonlagen zijn niet gelijkvloers. Dit betekent dat er meerdere maatregelen moeten worden genomen om de woning toegankelijk te maken voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Bij het merendeel van de naoorlogse eengezinswoningen kan een traplift geplaatst worden, dit betreft ongeveer 80-85% van alle eengezinswoningen in Nederland (CBS, 2022). Als deze niet geplaatst kan worden dan zijn deze woningen niet aanpasbaar (0 sterren), dit onderscheid wordt echter niet gemaakt in de applicatie omdat hiervoor verder onderzoek noodzakelijk is. Verder moeten de woningen die in deze categorie vallen mogelijk drempelvrij worden gemaakt, zowel binnenshuis als bij de voordeur en een hellingbaan bij de stoep voor de woning. Verder is het waarschijnlijk dat in deze woningen aanpassingen aan sanitair en keuken moeten worden uitgevoerd.

2 sterren

Eengezinswoningen met één woonlaag zijn gelijkvloers en kunnen over het algemeen makkelijk aangepast worden voor mensen met een mobiliteitsbeperking. De woningen die in deze categorie vallen moeten mogelijk nog drempelvrij worden gemaakt en voorzien worden van een hellingbaan in de stoep.

3 sterren

Specifieke woningen die gebouwd zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking zijn op dit moment al toegankelijk. In de huidige applicatie is een selectie van deze woningen geclassificeerd als woningen met 3 sterren. Op dit moment zijn alle intramurale zorginstellingen weergegeven als woningen met 3 sterren. Voor de nultreden woningen en zorggeschikte woningen zijn geen woningkenmerken in de gebruikte bronnen beschikbaar die het identificeren van deze woningen door middel van rekenregels mogelijk maakt. Woningen zijn toegankelijk als hij voorzien is van onderstaande kenmerken:

- Gelijkvloers
- Drempel/dorpelvrij
- Rolstoeltoegankelijk
- Aangepast sanitair
- Rechtstreekse verbinding met een zorgpost mogelijk

Specifieke uitgangspunten

Onderstaand staan de specifieke regels op basis waarvan de eengezinswoningen worden geclassificeerd in de categorieën die in de vorige paragraaf zijn besproken.

- Bij eengezinswoningen met een bouwhoogte lager dan 2,4 meter is de bouwhoogte waarschijnlijk foutief bepaald. Deze woningen worden daarom geclassificeerd als 'onbekend'.
- Eengezinswoningen met een bouwhoogte van 2,4 tot 5 meter hebben één woonlaag en zijn dus gelijkvloers en aanpasbaar (2 sterren).
- Eengezinswoningen met een bouwhoogte vanaf 5 meter hebben 2 bouwlagen en zijn dus niet gelijkvloers. In deze woningen moet in praktijk worden onderzocht of een traplift makkelijk toepasbaar is. In praktijk is dit in 80-85% van de gevallen mogelijk waardoor deze woningen in de applicatie allemaal geclassificeerd worden als aanpasbare woning (1 ster).

Tabel 1.1: Overzicht sterrenclassificaties eengezinswoningen

Gebouwhoogte (P70*)	< 2,4 meter	≥ 2,4 < 5 meter	≥ 5 meter
Aantal woningen	1	1	1
Aantal overige functies	0	0	0
Aantal sterren	Onbekend	★★	★

* Gebouwhoogte P70 is bepaald op basis van een percentiel waarbij 70% van de datapunten onder deze waarde liggen in het pand.

Meergezinswoningen

Meergezinswoningen kunnen in 3 verschillende classificatie categorieën vallen, namelijk 0, 2 of 3 sterren.

0 sterren

Meergezinswoningen die niet op de begane grond zijn gelegen en niet bereikbaar zijn met een lift, zijn niet toegankelijk en niet aanpasbaar voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

2 sterren

Meergezinswoningen die op de begane grond gesitueerd zijn of bereikbaar zijn met een lift zijn toegankelijk en aanpasbaar voor mensen met een mobiliteitsbeperking. De woningen die in deze categorie vallen moeten mogelijk nog drempelvrij worden gemaakt en voorzien worden van een hellingbaan in de stoep.

3 sterren

Meergezinswoningen die gebouwd zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking zijn op dit moment al toegankelijk. In de huidige applicatie zijn dit alle zorginstellingen die meer dan één verblijfsobject of andere functie in het pand hebben. De woning is toegankelijk als hij voorzien is van onderstaande kenmerken:

- Gelijkvloers
- Drempel/dorpelvrij
- Rolstoeltoegankelijk
- Aangepast sanitair
- Rechtstreekse verbinding met een zorgpost mogelijk

Specifieke uitgangspunten

Onderstaand staan de specifieke regels op basis waarvan de meergezinswoningen worden geclassificeerd in de categorieën die in de vorige paragraaf zijn besproken.

- Bij meergezinswoningen met een bouwhoogte lager dan 2,4 meter is de bouwhoogte waarschijnlijk foutief bepaald. Deze woningen worden daarom geclassificeerd als 'onbekend'.
- Meergezinswoningen met een bouwhoogte van 2,4 tot 5 meter hebben één woonlaag en zijn dus gelijkvloers en aanpasbaar (2 sterren).
- Meergezinswoningen met een bouwhoogte vanaf 5 meter met een bouwjaar voor 1930 hebben geen lift. Van deze woningen zijn de benedenwoningen aanpasbaar (2 sterren) en zijn de bovenwoningen niet aanpasbaar (0 sterren). Als er overige functies aanwezig zijn in het pand dan zijn alle woningen niet aanpasbaar (0 sterren) omdat de aanname is dat de overige functies zich bevinden op de begane grond.
- Meergezinswoningen met een bouwhoogte van 5 tot 15 meter en met een bouwjaar tussen 1930 en 1992 hebben geen lift. Dit is een conservatieve aanname gebaseerd op het genoemde praktijkonderzoek, aangezien er geen concrete gegevens zijn dat deze gebouwen voorzien zijn van een lift. Als er geen overige functies aanwezig zijn in het gebouw dan zijn de benedenwoningen aanpasbaar (2 sterren) en zijn de bovenwoningen niet aanpasbaar (0 sterren). Als er overige functies aanwezig zijn in de pand dan zijn alle woningen niet aanpasbaar (0 sterren).
- Meergezinswoningen met een bouwhoogte van 5 tot 10 meter en met een bouwjaar na 1992 hebben geen lift. Als er geen overige functies aanwezig zijn in het gebouw dan zijn de benedenwoningen aanpasbaar (2 sterren) en zijn de bovenwoningen niet aanpasbaar (0 sterren). Als er overige functies aanwezig zijn in het pand dan zijn alle woningen niet aanpasbaar (0 sterren).

- Meergezinswoningen met een bouwhoogte hoger dan 15 meter en met een bouwjaar tussen 1930 en 1992 hebben een lift. Dit is een aanname gebaseerd op het praktijkonderzoek en aangezien er geen concrete gegevens zijn dat deze gebouwen al dan niet voorzien zijn van een lift. Alle woningen in dit pand zijn aanpasbaar (2 sterren).
- Meergezinswoningen met een bouwhoogte hoger dan 10 meter en met een bouwjaar na 1992 hebben een lift. Volgens het bouwbesluit 1992 hebben panden een lift wanneer de vloerhoogte van de bovenste verdieping minimaal 12,5 meter is. Dit komt neer op een totale gebouwhoogte van minimaal 15 meter. Echter is er een aanname dat gebouwen tussen de 10 en 15 meter ook vaak voorzien zijn van een lift. Alle woningen in deze panden zijn aanpasbaar (2 sterren).
- Meergezinswoningen met een oppervlakte groter dan 3.500 m² en met een bouwjaar na 1992 hebben een lift. Alle woningen in deze panden zijn aanpasbaar (2 sterren).
- Meergezinswoningen met meer dan 35 woningen in het pand en met een bouwjaar na 1992 hebben een lift. Alle woningen in deze panden zijn aanpasbaar (2 sterren).

Tabel 1.1: Overzicht sterrenclassificaties meergezinswoningen

Bouwjaar	x	x	< 1930	1930 - 1992	1930 -1992	> 1992	> 1992	> 1992	> 1992
Hoogte (m)	< 2,4	≥ 2,4 < 5	≥ 5	≥ 5 < 15	≥ 15	≥ 5 < 10	≥ 10	x	x
Oppervlakte (m ²)	X	x	X	X	x	X	X	3500	x
Aantal woningen	> 1	> 1	> 1	>1	>1	>1	>1	> 1	≥ 35
Lift	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja
Aantal overige functies	x	x	0 >0	0 >0	X	0 >0	x	X	x
Aantal sterren	Onbekend	★★	0 / ★★	0 / ★★	★★	0 / ★★	★★	★★	★★

Onderbouwing van specifieke uitgangspunten

De rekenregels die in hoofdstuk 2 zijn beschreven zijn gevormd door de combinatie van verschillende uitgangspunten en bronnen. Onderstaand staat de argumentatie van de verschillende rekenregels in meer detail beschreven:

1. Eengezinswoningen met een bouwhoogte van minder dan 2,4 meter worden gelabeld als onbekend. Bouwbesluit 2003 hanteert een minimale plafondhoogte van 2,4 meter voor nieuwbouwwoningen. Voor dit bouwjaar waren er nog geen regels omtrent de minimale hoogte van een gebouw maar de aanname wordt gedaan dat gebouwen inclusief dakbeschoot een minimale hoogte van 2,4 meter hebben.
2. Meergezinswoningen met een bouwjaar voor 1930 hebben geen lift. De bouw van het eerste flatgebouw in Nederland dat is voorzien van een lift is voltooid in 1930. Meergezinswoningen die zijn gebouwd voor 1930 hebben daarom over het algemeen geen lift tenzij het een van de maatregelen was tijdens een renovatie. Deze informatie is echter niet landelijk beschikbaar.
3. Meergezinswoningen met een oppervlakte groter dan 3.500 m² of meer dan 35 woningen en met een bouwjaar na 1992 zijn voorzien van een lift. Sinds oktober 1992 is het verplicht om een lift te realiseren bij een totale gebruiksoppervlak van meer dan 3.500 m² of meer dan 35 woningen in het pand.

4. Meergezinswoningen met een hoogte van meer dan 15 meter hebben een lift. Sinds het Bouwbesluit 1992 (ingangsdatum 1 oktober 1992) is het verplicht om een lift te realiseren in het pand als de vloer van een verblijfsgebied hoger is gelegen dan 12,5 meter boven het aansluitende terrein. Aangezien daarboven nog de desbetreffende woonlaag komt is de aanname dat gebouwen hoger dan 15 meter zijn voorzien van een lift. In werkelijkheid zijn veel meer panden in Nederland voorzien van een lift maar hier waren geen bouwvoorschriften voor waardoor dit op basis van beschikbare informatie niet met zekerheid te zeggen is. Op dit moment wordt aangenomen dat alle panden na 1930 die hoger zijn dan 15 meter voorzien zijn van een lift en alle panden na 1992 die hoger zijn dan 10 meter voorzien zijn van een lift.

Kostenindicatie woningaanpassingen

Bij alle woningen die geclassificeerd zijn als potentieel aanpasbaar (1 of 2 sterren) moeten verschillende maatregelen worden toegepast om de woning toegankelijk te maken voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Grondgebonden woningen en woningen die met een lift bereikbaar zijn, zijn aanpasbaar en krijgen 2 sterren. Alle eengezinswoningen waar trapliften kunnen worden geïnstalleerd krijgen 1 ster. Bij beide categorieën is de toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen tegen aanvaardbare kosten in te bouwen. Welke kosten binnen aanvaardbare grenzen vallen, wordt over het algemeen per gemeente, per WMO-melding beoordeeld. Het gaat dan vooral om kosten die niet-bouwkundig van aard zijn, met enkele voorbeelden hieronder beschreven (op basis van WMO besluiten van 3 gemeenten) met een indicatieve range van de kosten:

Aanpassingen hoogteverschil in en rondom de woning

1. Hoogteverschil tussen de stoep en de voordeur weghalen.
Optie 1: hellingplaat (drempelhulp) plaatsen ca. €15-30 per cm in hoogte (afhankelijk van breedte en kwaliteit).
Optie 2: hellingbaan in stoep ca. €100 per m²
2. Woning van binnen drempelvrij maken: ca. €90 per dorpel
3. Traplift tussen verschillende verdiepingen:
Rechte trap: Nieuw: €2.500 - €8000, Tweedehands: €1.750 - €3.250
Met één bocht: Nieuw: €4.750 - €10.000, Tweedehands: €2.200 - €6.500
Met twee bochten: Nieuw: €6.000 - €11.000, Tweedehands: €2.700 - €6.500

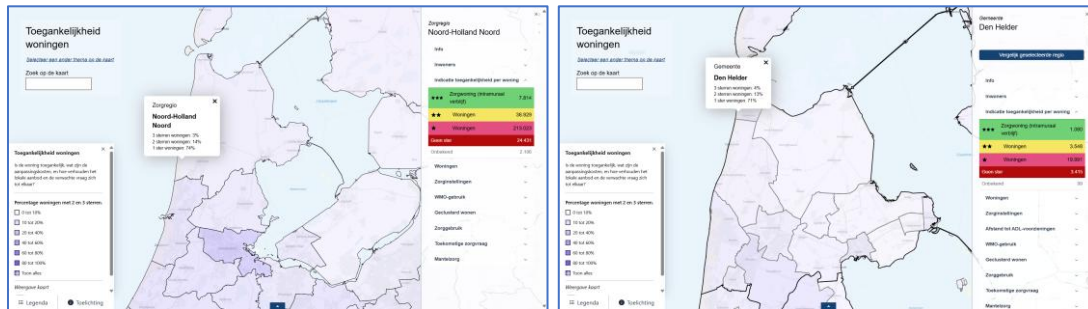
Bron: Indicatie richtprijzen volgens 4 leveranciers/trapliftfabrikanten (2 leveranciers met tweedehands liften). Deze prijzen zijn geen normtrends.

Aanpassingen aan het sanitair en de keuken

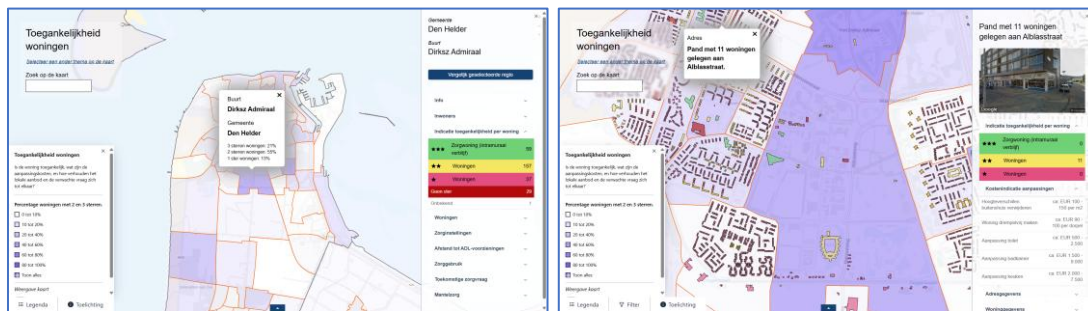
1. Sanitair aanpassen: Ca. €1.250 – €8.650
Prijs is afhankelijk van de exacte aanpassingen die nodig zijn, zoals:
Vaste of opklapbare toiletbeugel, toiletfonteyntje, douchebeugel, standaard douchezitting, onderrijdbare/rolstoelwastafel, anti-slip vloer (gemiddelde badkamer van 6,4 m²), bad ombouwen tot douchehoek (ca. €3.500-€6.000).
2. Keuken aanpassen:
Onderrijdbaar / rolstoeltoegankelijk: Ca. €2.000 - €7.500
Mechanisch/elektrisch verstelbaar, recht: Ca. €8.800 - €10.000
Mechanisch/elektrisch verstelbaar, met hoek: Ca. €11.000 - €12.000

Visualisatie per zoom-niveau

Zoom-niveau	Hoofdthema's
1. Zorgregio	Toegankelijkheid woningvoorraad, Sterren classificatie
2. Gemeente	Toegankelijkheid woningvoorraad, Sterren classificatie
3. Buurt	Toegankelijkheid woningvoorraad, Sterren classificatie
4. Pand	Pandgegevens, Sterren classificatie, Aanpassingskosten



Figuur 1 a en b. Zoomniveau 1 (Zorgregio) en 2 (Gemeente)



Figuur 1 c en d. Zoomniveau 3 (Buurt) en 4 (Pand)

Referenties

CBS. (2023b, September 8). *Hoeveel woningen zijn er? - Nederland in cijfers 2023*. Hoeveel Woningen Zijn Er? - Nederland in Cijfers 2023 | CBS. <https://longreads.cbs.nl/nederland-in-cijfers-2023/hoeveel-woningen-zijn-er/>

CBS Statline. (n.d.). <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82550NED/table?ts=1658733070418>

BAG Viewer. (n.d.). <https://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/?zoomlevel=1>

DigiMV. (n.d.). <https://digimv11.desan.nl/dashboard?questionnaireName=DigiMV2023>

Zoeken bij KVK | KVK. (n.d.). KVK. <https://www.kvk.nl/zoeken/>

Zorginstituut Nederland. (n.d.). *Openbare data*. zorginzicht.nl. <https://www.zorginzicht.nl/openbare-data>