

Beleidsregels indicatiestelling aangepaste woningen gemeente Zaanstad 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad (hierna: het college),

Gelet op:

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
- de Huisvestingswet 2014;
- de in de gemeente geldende Huisvestingsverordening;
- de in artikel 2.3.4 en artikel 2.3.4a van de Huisvestingsverordening opgenomen regels over het verlenen van voorrang aan woningzoekenden voor woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen (aangepaste woningen)

Overwegende dat het wenselijk is dat in beleidsregels wordt beschreven hoe het college de in artikel 2.3.4 en 2.3.4a van de in de gemeente geldende huisvestingsverordening opgenomen regels over het verlenen van een indicatie voor voorrang aan woningzoekenden voor woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen beoordeelt en uitvoert.

Besluit vast te stellen:

Beleidsregels indicatie aangepaste woningen Zaanstad 2026

Paragraaf 1. Algemeen

Artikel 1.1 Toepassingsbereik beleidsregels

Deze beleidsregels zijn van toepassing op beslissingen over een indicatie met betrekking tot de categorie woonruimte in het bijzonder geschikt voor personen met een medische beperking (aangepaste woning).

In deze beleidsregels gaat het specifiek over:

- Zorggeschikte woningen (vm. Aanleunwoning/Zorgwoning)
- Rolstoelwoningen
- Woonruimte geschikt voor een persoon met een geringe ergonomische beperking (GEB-woning)

Artikel 1.2 Categorie woonruimte (label)

Bij het bepalen van het label van een woning voor personen met medische beperkingen wordt het bijgevoegde schema (bijlage 1) met de indeling van de typen woningen en de bijbehorende kenmerken gehanteerd.

Artikel 1.3 Geen indicatie indien hoofdreden anders is dan de belemmering voor het gebruik van de huidige woning

Een indicatie voor een aangepaste woning wordt alleen afgegeven indien de hoofdreden de belemmering van het gebruik van de huidige woning is. Voor een woningzoekende met medische beperkingen is scheiding, verkoop van de woning of voor het eerst zelfstandig willen wonen is geen reden voor het afgeven van een indicatie voor een zorggeschikte woning en GEB-woning.

Artikel 1.4 Bereidheid tot verhuizing

Indien aanvrager een indicatie krijgt voor een aangepaste woning is daaraan gekoppeld de bereidheid tot het verhuizen en dient de huidige huur – of koopwoning binnen een redelijke termijn na acceptatie van een aangepaste woning te worden achtergelaten.

Artikel 1.5 Inspanningsverplichting

Een indicatie voor een zorggeschikte woning of een rolstoelwoning betekent dat medewerkers van de gemeente, de woningcorporaties en zorginstellingen zich zullen inspannen om de inwoner met een indicatie een geschikte woning aan te bieden.

Paragraaf 2. Zorggeschikte woningen

Artikel 2.1 Beoordeling indicatie Zorggeschikte woningen

1. Een indicatie voor een zorggeschikte woning wordt door het college afgegeven als:
 - A. Aanvrager in het bezit is van een beschikking Zorgverzekeringswet voor persoonlijke verzorging danwel er een ondersteuningsplan is opgesteld door het Sociaal Wijkteam waaruit blijkt dat een mantelzorger voorziet in de benodigde zorg, en daarnaast sprake is van:
 - a. een zorgbehoefte¹ van ten minste 2 uur per week (exclusief hulp bij het huishouden) en;
 - b. de zorgbehoefte voor een periode minimaal 1 jaar is (of wordt ingeschat) en;
 - c. aanvrager is in staat dagdelen alleen te zijn, zelf de regie te voeren over zijn leven en derden te alarmeren indien noodzakelijk; of,
 - B. Aanvrager beschikt over een indicatie Wet langdurige zorg (Wlz) met Volledig pakket thuis (VPT); of
 - C. Uit het ondersteuningsplan blijkt dat er sprake is van dreigend sociaal isolement en behoefte aan diensten, activiteiten of maaltijdvoorziening bij de woning en men niet in staat is om dit in de bestaande woning te realiseren
2. In alle hiervoor genoemde gevallen dient de te leveren zorg in de zorggeschikte woning:
 - a. medisch-technisch uitvoerbaar te zijn;
 - b. de eventuele stoornis nog hanteerbaar te zijn in de huiselijke setting en;
 - c. dient de aanvrager bereid te zijn direct te verhuizen, zodra een passende zorggeschikte woning wordt aangeboden.

Artikel 2.2 Directe bemiddeling

Kandidaten met een indicatie voor een zorggeschikte woning worden door de corporaties direct bemiddeld naar een zorggeschikte woning.

In een aantal complexen wordt de directe bemiddeling gedaan door de zorgaanbieder namens de corporatie.

Artikel 2.3 Status indicatie zorggeschikte woningen

Het college verbindt de status acuut aan de indicatie zorggeschikte woning indien aanvrager is opgenomen in een ziekenhuis, verpleeghuis of revalidatiecentrum en niet meer terug kan keren naar de eigen woning omdat de woning niet meer geschikt is in combinatie met de zorgbehoefte.

Artikel 2.4 Volgorde toewijzing

1. Indien er meerdere kandidaten zijn voor dezelfde zorggeschikte woning, heeft de kandidaat met de status acuut voorrang.
2. Als er meerdere kandidaten zijn met dezelfde datum afgifte van indicatie telt de woonduur in de huidige woning² en daarna de leeftijd³.

Paragraaf 3. Rolstoelwoningen

Artikel 3.1 Beoordeling indicatie voor rolstoelwoningen

Een indicatie voor een rolstoelwoning wordt door het college afgegeven als:

1. de aanvrager rolstoelgebonden is, en;
2. de aanvrager niet passend is gehuisvest, en;
3. de huidige woning niet (of tegen onevenredig hoge kosten) geschikt is of kan worden gemaakt.

1) Zorgbehoefte verwijst naar de noodzaak van individuen om zorg en ondersteuning te ontvangen, vaak als gevolg van een ziekte, handicap, ouderdom, of andere levensomstandigheden die hun zelfredzaamheid verminderen. Het omvat zowel lichamelijke als geestelijke ondersteuning, en kan variëren in intensiteit en aard afhankelijk van de specifieke situatie van de zorgvrager. Dit kan bestaan uit persoonlijke verzorging, begeleiding, verpleging en hulp bij huishouden.

2) Langste woonduur gaat voor

3) Oudste (in leeftijd) gaat voor

Artikel 3.2 Directe bemiddeling

1. Kandidaten voor een rolstoelwoning worden direct bemiddeld door de gemeente Zaanstad die de wachtlijst beheert. De woningcorporaties bieden een vrijgekomen rolstoelwoning aan bij de gemeente.
2. Wanneer er sprake is van mantelzorg kan worden verzocht te bemiddelen naar een woning in de nabijheid van de huidige woning en/of de woning van de mantelzorger (binnen een straal van 2,5 km).
3. Bij iedere woningtoewijzing voor een rolstoelwoning wordt afgewogen door het college:
 - welke kandidaat (meest) passend is bij de betreffende woning;
 - welke kandidaat het langst op de wachtlijst staat;
 - welke kandidaat zijn mantelzorg in de buurt van de vrijgekomen woning ontvangt en voor deze buurt een voorkeur heeft uitgesproken.

Artikel 3.3 Intrekken indicatie rolstoelwoning

Het college trekt een indicatie voor een rolstoelwoning in als de kandidaat voor de tweede keer een passende woning weigert zonder dat is gebleken dat hier een zwaarwegende reden aan ten grondslag heeft gelegen. Een zwaarwegende reden kan zijn dat de woning niet voldoet aan de eisen die vanuit het rolstoelgebruik van de kandidaat wordt gesteld.

Paragraaf 4. Woningen voor mensen met geringe ergonomische beperkingen (GEB)

Artikel 4.1 Geringe ergonomische beperkingen

1. Onder een ergonomische beperking wordt in deze beleidsregels verstaan: functionele beperking aan het bewegingsapparaat die belemmerend werkt op het normale gebruik van de woning door het individu. GEB-woningen zijn woningen bedoeld voor mensen met een geringe ergonomische beperking. In principe zijn het nultredenwoningen.
2. Er is sprake van een geringe ergonomische belemmering als aanvrager:
 - a. niet in staat is om veilig de trap op en af te lopen in de woning, of;
 - b. niet in staat is om de centrale toegang van het appartementencomplex te bereiken.

Artikel 4.2 Geen directe bemiddeling

Kandidaten met een geringe ergonomische beperking worden niet direct bemiddeld. Geïndiceerde voor een GEB-woning kunnen via WoningNet/ DAK met voorrang reageren op de gelabelde GEB-woningen.

Artikel 4.3 Volgorde toewijzing

1. Indien er meerdere kandidaten met een indicatie zijn voor dezelfde GEB-woning gaat de kandidaat met de oudste datum van afgifte van de indicatie voor.
2. Als er meerdere kandidaten zijn met dezelfde datum afgifte van indicatie telt de woonduur in de huidige woning⁴ en daarna de leeftijd⁵.

Op de volgende pagina:

Bijlage Indeling van de typen woningen en de bijbehorende kenmerken

4) Langste woonduur gaat voor

5) Oudste (in leeftijd) gaat voor

Bijlage indeling van de type woningen en bijbehorende kenmerken

De eisen van het inventarisatieformulier

- B= Basiseis, overeenkomstig de inventarisatie uit 2003 van de Regionale Werkgroep Wonen en Zorg Zaanstreek-Waterland (lichtgeel)
E= Eis, overeenkomstig de indeling van de typen woningen van de werkgroep Woningtoewijzing en Indicatiestelling, 2015 (lichtgroen)
I= Inventarisatie, kenmerk is van belang voor het maken van een keuze door de woningzoekenden, overeenkomstig de indeling van de typen woningen van de werkgroep Woningtoewijzing en Indicatiestelling, 2015

		1. Nuttreden Woning	2. Senioren Woningen (55+)	3. Woningen tbv mensen met een geringe ergonomische beperking	4. Zorggeschikte Woningen	5. Rolstoelwoningen
Niveaunderschillen						
B1	De woning bevat minimaal een verblijfsruimte met een woonfunctie en een verblijfsruimte met een slaapfunctie of een gecombineerde woon/slaapfunctie	✓	✓	✓	✓	✓
B2	Er is een ruimtereservering voor een plateau lift of woonhuislift (van toepassing bij een eengezinswoning en/of maisonnettes)	□	□	□	□	✓
B2A	Er is een ruimtereservering voor een traplift (van toepassing bij een eengezinswoning en/of maisonnettes)	✓	✓	✓	✓	□
B3	Alle woningen met een peil boven 1m boven het peil van de gemeenschappelijke entree zijn bereikbaar met een personenlift.	✓	✓	✓	✓	✓
B4	Woningen met een peil tot 1m boven het peil van de gemeenschappelijke entree mogen bereikbaar zijn via een hellingbaan en een trap	✓	□	□	□	□
B8	Geen drempels in verkeersruimten naar aangrenzende verblijfsruimten	□	□	□	✓	✓
B9	Niveaunderschillen tussen natte ruimten en aangrenzende vertrekken bedragen maximaal 4 cm	□	□	□	✓	✓
Deurbreedte						
B13	Vrije doorgangsbreedte van collectieve deuren in het woongebouw minimaal 80 cm	□	□	□	✓	✓
B16	Vrije doorgangsbreedte van deuren in de woning minimaal 80 cm	□	□	□	✓	✓
B17	Bij collectieve toegangsdeuren en voordeuren van woningen aan de buitenzijde een vrije ruimte van minimaal 90 cm x 110 cm	□	□	□	✓	✓
Gebruiksoppervlak						
B19	Het vrije vloeroppervlak van de toiletruimte bedraagt minimaal 90 x 120 cm	□	□	□	✓	✓
B25	Vrije breedte in verkeersstroken minimaal 80 cm	□	□	□	✓	✓
B29	Vrij vloeroppervlak trapplateaulift minimaal 90 x 120 cm	□	□	□	✓	✓
B30	Vrij vloeroppervlak overige liften minimaal 110 x 140 cm	□	□	□	✓	✓
B33	Vrije doorgangsbreedte liftdeur minimaal 80 cm	□	□	□	✓	✓
E1	Drempels in verkeersruimten naar aangrenzende verblijfsruimte lager dan 2 cm	□	✓	✓	□	□
E2	Bouwkundige mogelijkheid tot aanbrengen van beugels	□	✓	✓	✓	□
E3	Nabijheid van een diensten-centrum met voorzieningen of aanleunend tegen een zorginstelling en/of wijksteunpunt	□	□	□	✓	□
E4	Alarmopvolging binnen 1/2 uur	□	□	□	□	□
E8 (P20)	Rolstoeltoegankelijk en doorgankelijk dwz vrije gebruiksruimte bij de voordeur binnen de woning minimaal 150 x 150 cm tegen de binnenzijde van de deur	□	□	□	□	✓
E9	Sanitair maakt zelfstandig rolstoelgebruik mogelijk dwz is onderrijdbaar	□	□	□	□	✓
E10	Tilliften in slaapkamer en badkamer is mogelijk dwz vrije gebruiksruimte in slaapkamer en badkamer van minimaal 150 x 150 cm	□	□	□	□	✓
E11	Mogelijkheid tot leveren van onplanbare zorg binnen 10 min.	□	□	□	□	□
E12	Aanwezigheid zorgpost voor leveren van 24-uurs zorg	□	□	□	□	□
E13	Aanwezigheid intentieverklaring leveren van zorg	□	□	□	□	□
I1	Nabijheid van winkels (dagelijkse benodigdheden) binnen een straal van 500m	□	✓	✓	✓	□
I2	Nabijheid van openbaar vervoer binnen een straal van 500m	□	✓	✓	✓	□
I3	Nabijheid van apotheek binnen een straal van 500m	□	✓	✓	✓	□
I4	Nabijheid van huisartsenpraktijk binnen een straal van 500m	□	✓	✓	✓	□
I5	Nabijheid van bloedprikdienst binnen een straal van 500m	□	✓	✓	✓	□
I6	Berging scootmobiel (draaicirkel 1 1/2 / 2 meter)	□	□	✓	✓	□
I7	Opladpunt scootmobiel (draaicirkel 1 1/2 / 2 meter)	□	□	✓	✓	□
I8	Domotica aanwezig (elektronische voorzieningen die het wooncomfort vergroten)	□	□	□	✓	✓
I9	Alarmering aanwezig	□	□	□	□	□