

Reactie

Internetconsultatie omtrent woonfunctie nultreden en woonfunctie zorggeschikt

A.J.P.M Goesten

11-03-2025

In het voorstel voor de *Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving voor de woonfunctie zorggeschikt en voor de woonfunctie nultreden* worden enkele aanpassingen aangegeven. In dit document een aantal opmerkingen hierover. Ik ben werkzaam als Adviseur Brandveiligheid en Bouwfysica bij het bedrijf Sweco Nederland BV. Dit stuk is geschreven op persoonlijke titel.

In het wijzigingsbesluit worden er twee nieuwe subgebruiksfuncties geïntroduceerd, namelijk woonfunctie zorggeschikt en woonfunctie nultreden. De definities van de nieuwe gebruiksfuncties zijn in het voorstel zodanig geformuleerd dat het niet duidelijk is wanneer een gebouw of gebouwdeel onder deze subgebruiksfunctie valt. De voorgestelde definities zijn:

Woonfunctie nultreden: een woonfunctie die zonder het gebruik van een trap kan worden betreden en waarin ruimten liggen die zonder trap kunnen worden betreden.

Woonfunctie zorggeschikt: een woonfunctie die geschikt is voor personen met een functiebeperking en het verlenen van zorg aan deze personen.

Deze vage definities zullen tot veel verwarring leiden. Normaal gesproken wordt eerst een ontwerp gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de ruimten in het gebouw (ongeveer) gebruikt gaan worden, zoals een kantine of een werkruimte voor administratief personeel. Daarna wordt bepaald welke gebruiksfuncties in het gebouw aanwezig zijn, zoals bijeenkomstfunctie en kantoorfunctie. Dit gebeurt op basis van de gebruiksfunctie-beschrijving uit het Bbl, namelijk volgens de definities uit bijlage 1 van Bbl en de bijbehorende nota van toelichting. Bijvoorbeeld: Er kan niet arbitrair beweerd worden dat een appartement in een appartementengebouw **niet** in een woongebouw ligt, want volgens de definitie ligt een appartement juist wel in een woongebouw. Een werkruimte voor administratief personeel kan ook niet arbitrair tot sportfunctie verklaard worden om onder de daglichteisen voor een kantoorfunctie uit te komen. Ook kan niet arbitrair beweerd worden dat een woning gehuurd bij een zorginstelling opeens geen zorgwoning is, omdat iemand niet aan de strengere eisen wil voldoen.

Een definitie is bedoeld om te kunnen bepalen welke gebruiksfunctie het betreft om daarna te bepalen wat de eisen zijn. Er kan niet een definitie geven worden die verwijst naar de eisen, zoals de eis dat er veel ruimten bereikbaar zijn zonder trap of dat de ruimten geschikt zijn voor zorg. Een kantoorfunctie is ook niet gedefinieerd als een gebruiksfunctie die voldoet aan de eisen voor een kantoorfunctie. Als iemand een bungalow gaat bouwen, dan kan die persoon denken dat het wettelijke verplicht is om aan de eisen voor woonfunctie nultreden te voldoen. Of een persoon die een aantal zaken invoert voor een toekomst van zorgverlening door mantelzorg zal volgens de huidige formulering gaan denken dat die wettelijk aan alle eisen voor zorggeschikte woning moet voldoen.

Het is ook niet duidelijk of een nieuwbouwproject met zorgwoningen ook automatisch aan de woonfunctie zorggeschikt moet gaan voldoen. Het wordt nergens vermeld in de documenten van deze internetconsultatie. Het zou raar zijn als een zorggeschikte woning

niet (direct) voor zorg bestemd dan strengere eisen heeft dan een zorgwoning die direct voor zorg is bestemd.

In de documenten behorende bij deze internetconsultatie wordt aangegeven dat de subgebruiksfuncties zijn geïntroduceerd wegens subsidies en het vooraf bestemmen van percelen, maar in de voorgestelde definities, artikelen en tekstdelen van de nota van toelichting wordt dit nergens benoemd.

Mijn voorstel zou zijn om de definities te wijzigen naar:

Woonfunctie nultreden: Een gebruiksfunctie die als “woonfunctie nultreden” is aangewezen in het omgevingsplan of zodanig aangevraagd wordt voor het verkrijgen van een overheidssubsidie, waardoor deze woonfunctie zonder gebruik van een trap kan worden betreden en waarin woonkamer, keuken, toiletruimte, badruimte en ten minste 1 slaapkamer bereikbaar zijn zonder het gebruik van een trap vanaf de woningtoegang.

Woonfunctie zorggeschikt: Een gebruiksfunctie dat of gebruikt wordt als woonfunctie voor zorg of een woonfunctie niet-zijnde voor zorg dat aangewezen is als “woonfunctie zorggeschikt” in het omgevingsplan of een woonfunctie niet-zijnde voor zorg die als “woonfunctie zorggeschikt” aangevraagd wordt voor het verkrijgen van een overheidssubsidie.

Door deze definities ontstaat er geen onduidelijkheid en voorkomt een contradictie met de principes van Bbl.