

WIJ **W**ILLEM **A**ALEXANDER,  
BIJ DE GRATIE GODS,  
KONING DER NEDERLANDEN,  
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,  
ENZ. ENZ. ENZ.

---

**Besluit tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving voor de woonfunctie zorggeschikt en voor de woonfunctie nultreden (Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving woonfuncties zorggeschikt en nultreden)**

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van [datum], nr. 2024-0000344265;

Gelet op de artikelen 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, en tweede lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van [datum], nr. [kenmerk]);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van [datum], nr. [kenmerk];

Hebben goedgevonden en verstaan:

**Artikel I**

Het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt als volgt gewijzigd:

A

Tabel 4.162 wordt gewijzigd:

**Tabel 4.162**

gebruiksfunctie	leden van toepassing							waarden			
	aanwezigheid		afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte					aanwezigheid			
	4,163		4,164					4,163		4,164	
	artikel	lid	1	2	3	4	5	6	7	1	4
										[m <sup>2</sup> ]	[m]
1 Woonfunctie											
a woonwagen			1	2	3	4	-	-	-	18	2.2
b voor studenten			1	2	3	4	-	-	-	15	2.6
c zorggeschikt			1	2	-	4	5	6	7	18	2.6
d andere woonfunctie			1	2	3	4	-	-	-	18	2.6

B

Aan artikel 4.164 worden drie leden toegevoegd, luidende:

5. In ten minste een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied ligt een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 18 m<sup>2</sup> en een breedte van ten minste 3,3 m.

6. In ten minste een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied ligt een verblijfsruimte met bedgebied met de volgende afmetingen:

a. een breedte van ten minste 3,6 m en een lengte van ten minste 3,7 m; of

b. een breedte van ten minste 3,0 m en een lengte van ten minste 3,9 m.

7. Een verblijfsruimte als bedoeld in het vijfde lid die is samengevoegd met een verblijfsruimte met bedgebied als bedoeld in het zesde lid heeft een vloeroppervlakte van ten minste 21 m<sup>2</sup> en een breedte van ten minste 3,3 m.

Worden nu subsidievoorschriften algemeen verbindend?

C

Tabel 4.165 wordt gewijzigd:

**Tabel 4.165**

gebruiksfunctie		leden van toepassing						waarden	
		aanwezigheid				afmetingen		afmetingen	
artikel		4.166				4.167		4.167	
lid		1	2	3	4	1	2	3	2
1	Woonfunctie								[m]
	a woonwagen	1	-	3	4	1	-	3	2.1
	b zorggeschikt	-	2	-	-	-	2	3	2.3
	c andere woonfunctie	1	-	3	4	1	-	3	2.3

D

Een afzonderlijke toiletruimte en afzonderlijke badruimte mag dus niet bij woonfunctie zorggeschikt?

Onder vernummering van het tweede en derde lid tot derde en vierde lid wordt aan artikel 4.166 wordt een lid toegevoegd luidende:

2. Een woonfunctie heeft een niet-gemeenschappelijke toiletruimte die is samengevoegd met een badruimte.

Is dit echt de bedoeling? Dus oude bejaardenoorden met gemeenschappelijke voorzieningen zijn niet meer van deze tijd?

E

Tabel 4.168 wordt gewijzigd:

**Tabel 4.168**

gebruiksfunctie		leden van toepassing					waarden		
		aanwezigheid		afmetingen			afmetingen		
artikel		4.169		4.170			4.170		
lid		1	2	1	2	3	4	5	3
1	Woonfunctie								[m]
	a woonwagen	1	-	1	2	-	-	5	2.1
	b zorggeschikt	-	2	-	-	3	4	5	2.3
	c andere woonfunctie	1	-	1	2	-	-	5	2.3

F

Artikel 4.169 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding "1." Geplaatst.
2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
  2. Een woonfunctie heeft een niet-gemeenschappelijke badruimte die is samengevoegd met een toiletruimte.

G

Lengte is de grootste afmeting van een ruimte; dus dit kan niet juist geformuleerd zijn.

Een samengevoegde toilet- en badruimte als bedoeld in artikel 2.166, tweede lid .....

Artikel 4.170 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "artikel 4.169" vervangen door "artikel 4.169, eerste lid".
2. In het tweede lid wordt na "artikel 4.169" en na "artikel 4.166" toegevoegd ", eerste lid".
3. Onder vernummering van het derde lid tot vierde lid wordt een lid toegevoegd, luidende:

links, rechts of er voor?

waar gedefiniëerd?

~~3. Een badruimte als bedoeld in artikel 4.169, tweede lid, die is samengevoegd met een toiletruimte als bedoeld in artikel 4.166, tweede lid, heeft:~~

- a. een lengte van ten minste 2,2 m of een breedte van ten minste 2,2 m;
- b. ten minste een vrije ruimte van 1,5 m x 1,5 m; en
- c. aansluitend op de closetpot een vrij ruimte van ten minste 1,2 m x 1,2 m.

Bij de bepaling van de vrije ruimte, bedoeld in sub b, ligt de ruimte ten hoogste 0,3 m onder de wastafel en mag de ruimte samenvallen met de vrije ruimte, bedoeld in sub c.

4. In het vierde lid (nieuw) wordt "het eerste en tweede lid" gewijzigd in "het eerste tot en met derde lid".

H

Tabel 4.176 wordt gewijzigd:

**Tabel 4.176**

gebruiksfunctie	leden van toepassing									
	aanwezigheid			afmetingen						
artikel	4.177			4.178						
	lid	1	2	3	1	2	3	4	5	
1 Woonfunctie										
a voor zorg	-	2	3	-	-	-	-	-	-	
b zorggeschikt	1	2	3	-	-	3	4	5		
c andere woonfunctie	1	2	3	1	2	-	-	-		

I

Aan artikel 4.178 worden drie leden toegevoegd, luidende:

3. Aansluitend op een opstelplaats, bedoeld in het eerste lid, is een vrije ruimte met een breedte van ten minste 1,2 m en een lengte van ten minste 1,5 m.
4. Aansluitend op de opstelplaats bedoeld in het tweede lid is een vrije ruimte met een breedte van ten minste 0,6 en een lengte van ten minste 1,2 m.

Dus een douchebak met een opstaande rand van 100 mm mag?

is = ter plaatse van

5. Als de opstelplaatsen in een verblijfsruimte als bedoeld in artikel 4.164, vijfde of zevende lid, liggen, dan is het vloeroppervlak van de opstelplaatsen, bedoeld in het eerste en tweede lid niet gelegen in de vloeroppervlakken, bedoeld in artikel 4.164, vijfde of zevende lid.

J

Tabel 4.179 wordt gewijzigd:

**Tabel 4.179**

gebruiksfunctie	leden van toepassing																			waarden						
	vrije doorgang: doorgang				vrije doorgang: verkeersroute								hoofdboegang		overbrugging van hoogteverschillen					vrije doorgang: doorgang		vrije doorgang: verkeersroute				
	4.180				4.181								4.181a		4.182					4.180		4.181				
artikel lid	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1 en 2	1
1 Woonfunctie																									[m]	[m]
a. woonwag	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1	2,1
b. nultreden	1	2	-	-	1	2	3	4	5	-	-	-	1	2	1	2	3	4	5	6	-	8	-	-	2,3	2,3
c. zorgschikt	-	-	3	4	-	2	3	4	-	6	7	8	1	2	1	2	3	4	5	6	-	9	10	-	2,3	2,3
d. andere woonfunctie	1	2	-	-	1	2	3	4	5	-	-	-	1	2	1	2	3	4	5	6	-	-	-	-	2,3	2,3
2 Bijeenkomstfunctie																										
a. voor alcoholgebruik	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	2,1	2,1
b. voor het aanschouwen van sport, voor film, voor muziek of voor theater	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	2,1	2,1
c. andere bijeenkomstfunctie	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1	2,1
3 Celfunctie	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1	2,1
4 Gezondheidszorgfunctie	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	2,1	2,1
5 Industriefunctie																										
a. lichte industriefunctie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b. andere industriefunctie	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1	2,1
6 Kantoorfunctie	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1	2,1
7 Logiesfunctie	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1	2,1
8 Onderwijsfunctie	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1	2,1
9 Sportfunctie	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1	2,1
10 Winkelfunctie	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	2,1	2,1
11 Overige gebruiksfunctie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12 Bouwwerk geen gebouw zijnde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

K

Aan artikel 4.180 worden drie leden toegevoegd, luidende:

3. Een doorgang heeft een vrije breedte van ten minste 0,90 m en ten minste de in tabel 4.179 aangegeven vrije hoogte. Dit geldt voor een doorgang naar:

- a. een verblijfsgebied;
- b. een verblijfsruimte;
- c. een toiletruimte als bedoeld in de artikelen 4.166 en 4.186;
- d. een badruimte als bedoeld in de artikelen 4.169 en 4.186;
- e. een bergruimte als bedoeld in artikel 4.171;
- f. een buitenruimte als bedoeld in artikel 4.174; en
- g. een ruimte voor het bereiken van een lift als bedoeld in artikel 4.189.

Dit geldt ook voor een doorgang op een route vanaf het aansluitende terrein naar een in dit lid bedoelde ruimte.

4. In afwijking van het derde lid heeft een doorgang met een deur een vrije breedte van ten minste 0,88 m.

Het moet gaan om minimum voorschriften en niet om optimum voorschriften; sedert Stb 1997, 34 volstaat voor een rolstoel een doorgangsbreedte van 0,85 m. De bestaande eisen zijn ontleend aan het Handboek voor toegankelijkheid van de Federatie Nederlandse Gehandicaptenraad. Waarom zijn de voorschriften die in goed overleg met alle belanghebbenden vanaf 1 juli 1997 gelden niet meer als minimum voorschriften toereikend?

volgens de toelichting is de niet-gemeenschappelijke hoofdtoegang bedoeld en niet de hoofdtoegang van het woongebouw; het zou echter moeten gaan om zowel de "hoofdtoegang" van het gebouw waarin de gebruiksfunctie ligt (de gemeenschappelijke toegang) als de niet gemeenschappelijke toegang van de individuele gebruiksfunctie. Het voorschrift is niet in lijn met artikel 2.7 Bbl.

5. Een liftoegang heeft een vrije breedte van ten minste 0,90 m en een tussen de onderdelen van de bouwconstructie gemeten hoogte van ten minste de in tabel 4.179 aangegeven vrije hoogte.

Deze verwijzing kan niet kloppen; het 2e lid gaat over de breedte van een gemeensch. VKR

L

Artikel 4.181 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt "in het eerste lid bedoelde ruimte" vervangen door "in het eerste en zesde lid bedoelde ruimte".

2. Aan artikel 4.181 worden drie leden toegevoegd, luidende:

6. Een verkeersroute die begint bij een doorgang als bedoeld in artikel 4.180 loopt door een ruimte met een vrije breedte van ten minste 0,9 m en ten minste de in tabel 4.179 aangegeven vrije hoogte.

7. Een hoofdtoegang van een woonfunctie ontsluit een verkeersruimte die bij die toegang over een lengte van ten minste 1,5 m een vrije doorgang heeft met een breedte van ten minste 1,5 m, of over een lengte van ten minste 1,8 m een vrije doorgang heeft met een breedte van ten minste 1,35 m.

8. In aanvulling op het tweede lid heeft een gemeenschappelijke verkeersruimte aansluitend op de hoofdtoegang van een woonfunctie over een lengte van 1,5 m een vrije doorgang met een breedte van ten minste 1,5 m, of over een lengte van 1,8 m een vrije doorgang met een breedte van ten minste 1,35.

Als deze woonfunctie in een woongebouw is gelegen, wat is er dan geregeld in relatie tot "gemeenschappelijk"?

Dit leidt ook tot een nieuwe deurmaat en ook alle brv en geluidstesten dan moeten opnieuw worden gedaan. In de financiële afweging kom ik dat niet tegen.

M

Aan artikel 4.182 worden drie leden toegevoegd, luidende:

8. Ten minste de verblijfsruimten, bedoeld in artikel 4.164, vijfde, zesde en zevende lid, de toiletruimte, bedoeld in artikel 4.167, eerste lid, de badruimte, bedoeld in artikel 4.170, derde en vierde lid, en de opstelplaatsen, bedoeld in artikel 4.178, liggen op een niet-gemeenschappelijke vloer van een woonfunctie en op een route tussen een hoofdtoegang van een woonfunctie en een punt op deze vloer is geen hoogteverschil groter dan 0,02 m, gemeten vanaf de vloer met aankleding.

9. Ten minste de verblijfsruimten, bedoeld in artikel 4.164, vijfde, zesde en zevende lid, de toiletruimte, bedoeld in artikel 4.167, tweede lid, de badruimte, bedoeld in artikel 4.170, derde en vierde lid, en de opstelplaatsen, bedoeld in artikel 4.178, liggen op een niet-gemeenschappelijke vloer van een woonfunctie en op een route tussen een hoofdtoegang van een woonfunctie en een punt op deze vloer is geen hoogteverschil gemeten vanaf de vloer met aankleding.

10. Het negende lid is niet van toepassing op een gedeelte van de vloer van een badruimte dat ligt onder afschot voor de afvoer van water.

invoegen: niet-gemeenschappelijke

Kan niet kloppen in relatie tot artikel 4.166.2 nieuw; die toilet- en badruimte mogen niet bestaan

De definitie van aankleding is merkwaardig:

**aankleding:** op of aan een constructieonderdeel bevestigd materiaal;

...

Dat geldt evenzo voor de definitie van **constructieonderdeel**.

**constructieonderdeel:** onderdeel van een bouwwerk voor het voldoen van het bouwwerk aan de technische eisen van de hoofdstukken 3 tot en met 5;

Een CV-ketel en een rookmelder zijn dus **constructieonderdeel**?

Volgens de definitie van **constructieonderdeel** wordt hiermee **aankleding** voortaan ook een **constructieonderdeel**!

Wordt nu ook aankleding vergunningplichtig? Dat kan niet de bedoeling zijn. Vloerbedekking is dus voortaan een bouwwerk?



Anders gezegd: kunnen nultreden en zorggeschikt gelijktijdig gelden? Hoe doe ik dat in een vergunningaanvraag?

Kan deze in een woongebouw liggen? Terminologie "gemeenschappelijk en niet gemeenschappelijk" heeft fundamentele aandacht

2. In het vierde lid (nieuw) wordt "Als het tweede lid" vervangen door "Als het tweede of derde lid" en wordt "een in het tweede lid bedoelde lift" vervangen door "een in het tweede en derde lid bedoelde lift".

R

niveaunderschillen van 195 mm mogen?

Dus hellingbaan, hefplateau en lift voldoen?

In bijlage I, onder B, worden in de alfabetische volgorde de volgende begripsbepalingen ingevoegd:

*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.

## Artikel II

welke functiebeperking; zie studies van RIGO over de te onderscheiden beperkingen

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

## Artikel III

Titel: Toegankelijkheid voor mensen met een beperking - Knelpunten en oplossingen in de praktijk 08-04-2019 in opdracht van ministerie BZK

Dit besluit wordt aangehaald als: Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving woonfuncties zorggeschikt en nultreden

Titel: Ontwikkeling Woonzorgwijzer Fase 1: ontwerp Deelrapportage 1: Beperkingenprofielen februari 2016

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Hoe noemen we in gebruiksfunctietermen een instelling voor huisvesting van mensen met een WLZ-indicatie? Is dat een gezondheidszorgfunctie of een woonfunctie? Neem een verzorgingstehuis met verplegend personeel. Gelden daar ook de eisen die gelden voor een woonfunctie zorggeschikt?



## **Nota van toelichting**

### **I. Algemeen deel**

#### **1. Inleiding**

Dit besluit bevat enkele wijzigingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). De wijzigingen hebben een verschillende achtergrond en worden hierna nader toegelicht.

#### **2. Inhoud van het besluit**

##### **2.2 Nieuwe subgebruiksfuncties van de woonfunctie**

Er wordt door het Ministerie van VRO gewerkt aan de versterking van de regie op de volkshuisvesting.<sup>1</sup> Dit wordt gedaan met de Wet Versterking regie op de volkshuisvesting, die onder meer tot doel heeft om te zorgen dat voor specifieke doelgroepen voldoende huisvesting beschikbaar is. Bij algemene maatregel van bestuur worden eisen gesteld aan de volkshuisvestingsprogramma's die gemeenten verplicht opstellen. Zo moet een bepaald deel van de huisvesting specifiek geschikt zijn voor ouderen en een brede groep van zorgbehoevenden.

Het gaat daarbij om zogenaamde nultreden woningen en om zorggeschikte woningen. Om deze categorie woningen juridisch te kunnen afbakenen, worden deze twee nieuwe subgebruiksfuncties voor wonen in het Bbl toegevoegd. Hierdoor kan landelijk worden bepaald wat het minimum voorzieningenniveau van dergelijke woningen moet zijn.

Er worden twee nieuwe subgebruiksfuncties opgenomen in het Bbl:

- Woonfunctie nultreden: een woonfunctie die zonder het gebruik van een trap kan worden betreden en waarin ruimten liggen die zonder trap kunnen worden betreden<sup>2</sup>.
- Woonfunctie zorggeschikt: een woonfunctie die geschikt is voor personen met een functiebeperking en het verlenen van zorg aan deze personen.

Voor deze subgebruiksfuncties worden in het Bbl voor nieuwbouwwoningen aanvullende bruikbaarheidseisen opgenomen. De eisen zijn gericht op het verbeteren van de bruikbaarheid en toegankelijkheid van de woningen voor specifieke doelgroepen, genoemd in de Wet Versterking regie op de volkshuisvesting.

Voor de eisen van de woonfunctie zorggeschikt is gebruik gemaakt van de NEN 9120<sup>3</sup> voor rolstoeltoegankelijke woningen en de bestaande stimuleringsregeling zorggeschikte woningen<sup>4,5</sup>. Zowel de NEN 9120 als de stimuleringsregeling zijn niet geschreven in de systematiek van het Bbl en het was dus nodig om de bepalingen uit deze twee documenten te herschrijven. De onderwerpen waarvoor in deze wijziging eisen zijn

---

<sup>1</sup> <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-versterking-regie-volkshuisvesting>

<sup>2</sup> Welke ruimten zonder trap kunnen worden betreden volgt uit de eisen van het Bbl. Het betreft de woonkamer, keuken, toiletruimte, badruimte en ten minste 1 slaapkamer.

<sup>3</sup> NEN 9120 "Prestatie-eisen voor toegankelijkheid en bruikbaarheid van gebouwen"

<sup>4</sup> [Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen \(SZGW\) \(rvo.nl\)](#)

<sup>5</sup> In de stimuleringsregeling staan ook eisen aan zorggeschikte woningen die worden gerealiseerd door transformatie van bestaande gebouwen. Hiervoor zijn door VRO nog geen voorstellen opgesteld voor opnemings in het Bbl.

opgenomen volgen uit de stimuleringsregeling, waarbij voor het niveau van eisen is aangesloten op de NEN 9120. In de NEN 9120 staan meer eisen voor de toegankelijkheid en bruikbaarheid van woningen, maar het toepassen daarvan is vrijwillig. De stimuleringsregeling kent verder het begrip geclusterde woonvorm. Het is niet nodig om hieraan in het Bbl eisen op te nemen. Bij een geclusterde woonvorm kan in een woongebouw sprake zijn van verschillende subgebruiksfuncties van de woonfunctie. De eisen aan de afzonderlijke (geclusterde) woonfuncties volgt dan uit het Bbl.

In het Bbl kennen we al de subgebruiksfunctie Woonfunctie voor zorg (woonfunctie waarbij aan de bewoners professionele zorg wordt verleend met een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg). De eisen in het Bbl aan deze woonfunctie voor zorg hebben betrekking op brandveiligheid. De nieuwe Bbl-eisen voor de woonfunctie zorggeschikt en voor de woonfunctie nultreden hebben alleen betrekking op de bruikbaarheid. In de basis gelden voor deze subgebruiksfuncties de brandveiligheidseisen voor de (reguliere) woonfunctie. Een zorggeschikte woning of nultredenwoning kan echter ook een woonfunctie voor zorg zijn en dan gelden eveneens de aanvullende brandveiligheidsvoorschriften voor een woonfunctie voor zorg<sup>6</sup>.

Hoewel de huidige subgebruiksfunctie Woonfunctie voor zorg dus ongewijzigd in stand blijft, voert VRO wel onderzoek uit naar de toekomst van deze subgebruiksfunctie. Het gaat daarbij vooral om de vraag hoe in de praktijk wordt omgegaan met de verdere onderverdeling van de Woonfunctie voor zorg in het Bbl: 1) zorg op afspraak, 2) zorg op afroep en 3) 24-uurs zorg. Mocht dit onderzoek aanleiding geven tot aanpassing van de subgebruiksfunctie Woonfunctie voor zorg, dan zal dit te zijner tijd in het Bbl worden verdisconteerd. Met het oog op de aanstaande verplichting van gemeenten om volkshuisvestingsprogramma's op te stellen, kon dit echter niet worden afgewacht.

### **3. Verhouding tot ander recht**

Het Bbl, dat door dit besluit gewijzigd wordt, is onderdeel van het stelsel van de Omgevingswet. Andere onderdelen van het stelsel zijn onder andere het Besluit activiteiten leefomgeving en de Omgevingsregeling. Het Bbl bevat regels over bouwactiviteiten, sloopactiviteiten en het gebruiken en in stand houden van bouwwerken (artikel 4.3, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet). In het Bbl is onderscheid gemaakt tussen regels over bestaande bouwwerken (hoofdstuk 3 Bbl), nieuwbouw (hoofdstuk 4), verbouw, verplaatsing en functiewijziging (hoofdstuk 5) en het gebruik van bouwwerken (hoofdstuk 6).

### **4. Gevolgen van dit besluit**

#### *4.1 Algemeen*

Dit wijzigingsbesluit heeft invloed op de regeldruk voor bedrijven en overheden. Dit blijkt uit het rapport "Lastenonderzoek nieuwe wijzigingen Bbl" d.d. 18 december 2024 van Sira Consulting B.V.

#### *4.2 Regeldruk bedrijven*

---

<sup>6</sup> [Factsheet brandveiligheid bij zorggeschikte woningen in geclusterde woonvormen | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

#### 4.2.2 Nieuwe subgebruiksfuncties woonfunctie

In het Sira-rapport wordt geconcludeerd dat de wijziging naar verwachting leiden tot structurele nalevingskosten van €115.625.000 per jaar. Sira gaat daarbij uit van de bouw van jaarlijks 5.000 zorggeschikte woningen en meerkosten van €25.000 per woning. Sira is daarbij uitgegaan van de gemiddelde opgave van door haar geïnterviewde partijen (sociale verhuurders). In het kader van de Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen zijn door het ministerie van VRO eerder als subsidiebedragen n €3.000 tot €17.500 per woning vastgesteld. Het ministerie van VRO laat nog een onafhankelijk onderzoek uit voeren naar de daadwerkelijke meerkosten. Verder wordt opgemerkt dat de bouw van zorggeschikte woningen, ook tot gevolg heeft dat er minder WMO-kosten nodig zijn omdat bewoners vanuit een reguliere woning kunnen verhuizen naar een zorggeschikte woning.

#### 4.3 Bestuurlijke lasten

In het Sira-rapport wordt geconcludeerd dat er eenmalige lasten van € 30.340 zijn als gevolg van de kennisname van de wijzigingen.

### 5. Toezicht en handhaving

Het toezicht op en de handhaving van de betreffende eisen uit het Bbl worden primair uitgevoerd door de gemeente. Zij beschikken hiertoe over de bestuursrechtelijke handhavingsbevoegdheden zoals opgenomen in de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht. Gemeenten hebben beleidsruimte met betrekking tot de wijze waarop zij invulling geven aan het toezicht en de handhaving van de eisen uit het Bbl. Dit geldt ook voor de via dit wijzigingsbesluit in het Bbl opgenomen nieuwe eisen.

### 6. Notificatie

*Deze paragraaf wordt aangevuld na de notificatie.*

### 7. Advies en consultatie

#### 7.1 JTC en OPB

De voorgenomen wijzigingen in dit besluit zijn voorgelegd aan de Juridisch-Technische Commissie (JTC) en vervolgens aan het Overlegplatform Bouwregelgeving (OPB). Een grote diversiteit aan partijen neemt deel aan deze beide overlegplatforms: de ontwerpende, toeleverende en uitvoerende bouw, vertegenwoordigers van de gebruikers en eigenaren van gebouwen en andere belangenorganisaties. Het OPB heeft in zijn vergadering van 21 juni 2024 geadviseerd over de wijzigingen in dit verzamelbesluit.

Het OPB is positief over de introductie van de nieuwe subgebruiksfuncties van de woonfunctie. Het OPB adviseert bij de verdere uitwerking rekening te houden met de functie-indeling in de NEN 9120 en de voorgelegde uitwerking te bezien op onvolkomenheden. Het OPB vraagt aandacht voor de praktische implicaties en het in kaart brengen van de kosten en ook de minderkosten elders ten gevolge van deze wijziging te beschouwen. Aansluitend op de inbreng van het OPB is er uitvoerig overleg geweest met de partijen die de betreffende woningen gaan bouwen. Geconstateerd is dat met de sector al eerder afspraken zijn gemaakt over de bruikbaarheidseisen aan

Inhoudelijk zijn deze voorschriften in juni 2024 niet voorgelegd, slechts de definities. De NEN 9120 is een privaatrechtelijk document en kent niet de voorwaarde dat het moet gaan om minimumeisen. De maatschappelijke discussie moet dus nog gevoerd worden.

zorggeschikte woningen in het kader van de Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen. Ook is gebleken dat de sector commentaar heeft op de ontwerp-NEN 9120 omdat daaruit zwaardere eisen zouden volgen. Door NEN is uiteindelijk de NEN 9120 voor wat betreft de onderwerpen in het Bbl meer in lijn gebracht met de Stimuleringsregeling. Hierdoor kon het ministerie van VRO alsnog gebruikmaken van de NEN 9120. Omdat de in deze wijziging opgenomen bruikbaarheidseisen al worden toegepast door de sector zijn er geen praktische implicaties. De kosten van deze eisen zijn onderzocht.

PUR komt in dit voornemen helemaal niet voor.

MKB-toets

wankele basis om regelgeving op te baseren.

Op 18 oktober 2024 heeft een MKB-toets plaatsgevonden van de betreffende wijzigingen van het Bbl. Voor deze bijeenkomst waren via diverse brancheorganisaties MKB'ers uitgenodigd. Er hebben uiteindelijk vijf MKB-bedrijven deelgenomen aan de MKB-toets (een aannemer, een bedrijf dat PUR-isolatie aanbrengt, een leverancier van brandveiligheidsinstallaties en twee verhuurders van ouderen- en zorgwoningen.

Voor de nieuwe woonfuncties is opgemerkt dat een vrije breedte bij deuren van 90 cm er toe leidt dat men geen standaarddeuren van 93 cm meer kan toepassen. De eerstvolgende deurmaat is 98 cm. Bij een deurmaat van 93 cm houdt men in het algemeen een vrije breedte over van 88 cm wat nagenoeg 90 cm is. Een deur van 98 cm is ook minder makkelijk te openen. Ook uit de stimuleringsregeling blijkt dat de vrije breedte van 90 cm niet bedoeld is bij deuren bij de gangen. Naar aanleiding van deze opmerking is door het ministerie de eis bij deuren teruggebracht tot de vrije breedte van 88 cm wat overeenkomt met de NEN 9120.

### 7.3 Internetconsultatie

PM

### 7.4 Adviescollege toetsing regeldruk

PM

### 7.5 Code interbestuurlijke verhoudingen

PM

### 7.6 Voorhang

PM

## 8. Overgangsrecht en inwerkingtreding

PM

## **II. Artikelsgewijs deel**

### **Artikel I**

#### *Onderdelen A en B*

Het nieuwe vijfde en zesde lid worden in tabel 4.162 aangestuurd voor de Woonfunctie zorggeschikt.

In het vijfde lid wordt de minimum afmeting vastgelegd van ten minste één verblijfsruimte in een woonfunctie zorggeschikt. In de praktijk betreft dit de ruimte die wordt gebruikt als woonkamer. De opgenomen minimum afmeting is overgenomen uit de NEN 9120 voor een rolstoeltoegankelijke woning. Het gaat om een vloeroppervlakte van ten minste 18 m<sup>2</sup> en een breedte van ten minste 3,3 m.

In tegenstelling tot het (bestaande) derde lid is de eis in het vijfde lid van toepassing op een "niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied". Dit is nodig omdat het bij een woonfunctie zorggeschikt volgens de subsidieregeling gaat om een zelfstandige woning (artikel 7.234 BW). In het zesde lid wordt de minimum afmeting vastgelegd voor een verblijfsruimte met bedgebied. In de praktijk betreft dit de slaapkamer.

Omdat "bedden" geen constructieonderdeel/bouwwerkinstallatie zijn maar inrichting, kunnen in artikel 4.164 geen afmetingeisen worden gesteld uitgaande van de plaatsing van de bedden zoals geformuleerd in de NEN 9120 voor rolstoeltoegankelijke woningen. De geformuleerde eisen in artikel 4.164 zijn daarom afgeleid van de NEN 9120 voor rolstoeltoegankelijke woningen uitgaande van gangbare bedafmetingen en de volgens NEN 9120 benodigde afmetingen rondom het bed.

Daarbij is uitgegaan van bed voor twee personen met een bedafmeting van 1,8 m x 2,1 m. Afhankelijk van de mogelijke positionering van de vrije ruimten rondom het bed is er in onderdeel a en onderdeel b een keuze van de minimum afmetingen van de verblijfsruimte. Bij onderdeel a is de minimum breedte 3,6 m. Dit is de lengte van het bed van 2,1 met een vrije ruimte van 1,5 m (voor het keren van een rolstoel en het eventueel kunnen plaatsen van kast) aan het voeteneind van het bed. De minimum lengte van de verblijfsruimte is 3,7 m uitgaande van de breedte van het bed van 1,8 m, een vrije ruimte van 1,3 m voor een tillift en douchetoiletrolstoel aan één zijde van het bed en een vrije ruimte van 0,6 m aan de andere zijde. De ruimte voor een tillift/douchetoiletrolstoel volgt niet uit NEN 9120 maar wel uit de stimuleringsregeling. Bij onderdeel b is de minimum breedte 3,0 m. Dit is de lengte van het bed van 2,1 m met een vrije ruimte van 0,9 m (voor een vrije doorgang voor een rolstoel). De minimum lengte van de verblijfsruimte is 3,9 m uitgaande van de breedte van het bed van 1,8 m, een vrije ruimte van 1,5 m (voor het keren van rolstoel, het gebruik van een tillift en douchetoiletrolstoel, het plaatsen van kast) aan één zijde van het bed en een vrije ruimte van 0,6 m aan de andere zijde.

In de praktijk kan de verblijfsruimte van het vijfde lid en de bedruimte van het zesde lid in één kamer liggen, waardoor een éénkamerwoning/studio mogelijk is. In dat geval is het zevende lid van toepassing. Het minimum oppervlak van de verblijfsruimte moet daarbij 21 m<sup>2</sup> zijn, wat 3 m<sup>2</sup> meer is dan bij een afzonderlijke woonkamer. De extra 3 m<sup>2</sup> is bedoeld voor het plaatsen van een- eenpersoonsbed.

#### *Onderdelen C en D*

Het nieuwe tweede lid van artikel 4.166 wordt in tabel 4.165 aangestuurd voor de Woonfunctie zorggeschikt.

Het bestaande eerste en derde lid van artikel 4.166 worden niet aangestuurd voor de Woonfunctie zorggeschikt. In tegenstelling tot de reguliere woonfunctie moet een Woonfunctie zorggeschikt altijd een eigen toilet hebben. Een Woonfunctie zorggeschikt is namelijk een zelfstandige woning. Overeenkomstig NEN 9120 moet een rolstoeltoegankelijke woning altijd beschikken over een toilet dat is samengevoegd met een badruimte. In artikel 4.167 worden daarom geen afzonderlijke afmetingseisen gegeven voor een toilet, maar gelden de eisen die in artikel 4.170 gesteld worden aan een badruimte die is samengevoegd met een toilet. In NEN 9120 is gekozen voor een badkamer met toilet omdat dit aansluit bij het praktische gebruik van de badkamer door een rolstoelgebruiker. In één dezelfde ruimte kan deze dan zowel douchen, de handen wassen e.d. als naar het toilet gaan. De eis dat een badkamer altijd ook een toilet moet hebben, betekent niet dat er in de woning nog een tweede los toilet en eventueel een extra badruimte mag zijn ten behoeve van gasten of medebewoners. Het aanbrengen van een tweede toilet- en/of badruimte is dan aan de opdrachtgever of bouwer van de woning. Er gelden dan op grond van het Bbl geen minimumafmetingen aan dit tweede toilet.

#### *Onderdelen E, F en G*

Het nieuwe tweede lid van artikel 4.169 wordt in de tabel 4.168 aangestuurd voor de Woonfunctie zorggeschikt. In tegenstelling tot de reguliere woonfunctie moet een woonfunctie zorggeschikt altijd een eigen badruimte hebben. Een woonfunctie zorggeschikt is namelijk een zelfstandige woning. Een zorggeschikte woning moet een badruimte hebben die is samengevoegd met een toilet.

Het nieuwe derde lid van artikel 4.170 wordt in de tabel 4.168 aangestuurd voor de Woonfunctie zorggeschikt. Het derde lid regelt dat de badruimte samengevoegd met de toiletruimte een lengte van ten minste 2,2 m of een breedte van ten minste 2,2 m moet hebben. Bepalend voor de verdere afmetingen van de badkamer zijn de plaatsing van het toilet en de wastafel. Er moet rekening houdende met de plaatsing van het toilet en de wastafel ten minste een vrije ruimte zijn van 1,5 m x 1,5 m zijn voor het kunnen keren van een rolstoel. Verder moet aansluitend op de closetpot een vrij ruimte zijn van ten minste 1,2 m x 1,2 m zodat een rolstoelgebruiker vanuit zijn rolstoel op het toilet kan komen. Bij de bepaling van de vrije ruimte van 1,5 m x 1,5 m mag deze ten hoogste 0,3 m onder de wastafel liggen en mag deze vrije ruimte samenvallen met de vrije ruimte voor het toilet.

De afmetingen van de badkamer zijn afgeleid van de NEN 9120.

#### *Onderdelen H en I*

Het nieuwe derde, en vierde lid van artikel 4.178 wordt in de tabel 4.176 aangestuurd voor de Woonfunctie zorggeschikt.

Het derde lid regelt dat er voor de opstelplaats voor een aanrecht ten minste een vrije ruimte is van 1,5m x 1,2 m. Het vierde lid regelt dat er voor de opstelplaats van een kooktoestel een vrije ruimte is van 0,6 m x 1,2 m. Voor een aanrecht en kooktoestel is daarmee altijd een vrije ruimte 1,2 m. Deze eisen gaan er vanuit dat als de woning daadwerkelijk wordt bewoond door een rolstoelgebruiker het aanrecht en het

kooktoestel onderrijdbaar is, waardoor de effectieve vrije ruimte 1,5 m is. De eisen zijn afgeleid van de NEN 9120 voor rolstoeltoegankelijke woningen.

Het vijfde lid regelt dat als de keuken in de woonkamer ligt, het oppervlak voor de opstelplaatsen van een aanrecht en kooktoestel niet mag liggen in het minimum vloeroppervlak voor een woonkamer. Dit betekent dat als de keuken in de woonkamer ligt, de woonkamer groter moet zijn dan volgt uit 4.164 vijfde lid of zevende lid. De vrije ruimte voor de opstelplaatsen zoals bedoeld in het derde en vierde lid mag wel liggen in het minimum vloeroppervlak voor een woonkamer.

#### *Onderdelen J, K, L en M*

Nieuwe derde, vierde en vijfde lid van artikel 4.180 worden in de tabel 4.179 aangestuurd voor de Woonfunctie zorggeschikt. Het derde lid regelt dat alle doorgangen in deze woningen/gebouwen een vrije breedte hebben van ten minste 0,90 m in plaats van 0,85 m, wat vereist is in een reguliere woonfunctie. Het vierde lid regelt dat voor doorgangen met een deur er een vrije breedte 0,88 m mag zijn in plaats van 0,90 m. Hiermee wordt bewerkstelligd dat de gangbare nieuwbouwdeuren ook mogen worden toegepast bij de Woonfunctie zorggeschikt. In de bouwpraktijk wordt daarvoor de standaard deurbreedte van 0,93 m gebruikt. De minimum vrije breedte bij toepassing van deze standaarddeur is 0,88 m. Het nieuwe vierde lid regelt verder dat de lifttoegang een vrije breedte heeft van ten minste 0,9 m zijn in plaats van 0,85 m, wat vereist is in een reguliere woonfunctie. De extra breedten in het derde, vierde en vijfde lid zijn conform NEN 9120 en de stimuleringsregeling.

Het nieuwe zesde, zevende en achtste lid van artikel 4.181 wordt in de tabel 4.179 aangestuurd voor de Woonfunctie zorggeschikt. Het zesde lid regelt dat alle gangen in deze woningen ten minste 0,9 m zijn in plaats van 0,85 m, wat vereist is in een reguliere woonfunctie. Dit is conform de stimuleringsregeling.

Het zevende lid regelt dat direct achter de voordeur van de woningen er een bredere doorgang is voor het kunnen keren met een rolstoel. Het achtste lid regelt dat direct voor de voordeur van de woningen er een bredere doorgang is in de gemeenschappelijke verkeersruimte voor het kunnen keren met een rolstoel. De eisen in het zevende en achtste lid volgen niet uit de stimuleringsregeling, maar is wel gangbaar bij woningen die onder de stimuleringsregeling worden gebouwd.

Het nieuwe lid 8 van artikel 4.182 wordt in tabel 4.179 aangestuurd voor de Woonfunctie nultreden. Het nieuwe negende en tiende lid wordt in de aansturingstabel aangestuurd voor de Woonfunctie zorggeschikt .

Het achtste lid regelt voor een Woonfunctie nultreden dat de woonkamer, keuken, toiletruimte, badruimte en een slaapkamer op één woonlaag moeten liggen. Op deze woonlaag mogen drempels zijn van ten hoogste 2 cm, Het negende lid regelt voor een Woonfunctie zorggeschikt eveneens dat de woonkamer, keuken, toiletruimte, badruimte en een slaapkamer op één woonlaag moeten liggen. De woonlaag bij een Woonfunctie zorggeschikt moet echter geheel drempelloos zijn, met uitzondering van de toegang van de woonfunctie. Dit is conform de stimuleringsregeling. Zowel bij de Woonfunctie nultreden en de Woonfunctie zorggeschikt mag wel een tweede woonlaag zijn met bijvoorbeeld een extra slaapkamer of bergkamer die toegankelijk is met een trap. Met deze eisen wordt geregeld dat de belangrijkste voorzieningen binnen de woning bereikbaar zijn voor een persoon die afhankelijk is van een rollator respectievelijk

rolstoel zonder dat gebruik hoeft te worden gemaakt van een trap. Hierbij wordt opgemerkt dat het Bbl niet de opstelplaats voor een wasmachine regelt en dat het aan de initiatiefnemer van de nieuwbouw is om te zorgen dat er op de betreffende woonlaag ook een aansluiting en opstelplaats is voor de wasmachine.

Het tiende lid regelt de uitzondering voor een badkamer waarin wel een hoogteverschil mag zijn in de vorm van een afschot voor de afvoer van water. De vloer van een badruimte mag richting het doucheputje onder afschot liggen.

#### *Onderdelen N, O, P en Q*

Het nieuwe tweede lid van artikel 4.184 wordt in de aansturingstabel aangestuurd voor de Woonfunctie nultreden en de Woonfunctie zorggeschikt. En regelt dat het gebouw waarin deze woonfunctie altijd een gemeenschappelijke toegankelijkheidssector moet hebben. Dit betekent met name dat er een lift moet zijn zoals bedoeld artikel 4.190. In het eerste lid van 4.184 is dat al geregeld voor grotere woongebouwen.

Met de wijziging van het artikel 4.188 wordt geregeld dat de toegang van een woonfunctie gelegen in een woongebouw met een gemeenschappelijke toegankelijkheidssector als bedoeld in artikel 4.184, tweede lid, grenst aan een gemeenschappelijke toegankelijkheidssector.

Het nieuwe derde lid van artikel 4.190 wordt in de aansturingstabel aangestuurd voor de Woonfunctie zorggeschikt. Het derde lid regelt dat het gebouw waarin deze woonfunctie ligt altijd een brancardlift met afmetingen 1,1 x 2,1 moet hebben. Dit is conform NEN 9120. Voor een Woonfunctie nultreden volstaat op basis van het bestaande eerste lid een lift van 1,05 x 1,35. Het vierde lid (nieuw) is aangepast op het nieuwe derde lid.

#### *Onderdeel AW*

Een *Woonfunctie nultreden* is een woonfunctie die zonder het gebruik van een trap kan worden betreden en waarin ruimten liggen die zonder trap kunnen worden betreden . Welke ruimten zonder trap kunnen worden betreden volgt uit de eisen van het Bbl. Het betreft de woonkamer, keuken, toiletruimte, badruimte en ten minste 1 slaapkamer. Met deze eisen wordt geregeld dat de belangrijkste voorzieningen binnen de woning bereikbaar zijn voor een persoon die afhankelijk is van een rollator.

Een *Woonfunctie zorggeschikt*: een woonfunctie die geschikt is voor personen met een functiebeperking en het verlenen van zorg aan deze personen. Aan deze woonfuncties worden specifieke gebruikseisen gesteld, waarbij uitgegaan wordt gebruik wordt gemaakt van een rolstoel. Uit deze definitie volgt niet dat een woonfunctie zorggeschikt daadwerkelijk moet worden bewoond door een persoon met een functiebeperking en waaraan zorg wordt verleend. In de praktijk kan deze woonfunctie ook worden bewoond door ouderen die na verloop van tijd wel zorg nodig hebben en dan in een woning kunnen blijven wonen.

#### **Artikel II**

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.