



Den Haag

dienst: dienstcode

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

[uploaden via www.internetconsultatie.nl]

Datum
28 maart 2025

Onderwerp
Reactie Wijziging Bbl woonfunctie zorggeschikt en nultreden

Ons kenmerk
OCW/10875057

Contactpersoon
Theo Bovenlander
Dienst
Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn
Afdeling
OCW Stad en Bestuur
Telefoonnummer
14 070
E-mailadres
theo.bovenlander@denhaag.nl

Geachte mevrouw, mijnheer,

Onlangs startte de internetconsultatie voor de voorgenomen 'Wijziging Bbl woonfunctie zorggeschikt en nultreden.' De nieuwe woonfuncties 'zorggeschikt' en 'nultreden' worden toegevoegd aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor deze subgebruiksfuncties worden aanvullende bruikbaarheids-eisen opgenomen voor nieuwbouwwoningen. De einddatum van de consultatie is 31 maart 2025.¹

Hierna volgen een paar hoofdlijnen.

Algemeen

1. *Deze wijziging van het Bbl wordt geïnitieerd door de ministeries van BZK en VRO.*

Reactie: wij begrijpen het belang van het opnemen van deze twee woonfuncties, zodat die ook afdwingbaar zijn. Echter met het wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting' krijgen het Rijk, de provincies en gemeenten ook wettelijke instrumenten om te sturen op hoeveel, waar en voor wie wordt gebouwd. Verder kan er sneller worden gebouwd en krijgen de meest kwetsbare groepen mensen, waaronder mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, residentiële jeugdzorg en beschermd wonen, met urgentie een woning.² Het is niet duidelijk hoe het nu voorliggende voorstel de uitvoerbaarheid beïnvloedt van het landelijke programma 'Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen' (WOZO) in het algemeen, en van de maatschappelijke ondersteuning in het bijzonder.³

De internetconsultatie legt eenmaal de relatie met de Wmo. Maar hoe gekomen wordt tot de enkele, niet onderbouwde, stelling ("heeft tot gevolg dat minder Wmo-kosten nodig zijn") is niet herleidbaar. Het verdient daarom aanbeveling uitgebreider en gemotiveerd aan te geven wat de verwachte invloed is van de voorgenomen wijziging op de landelijke woon- en woonzorgopgave. Zie verder ook punt 5.

¹ Overheid.nl | Consultatie Wijziging Bbl woonfunctie zorggeschikt en nultreden

² [Kamerbrief over aanpak dakloosheid | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](http://Kamerbrief%20over%20aanpak%20dakloosheid%20Kamerstuk%20Rijksoverheid.nl)

³ [Voortgangsbrief Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](http://Voortgangsbrief%20Wonen,%20Ondersteuning%20en%20Zorg%20voor%20Ouderen%20Kamerstuk%20Rijksoverheid.nl)

Nota van toelichting

2. *Par. 2.2. Het Bbl kent al de subgebruiksfunctie 'Woonfunctie voor 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 zorg.*

Reactie: dit lijkt een verzwaring van de eisen die op dit moment gelden deze woonruimten. Niet duidelijk is hoe deze verzwaring zich verhoudt tot het wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting' en tot de bredere woon- en woonzorgopgave. Juist ook omdat in de praktijk niet exact is vast te stellen in hoeverre iets wonen óf zorg is. Bovendien maken Wmo-aanbieders bij maatschappelijke opvang en bij beschermd en begeleid wonen vaak gebruik van panden met meerdere units. Dan zijn voorzieningen bouwkundig vaak niet per unit te installeren.

Het lijkt erop dat de wijziging beoogt dat bijvoorbeeld een pand met tien 'woon'-woningen en één zorg-woning volledig aan die zwaardere norm moeten voldoen en daarop ingericht. Dat is niet proportioneel, leidt tot aanzienlijke meerkosten, belemmert nieuwbouw en is dus niet wenselijk. Het verdient daarom aanbeveling hierop beargumenteerd in te gaan en aan te geven hoe de voorgenen wijziging de oplossing vereenvoudigt van deze (en andere) woonopgaven.

3. *Par. 2.2. Voor de eisen van de woonfunctie 'zorggeschikt' is gebruik gemaakt van de NEN 91203 voor rolstoeltoegankelijke woningen en de bestaande stimuleringsregeling zorggeschikte woningen.*

Reactie: de internetconsultatie definieert 'zorggeschikt' als "een woonfunctie die geschikt is voor personen met een functiebeperking en het verlenen van zorg aan deze personen." Echter dat is een doelgroep die breder is dan rolstoelgebruikers. Ook personen met lichtere mobiliteitsbeperkingen zijn hierin inbegrepen. Ter vergelijking kan erop worden gewezen dat het 'volledig pakket thuis' (VPT) in de Wlz over het algemeen evenmin minimaal een rolstoelgeschikte woning vereist.

Het is daarmee de vraag of de gekozen toegankelijkheidseisen wel passend zijn voor die brede doelgroep. Ook is niet duidelijk hoe voorkomen wordt dat aan woningen overmaatse eisen (zoals een grotere lift, bredere gangen en kozijnen) worden gesteld met hoge meerkosten en mogelijk stagnerende nieuwbouw als gevolg.

4. *Par. 4.2.2. In het Sira-rapport wordt geconcludeerd dat de wijzigingen 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. In het kader van de Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen zijn door het ministerie van VRO eerder als subsidiebedragen van €3.000 tot €17.500 per woning vastgesteld. Het ministerie van VRO laat nog een onafhankelijk onderzoek uit voeren naar de daadwerkelijke meerkosten.*

Reactie: ook hier verdient het aanbeveling om beargumenteerd aan te geven hoe dit de oplossing bevordert van de landelijke woon- en woonzorgopgave. Expliciet een relatie leggen met het landelijke programma 'Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen' (WOZO) en de maatschappelijke ondersteuning verduidelijkt al veel.

5. *Par. 4.2.2. 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.*

Reactie: dit veronderstelt een perfecte *matching* van het nieuwe aanbod met al bestaande vraag. Er zijn twee redenen waarom dat geen automatisme is. Ten eerste creëren nieuwe zorggeschikte woningen en woonzorgconcepten ook nieuwe doelgroepen. Er ontstaat dus vraag bij mensen die zich tot dat moment nog niet bewust waren van een verhuismogelijkheid. Ten tweede zullen gemeenten hun inwoners niet snel dwingen te verhuizen. Uitgangspunt van de Wmo is immers mogelijk maken dat inwoners “zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving kunnen blijven leven” (art. 2.1.2 lid 3, onder e, Wmo 2015). Van gemeenten mag dan ook een uiterste inspanning worden verwacht om daaraan bij te dragen (MvT Wmo 2015, o.a. pag. 151). Ook daarom zal het nieuw gecreëerde woningaanbod niet perfect *matchen* met de bestaande vraag.

Het verdient daarom aanbeveling een berekening toe te voegen waaruit blijkt dat er minder Wmo-kosten zullen zijn. De gebruikte variabelen en veronderstellingen zijn dan verifieerbaar (= transparantie). Bovendien kan dan later bij een evaluatie van de voorgenomen wijziging ook worden gemonitord in hoeverre deze verwachtingen in de praktijk daadwerkelijk uitkomen.

Ten slotte wens ik u veel succes met het afwegen en verwerken van de verschillende reacties. En tot het geven van een toelichting ben ik van harte bereid.

Met vriendelijke groet,

Iris Leene
Directeur Zorg, Welzijn en Volksgezondheid
Dienst OCW
Gemeente Den Haag