

Reactie Cauberg Huygen op marktconsultatie “Wijziging Bbl woonfunctie zorggeschikt en nultreden”, 28-3-2025

Algemene opmerkingen

Het is vreemd dat een Woonfunctie zorggeschikt, waarin niet automatisch mensen wonen waaraan zorg wordt verleend, vanuit toegankelijkheid en bruikbaarheid moet voldoen aan strengere eisen dan de woonfuncties voor zorg, waar wel altijd zorg wordt verleend (want dat volgt uit de definitie). Immers volgt er nergens uit het Bbl een verplichting om deze twee gebruiksfuncties te combineren bij een aanvraag, wat betekent dat in een nieuw opgeleverde woning voor zorg niet de gewenste afmetingen aanwezig kunnen te zijn en onnodige hoogteverschillen ontstaan die het verlenen van zorg onnodig beperken. Dit lijkt ons in het kader van het kostenefficiënt verlenen van zorg ongewenst. Dat komt ondoordacht en niet integraal afgestemd over. Dit zal in de praktijk tot veel (onnodige) discussies gaan leiden.

Voor de bestaande voorraad worden geen eisen opgenomen voor de nieuwe woonfuncties. Het is daarmee niet duidelijk op welke manier wordt geborgd, dat op termijn deze nieuwe woonfuncties praktisch gezien niet weer uit de woonvoorraad verdwijnen, omdat door verbouwwerkzaamheden de minimaal gewenste afmetingen teniet worden gedaan of dat nieuwe hoogteverschillen worden gecreëerd? Omdat bestaande woonfuncties in de toekomst nooit vanuit het Bbl tot een Woonfunctie zorggeschikt of een Woonfunctie nultreden bestempeld kunnen worden (omdat deze specifiek benoemd moeten worden in een Omgevingsplan en het dus altijd om een aanvulling van de woningvoorraad gaat), zou dit voorkomen kunnen worden, door voor een bestaande Woonfunctie zorggeschikt of Woonfunctie nultreden dezelfde eisen te stellen. Immers worden deze pas van kracht, wanneer een eerste dergelijke woning wordt opgeleverd. Een conflict met deze eisen kan dan niet ontstaan, omdat deze woningen vanuit de afgegeven vergunning hier al aan moeten voldoen.

Definities

Vanuit het Bbl bestaat er geen verplichting om een Woonfunctie zorggeschikt of een Woonfunctie nultreden te realiseren. Immers is een indiener vrij om een bepaald gebruik van een gebouw aan te vragen. Het is dan aan bevoegd gezag om te beoordelen of het ontwerp in overeenstemming is met de eisen die voor dit gebruik in het Bbl zijn gesteld. Het is op basis van de gegeven definities niet duidelijk waarom een indiener de keuze zou maken om een plan in te dienen waarin deze nieuwe woonfuncties zijn opgenomen. Deze zorgen immers voor extra kostenverhogende eisen aan een woning.

Als er vanuit andere regelgeving wel een verplichting ontstaat om een van de twee nieuwe woonfuncties te realiseren, dient in het Bbl een verbinding naar die andere regelgeving te worden gemaakt. Als dit niet gebeurt, is er geen juridische grond op basis waarvan een ingediend plan getoetst zou moeten worden volgens de nieuwe eisen, want er is dan niet vastgelegd dat met een omschrijving van een type woonfunctie in andere regelgeving voor de toetsing aan de eisen dan uitgegaan moet worden van één van de twee nieuwe woonfuncties in het Bbl.

Waaraan een Woonfunctie zorggeschikt of een Woonfunctie nultreden moet voldoen volgt uit de eisen in het Bbl. De definitie hoort deze eisen niet te bevatten, want daardoor kan discussie ontstaan na oplevering of het gebruik van een woning wel in lijn is met de afgegeven vergunning en de keuze voor een bepaalde gebruiksfunctie.

De definities moeten daarom naar onze mening worden aangepast. Voorstel:

- Woonfunctie nultreden: een woonfunctie nultreden als bedoeld in het Omgevingsplan;
- Woonfunctie zorggeschikt: een woonfunctie zorggeschikt als bedoeld in het Omgevingsplan.

Onderdeel B, artikel 4.164

Het is aan een bewoner hoe deze de woning gaat gebruiken. Dat betekent dat een bewoner ook zelf kiest in welke ruimte een bed wordt geplaatst. Het is daarmee erg vreemd, niet uit te leggen aan bewoners en ook niet handhaafbaar om bij de toetsing van een woonfunctie aan de eisen uit het Bbl onderscheid te maken tussen ruimten met en zonder bedgebied. Dit onderscheid wordt bij de al bestaande woonfuncties daarom ook niet gemaakt. Het is erg belangrijk om de term 'bedgebied' uit de voorgestelde aanpassingen te verwijderen, om de erg ongewenste en ook onnodige discussies hierover in de praktijk te voorkomen. Dit vraagt dan tevens om een integrale heroverweging van de drie voorgestelde extra leden.

Onderdeel D, toelichting bij artikel 4.166

De zin "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." dient te worden aangepast om aan te sluiten bij de inhoud van het artikel (deze zin staat nu haaks op de inhoud van het artikel). Voorstel:

vervang "dat er in de woning nog een tweede" door "dat er in de woning niet ook nog een andere".

Onderdeel G, artikel 4.170

De term 'vrije ruimte' komt nog niet voor in het Bbl en is niet gedefinieerd. In de voorgestelde wijzigingen is ook geen nieuwe definitie opgenomen. Dat maakt dat niet kan worden getoetst aan dit artikel.

Daarnaast is ten tijde van de toetsing aan regels geen informatie bekend over de afmetingen en precieze positie van de closetpot of wastafel en zijn dit ook geen constructie-onderdelen waarvoor het Bbl eisen stelt. Het is niet gewenst dat bewoners na oplevering van hun woning nog spelregels opgelegd krijgen over de manier van indelen van een ruimte of afmetingen van een wastafel of toiletspot. Dat is ook niet handhaafbaar en gaat in tegen de vrije indeelbaarheid.

Het is daarmee nodig om het begrip 'vrije ruimte' en de closetpot en wastafel uit de artikeltekst te halen.

Onderdeel I, artikel 4.178

Ook voor dit artikel geldt dat de term 'vrije ruimte' niet is gedefinieerd. Gecombineerd met het feit dat vooraf niet duidelijk is hoe groot een inrichtingselement precies gaat zijn, want daarin is een bewoner vrij, is niet aan de eisen te toetsen.

Onderdeel J, artikel 4.180

Er worden drie leden toegevoegd aan artikel 4.180. Het nieuwe 5e lid wordt in de tabel alleen niet aangewezen. Verondersteld wordt dat dit lid dan ook voor een Woonfunctie zorggeschikt zou moeten gaan gelden. Hierop dient de tabel te worden aangepast.

Onderdeel K, artikel 4.180

De huidige minimumbreedte van een doorgang van een deur is al gebaseerd op de mogelijkheden voor rolstoelgebruikers. Als nu geconcludeerd wordt dat een maat van 0,85 m niet voldoende is, betekent dat dus dat de huidige eisen voor doorgangen niet voldoende zijn voor rolstoelgebruikers. Dit gaat in tegen bijvoorbeeld de toelichting bij artikel 4.181. Door de wetgever moet beter worden gemotiveerd, waarom deze aanscherping noodzakelijk is en waarom dan alleen voor twee nieuwe woningfuncties.

Hetzelfde geldt voor een vrije breedte van 0,9 m in artikel 4.181 lid 6.

Onderdeel L, artikel 4.181

Het is onnatuurlijk om in het tweede lid te verwijzen naar een toekomstig lid 6. Dit maakt het lid 2 onnodig lastig leesbaar. Geadviseerd wordt om dit anders op te lossen.

De leesbaarheid van lid 7 wordt vergroot door achter “een verkeersruimte” nog “in die woonfunctie” toe te voegen. Zonder lid 8 te lezen (wat dus ook pas na lid 7 volgt) lijkt dit namelijk ook een matje in een gemeenschappelijke verkeersruimte te kunnen zijn.

Het nieuwe lid 8 roept de vraag op waarom niet ook voor een ‘normale’ woonfunctie i.p.v. een matje van 1,5x1,5 m² 1,8x1,35 m² wordt toegestaan.

Onderdeel M, artikel 4.182

Het is jammer dat het nieuwe lid 8 en 9 erg ingewikkeld zijn geformuleerd. Hierdoor zullen in de praktijk onnodige discussie ontstaan over de invulling en intentie van dit artikel. Wij adviseren de wetgever dit te vereenvoudigen. Wij kunnen ons bijvoorbeeld een volgende aanpassingsprincipe voorstellen:

“Het hoogteverschil tussen een hoofdtoegang van de woonfunctie en een verblijfsruimte, een toiletruimte, een badruimte en opstelplaatsen is maximaal 0,02 m, gemeten vanaf de vloer met aankleding. Dit geldt alleen voor:

- a: de verblijfsruimte, voorgeschreven in artikel ...
- b: de toiletruimte, voorgeschreven in artikel ...
- c: de badruimte, voorgeschreven in artikel:
- d: de opstelplaatsen, voorgeschreven in artikel...”

De genoemde verwijzing naar artikel 4.167 lid 2 en 4.170 lid 3 en 4 is overigens niet correct. Er moet worden verwezen naar de artikelen die de voor Woonfunctie zorggeschikt minimaal vereist zijn en niet naar artikelen over andere toilet- en badruimten.

Onderdeel Q, artikel 4.190

Voor een zorggeschikte woning wordt een liftkooi met afmetingen 1,10x2,10 gevraagd in lid 3. In het bestaande lid 2 bedragen deze afmetingen 1,05x2,05 m² als het om een ‘normale’ woonfunctie in een woongebouw gaat. Er wordt verder nergens gemotiveerd waarom dit verschil wordt gemaakt? De huidige toelichting bij dit artikel bestempelt een liftkooi met afmetingen van 1,05x2,05 m² ook al als een brancardlift. Geadviseerd wordt om de afmetingen gelijk te trekken.