

Datum

31 maart 2025

Kenmerk

BBPZ/LS/PS/25-033

vereniging van
woningcorporaties

**Per mail**

Aan de Minister van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening
mevrouw mr.drs. M.C.G. Keijzer

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Onderwerp

Consultatiereactie Wijziging Bbl woonfunctie zorggeschikt
en nultreden

Geachte mevrouw Keijzer,

Aedes vereniging van woningcorporaties heeft kennisgenomen van de voorgenomen wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving om de woonfuncties zorggeschikt en nultreden toe te voegen. In het voortraject zijn wij uitgebreid betrokken geweest; dit en de inzet van de betrokken ambtenaren van VRO en VWS waarderen wij zeer. Het is goed dat deze wijziging ter consultatie voorligt. Het is een wijziging die potentieel veel impact heeft op bouwers, corporaties, zorgpartijen en gemeenten. Daarbovenop is deze wijziging van groot belang, omdat er zo voor al deze partijen meer helderheid komt wat precies gebouwd moet worden de komende jaren. Er wordt een nieuwe categorie woningen gecreëerd waar bewoners adequaat wonen en zorg kunnen gaan ontvangen.

Deze zorggeschikte woningen zijn hard nodig, want er is een nijpend tekort aan ouderenwoningen én aan verpleegzorgplekken. Deze woningen bieden daar een oplossing voor, omdat hier ook verpleegzorg geleverd kan worden. Corporaties werken hier graag aan mee, want de maatschappelijke kosten van vertraging in de bouw zijn groot: wonen in een ongeschikte woning in een ongeschikte leefomgeving werkt onder andere eenzaamheid in de hand. Ook is het leveren van zorg dan vaak duurder en eerder nodig. Als ouderen een voor hen geschikte woning kunnen krijgen, krijgen starters ook meer kansen wanneer zij na deze doorstroming kunnen starten aan hun volgende levensfase. Snelle realisatie van deze woningen is dus zowel voor de zorg als het aanpakken van de wooncrisis noodzakelijk.

Aedes heeft met de VNG en het Rijk in 2024 opnieuw Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Daar zijn ook opnieuw afspraken gemaakt over de realisatie van zorggeschikte woningen. Tot nu toe was niet vastgelegd wat deze zorggeschikte woningen precies zijn. Ondanks dat sommige corporaties al voortvarend aan de slag zijn gegaan, was het zeker voor gemeenten, corporaties en bouwers die hier geen ervaring mee hebben ingewikkeld om te starten met de ontwikkeling van deze woningen omdat onduidelijk was aan welke minimale eisen deze moeten voldoen. Duidelijkheid in het Bbl zal helpen in de ontwikkeling van deze woningen.

Het is goed dat de eisen in het Bbl zoveel mogelijk gelijk zijn gesteld aan de eisen in de stimuleringsregeling zorggeschikte woningen. Het helpt woningcorporaties dat de eisen hiervoor nauwelijks aangepast worden, net nu steeds meer corporaties aan de slag gaan met de ontwikkeling van deze woningen. We waarderen de voortvarendheid waarmee is geprobeerd de eisen, die zijn opgenomen in de in februari 2025 officieel gepubliceerde NEN 9120-norm voor toegankelijkheid van gebouwen, op te nemen in het Bbl. We werken graag mee aan de evaluatie van deze vrijwillige norm in concrete projecten. In het kader van het met snelheid kunnen blijven bouwen van woningen roepen we op voorzichtig te zijn met het blijven toevoegen van nieuwe eisen. Dat werkt contraproductief in deze tijden van woningnood. In dat kader gaan we er ook vanuit dat deze regels pas gaan gelden voor nieuwe bouwprojecten.

Wij staan in grote mate achter de voorgestelde wijzigingen. De volgende twee punten zouden wij nog graag aangepast zien:

1. **Artikel 4.178 lid 3:** Wij vermoeden dat er sprake is van een verschrijving waarbij de maatvoering van breedte en lengte zijn verwisseld. Wij stellen voor om te verduidelijken dat vóór het aanrecht met een breedte van 1,5 meter een vrije ruimte met een diepte van 1,2 meter beschikbaar moet zijn. Dit waarborgt dat er, na eventuele plaatsing van een onderrijdbaar keukenblok, een voldoende ruime draaicirkel van 1,5 meter voor een rolstoel ontstaat.
2. **Artikel 4.181 lid 8:** Dit artikel biedt de keuze tussen een vrije doorgang van 1,5 x 1,5 meter of 1,35 x 1,80 meter vóór de entree van een woning. Wij verzoeken u de optie van 1,35 x 1,80 meter hier niet op te nemen, omdat dit in de praktijk de toegankelijkheid van woningen vanaf de gemeenschappelijke verkeersruimte beperkt. Dit kan problemen opleveren voor rolstoelgebruikers en voor toegang met een brancard. In sommige gevallen kan het ertoe leiden dat rolstoelgebruikers nergens binnen de gemeenschappelijke verkeersruimte kunnen keren. De optie van 1,8 x 1,35 meter kan wel achter de voordeur van een woning, omdat er binnen de zorggeschikte woningen - zo nodig - voldoende alternatieve keermogelijkheden zijn (zoals geregeld in artikel 4.181 lid 7, wat wij juist ondersteunen).



Naast deze twee punten lezen wij zinvolle reacties op de consultatie, onder andere van het Expertisecentrum Regelgeving Bouw. Wij vragen u met zorg naar deze opmerkingen te kijken zodat deze aanpassingen aan het Bbl voor iedereen duidelijk en bruikbaar zijn. Op deze manier kunnen alle partijen voortvarend aan de slag met de realisatie van nultreden- en zorggeschikte woningen.

Wij horen graag wanneer deze regels in werking gaan treden.

Heeft u nog vragen hierover? Neem dan gerust contact op met Pieter Schipper, via p.schipper@aedes.nl of op 06 – 46 74 28 40.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Liesbeth Spies
Voorzitter