



Adviescollege —  
toetsing regeldruk

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
Mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

**Onze referentie**

MvH/RvZ/AvdW/bs/ATR3865/2025-U049

**Uw referentie**

**Datum**

4 april 2025

**Onderwerp**

Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving woonfuncties zorggeschikt en nultreden

Geachte heer/mevrouw,

Op 3 maart 2025 is de *Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving woonfuncties zorggeschikt en nultreden* ter advisering aangeboden aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). De einddatum voor de consultatie en de adviestermijn is 31 maart 2025.

Het college merkt op dat er door het Ministerie van VRO wordt gewerkt aan de versterking van de regie op de volkshuisvesting met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Bij AMvB worden eisen gesteld aan de volkshuisvestingsprogramma's die gemeenten verplicht opstellen. De voorgestelde wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) is een dergelijke AMvB en introduceert de woonfuncties 'zorggeschikt' en 'nultreden'. Deze aanpassingen zijn een direct gevolg van de Wet Versterking regie op de volkshuisvesting en beogen adequate huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden te waarborgen.

**Inhoud van het voorstel**

De wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) introduceert landelijke minimum-eisen voor zorggeschikte en nultredenwoningen, zodat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en gemeenten hier beter op kunnen sturen. Om in te spelen op de vergrijzing en de groeiende vraag naar toegankelijke woningen, streeft het Rijk tot 2030 naar 40.000 verpleegzorgplekken en 170.000 extra nultredenwoningen.

De nieuwe Bbl-eisen voor de woonfunctie *zorggeschikt* en voor de woonfunctie *nultreden* hebben alleen betrekking op de bruikbaarheid, de brandveiligheid is reeds in eerdere besluiten gewijzigd. De eisen voor zorggeschikte woningen hebben vooral betrekking op de afmetingen van de verschillende ruimtes, doorgangen en liften. De eisen voor de nultredenwoningen zien op de toegankelijkheid van ruimtes zonder drempels of trappen en op de aanwezigheid van een lift in een woongebouw.

**Contact:**

Postbus 16228  
2500 BE DEN HAAG

Bezoekadres: Rijnstraat 50  
2515 XP DEN HAAG

info@atr-regeldruk.nl  
www.adviescollegeregeldruk.nl

Tel: 070-310 86 66

De wijzigingen introduceren onder andere:

- Minimumafmetingen voor verblijfsruimten en slaapkamers in zorggeschikte woningen.
- Verplichte samenvoeging van toilet- en badruimte in zorggeschikte woningen.
- Extra eisen aan vrije doorgang en toegankelijkheid van gangen en liften.
- Drempelloze woonlagen in zowel nultreden- als zorggeschikte woningen.
- Verplichting voor woongebouwen met zorggeschikte en nultredenwoningen om een gemeenschappelijke toegankelijkheidssector te hebben (zoals een lift).

Het toezicht op en de handhaving van de betreffende eisen uit het Bbl worden primair uitgevoerd door de gemeente.

### Toetsingskader

ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

#### 1. *Nut en noodzaak*

De invoering van specifieke minimumeisen voor zorggeschikte en nultredenwoningen draagt bij aan een uniforme standaard en sluit aan bij volkshuisvestelijke doelstellingen. Gemeenten krijgen hierdoor een heldere basis voor woningtoewijzing aan kwetsbare doelgroepen.

Hoewel de noodzaak van zorggeschikte dan wel nultredenwoningen evident is gezien de vergrijzing, roept het de vraag op of dergelijke stringente bouwvoorschriften noodzakelijk zijn of dat een flexibeler kader ook zou kunnen volstaan. De achtergrond en doelstelling van de maatregel zijn dus helder, maar er ontbreekt een afweging of minder verregaande regulering (zoals vrijwillige normen of maatwerkopties) de doelen ook kunnen realiseren. Daarnaast is niet bezien wat de markteffecten zijn op bijvoorbeeld (de toename van) het woningaanbod of mogelijke knelpunten in de bouwsector.

#### **1.1 Het college adviseert de gevolgen van de verplichtingen te onderzoeken op de woningmarkt, in het bijzonder op het aantal beschikbare woningen per bouwproject.**

#### 2. *Minder belastende alternatieven*

De toelichting gaat nauwelijks in op alternatieven. De huidige aanpak is dwingend en specifiek, terwijl vrijwillige normen zoals de NEN 9120 ook een basis zouden kunnen vormen. Er is geen onderzoek gedaan naar alternatieven zoals prestatie-eisen, stimuleringsmaatregelen of een differentiatie per woningsegment (sociale huur vs. koop).

Het college constateert dat de voorschriften die de markt reguleren, zeer gedetailleerd zijn. Niet duidelijk is waarom deze mate van detail nodig is, gelet ook op het feit dat ze leiden tot een regeldruk die in absolute zin zeer hoog is (zie toetsvraag 4). Daarbij is onduidelijk waarom niet meer ruimte wordt geboden aan marktpartijen om, op basis van NEN-normen, zelf invulling te geven aan de inrichting van woningen.

#### **2.1 Het college adviseert te onderzoeken of minder belastende alternatieven tot het gewenste doel kunnen leiden.**

### 3. Werkbaarheid

De voorgenomen wijzigingen zijn voorgelegd aan de Juridisch-Technische Commissie (JTC), het Overlegplatform Bouwregelgeving (OPB), een MKB-panel bij de Mkb-toets en het voorstel is ter internetconsultatie voorgelegd. Op basis van deze input uit de branche zijn (i) de NEN 9120 normen meer in lijn gebracht met huidige normen en (ii) de eis van de vrije breedte bij deuren teruggebracht van 90 tot 88 cm.

Het college heeft geen opmerkingen bij de werkbaarheid.

### 4. Gevolgen regeldruk

De regeldrukkosten zijn berekend aan de hand van de geschatte kosten per woning en het aantal woningen dat gebouwd wordt, verminderd met de beschikbare subsidie. De kosten voor zorggeschikte woningen worden geschat op gemiddeld € 25.000 per huis. Het aantal woningen dat gebouwd moet worden, bedraagt 40.000 over een periode van 8 jaar tijd. Daarmee komt het totale bedrag aan regeldrukkosten op € 1.000.000.000,- (1 miljard). Hierop wordt het subsidiebedrag van € 75.000.000,- in mindering gebracht, wat resulteert in structurele nalevingskosten van € 925.000.000,- voor een periode van 8 jaar, oftewel € 115.625.000,- per jaar. De eenmalige kosten voor kennisname door bedrijven worden geschat op € 30.340,-. Het college heeft geen opmerkingen bij de regeldrukberkening.

### Dictum

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van dit voorstel:

**Niet indienen / vaststellen tenzij met de adviespunten rekening wordt gehouden.**

### Onderbouwing

De gevolgen van de wijziging van het Bbl op de woningmarkt zijn niet goed in beeld gebracht. Niet duidelijk is welke mogelijk minder belastende alternatieven zijn onderzocht en waarom daar niet voor is gekozen. De regeldrukgevolgen (inhoudelijke nalevingskosten) zijn in absolute zin zeer substantieel. Zij zullen kostprijnsverhogend werken, wat de bouwopgave in Nederland niet dichterbij brengt. Bovendien kan niet goed worden vastgesteld of en in hoeverre alle regeldrukkosten nodig zijn, omdat niet duidelijk is welke mogelijk minder belastende alternatieven beschikbaar zijn.

Het college verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wij verzoeken u een eventueel gewijzigde versie van het voorstel aan ons voor te leggen, zodat wij kunnen bepalen of een aanvullende zienswijze opportuun is.

Hoogachtend,

*w.g.*

M.A. van Hees  
Voorzitter

R.W. van Zijp  
Secretaris