

Vraag en beantwoording wel/niet op de site bestuur.gooisemeren.nl (doorhalen wat niet van toepassing is)\*.

Naam en fractie:	Theo Fambach, D66
Datum indiening:	24 februari 2025
Datum antwoord:	3 maart 2025
Onderwerp:	BP Mezenlaan 19 – Gooise Warande

### Inleiding

Onderstaande vragen behoeven geen introductie.

*De beantwoording van deze technische vragen is gebaat bij een korte inleiding. De uitgebreide beantwoording hieronder geeft op zichzelf al blijk van het complexe karakter van de betreffende regelgeving. De regelgeving is van gevarieerde herkomst (d.w.z. Omgevingswet, regionale huisvestingsverordening en Huisvestingswet) en bevindt zich op verschillende niveaus, zoals ook in de RM 'Vaststelling bp Mezenlaan 19 Bussum' (zaak 1190485) is vermeld.*

### **Vraag 1**

Tijdens de Besluitvormende Raad d.d. 12 febr. jl. over BP Mezenlaan 19 gaf de PFH in eerste instantie aan dat de voorgestelde amendementen strijdig zouden zijn met de doelgroepen. Maar in het **Convenant 'Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen' 2019** zijn o.a. opgenomen:

- 1) "Individuele toegankelijke/zorggeschikte woningen kunnen met voorrang aangeboden worden aan senioren. Voorheen was alleen mogelijk voor hele woningcomplexen."
- 2) "Woningzoekenden die een aangepaste c.q. zorggeschikte woning nodig hebben op grond van een fysieke beperking (met zorgindicatie) kunnen via de Urgentiecommissie een passende woning toegewezen krijgen."
- 3) "Voor zowel nieuwe huurders (en ook zittende huurders en huurders die zijn ontruimd) kan Huren onder Voorwaarden (van een zorgcontract) (HOV) eventueel met urgentie worden ingezet. De Huisvestingsverordening sluit daarmee aan op het convenant Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen."
- 4) "Woningcorporaties mogen dan naar eigen inzicht hun woningen verhuren, mits zij zich aan de rijksregelgeving houden ten aanzien van inkomenscriteria en passend toewijzen."

Bovenstaande teksten zouden voldoende handvatten kunnen bieden om de amendementen toch niet strijdig te laten zijn met de doelgroepen?

### **Antwoord**

In 2019 hebben regiogemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen een convenant Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen gesloten. Dit convenant garandeert een duurzame oplossing voor huurders met problemen op het gebied van goed huurschap (huurbetaling, overlast en vervuiling).

De onuitvoerbaarheid van de amendementen A25-12, *Type Bestaande Woningen Gooise Warande* en A25-14, *Type Nieuwe Woningen Gooise Warande* zit echter in de manier waarop de doelgroepen in de amendementen zijn gedefinieerd in combinatie met de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen in de regionale Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024. Het feit dat de in de vraag aangehaalde teksten zijn opgenomen in het Convenant, biedt geen oplossing voor de strijdigheid van de amendementen met de bepalingen uit de huisvestingsverordening.

De huisvestingsverordening bepaalt welk type woningen kunnen worden aangeboden op Woningnet, en aan welke doelgroep de woningen mogen worden aangeboden. Daarnaast bevat de huisvestingsverordening een set met regels voor het verdelen van sociale woonruimte in onze regio. Bijvoorbeeld over het bepalen van voorrang voor mensen met een bepaalde leeftijd.

Woningnet, het digitale woningverdeelsysteem waar alle sociale huurwoningen van de woningcorporaties op worden aangeboden, is gebouwd op deze regels.

In A25-12 is de beoogde doelgroep gedefinieerd als: "Wonen voor 75+ met indicatie en 85+ zonder indicatie".

In A25-14 is de doelgroep gedefinieerd als: "de doelgroep 75+ (met lichte indicatie of 80+ zonder indicatie. Als er na 2 weken gebrek blijkt aan interesse van de voorgenoemde doelgroepen kunnen de woningen toegewezen worden aan de doelgroep 65+". Artikel 5.1.4 van de huisvestingsverordening gaat over de mogelijkheid om bestaande sociale

huurwoningen van een bepaalde aard of grootte te 'labelen' als specifiek geschikt voor een bepaalde doelgroep. In dit artikel komen de doelgroepen '75+ met (lichte) indicatie' en '85+ zonder indicatie' niet voor. Dat betekent dat het 'labelen' en daarmee het toewijzen van de bestaande woningen aan de doelgroep 75+ met (lichte) indicatie en 85+ zonder indicatie, zoals dit in A25-12 is opgenomen, onuitvoerbaar is.

Artikel 5.1.4, lid d. van de huisvestingsverordening geeft het college van B&W echter de mogelijkheid om voor de eerste toewijzing van nieuwbouw sociale huurwoningen naderere criteria te bepalen, die kunnen afwijken van de toewijzingsregels uit artikelen 5.1.1 t/m 5.1.4.

Op basis daarvan lijkt er voor de eerste toewijzing een mogelijkheid te zijn, om de doelgroepen te definiëren als '75+ met (lichte) indicatie' en eventueel '85+ zonder indicatie'.

Echter, een harde voorwaarde is om bij het opstellen van nadere criteria het advies en de afstemming van de verharende woningcorporatie te vragen.

Omdat woningcorporaties zoals De Alliantie niet zijn toegerust op het toewijzen van haar woningen aan mensen met een zorgindicatie, is de definiëring van de doelgroepen met de toevoeging '(zorg)indicatie' uit de amendementen onuitvoerbaar voor de woningcorporatie.

### Vraag 2

Tijdens de Besluitvormende Raad d.d. 12 febr. jl. over BP Mezenlaan 19 gaf de PFH in eerste instantie aan dat de voorgestelde amendementen strijdig zouden zijn met de Regionale afspraken. Maar in het **Regionale Woonakkoord 2021** wordt op pag. 34 uitdrukkelijk aangegeven:

"We willen dat er aanbod is voor mensen die uitstromen (uit een beschermde omgeving), maar die nog wel een zorgsteunpunt in de buurt nodig hebben. Deze geclusterde vormen van zelfstandig wonen worden momenteel ontwikkeld, dit is **onderdeel van ons reguliere bouwprogramma.**"

Dan zijn de amendementen toch in lijn hiermee en niet strijdig met regionaal beleid?

### Antwoord

De strijdigheid van de amendementen met het regionale woonbeleid zit hem niet in de aangehaalde tekst uit de vraag, maar in de manier waarop de doelgroepen in de amendementen zijn gedefinieerd in combinatie met de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen in de regionale Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024.

Zie de beantwoording van vraag 1 voor een uiteenzetting over deze strijdigheid.

### Vraag 3

Tijdens de Besluitvormende Raad d.d. 12 febr. jl. over BP Mezenlaan 19 gaf de PFH in eerste instantie aan dat de voorgestelde amendementen strijdig zouden zijn met de **Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024**. Op basis van deze nieuwe Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 kan de gemeente Gooise Meren woningen toewijzen aan:

- c. de woningzoekende die eerst met een Wmo indicatie maar na overgang naar de Wlz met de verblijfsindicatie op basis van de Wlz, een plek inneemt in een maatschappelijke instelling als bedoeld in lid 23;
- e. de aanvrager van urgentie over wie uit onderzoek is gebleken dat er een ernstig vermoeden bestaat dat de aanvrager nog niet in staat is tot goed huurderschap (b.v. niet meer in staat de bestaande woning door lichamelijke gebreken te kunnen onderhouden);
- f. waarbij de zorgaanbieder adviseert voor de woningzoekenden uit sub a. tot en met sub e. van dit lid of zelfstandig huren zonder ambulante begeleiding, met ambulante begeleiding of onder voorwaarden van een zorgcontract mogelijk is.

Tevens blijkt in dit document dat er voor Gooise Meren nog 2 andere mogelijkheden uit de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 resten om toe te wijzen:

- Artikel 6.2 Experimenten;
- Artikel 6.3 Hardheidsclausule.

Ook uit de **TOELICHTING op de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024** blijkt nog dat er 'urgentie voor senioren op advies van een regionale wooncoach' bestaat om "passend toe te wijzen".

Dan zijn de amendementen toch niet strijdig met de Huisvestingsverordening G & V 2024?

### **Antwoord**

*De definities onder de letters c. e. en f.*

De in de vraag aangehaalde definities onder de letters c., e., en f. komen uit de definitielijst van de huisvestingsverordening, en geven een nadere toelichting op de definities die worden gebruikt in de verordening. De definitielijst is niet bepalend voor de manier waarop bestaande sociale huurwoningen van woningcorporaties toegewezen moeten worden, dit doen de bepalingen uit hoofdstuk 5 van de verordening.

In het antwoord op vraag 1 wordt uitleg gegeven over de strijdigheid tussen de doelgroepen zoals gedefinieerd in de amendementen, en de toewijzingsregels uit artikel 5.1.4. van de verordening.

### *Experimenten in de huisvestingsverordening*

Artikel 7.2 van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 biedt de mogelijkheid om per kalenderjaar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in te zetten als experiment. De verdeling van de in het experiment vallende woningen kan afwijken van de regelgeving uit de Hoofdstukken 4 en 5 van de verordening. Wel moeten de kandidaat huurders voldoen aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning zoals aangegeven in artikel 2.2.1. Criteria voor verlening van een huisvestingsvergunning.

Experimenten moeten een zeker onderzoeksaspect bevatten met betrekking tot de verdeling van sociale huurwoningen. Bovendien kunnen experimenten niet eenzijdig door één individuele gemeente worden gestart. Voorstellen voor experimenten worden ingediend bij het ambtelijk overleg van gemeenten en woningcorporaties: het Platform Brede Kijk. Het voorstel wordt vervolgens voorzien van een advies van dit platform en geagendeerd voor het PFHO 'Bouwen en Wonen' van de regio, waarna de uitkomst wordt voorgelegd aan de respectievelijke colleges van B&W.

Een voorbeeld van een dergelijk experiment is dat van de gemeenten Hilversum en Gooise Meren, waarin in totaal 40 sociale huurwoningen van woningcorporaties in de gemeentes met voorrang voor zgn. 'cruciale beroepen' (bijvoorbeeld: zorgpersoneel, onderwijspersoneel en politie) worden aangeboden. Dit experiment loopt tot juni van dit jaar.

Aangezien de bepalingen uit amendementen A25-12 en A25-14 bovenstaande route niet hebben doorlopen, kunnen de amendementen niet zondermeer uitgevoerd worden onder artikel 7.2 Experimenten uit de huisvestingsverordening.

### *Hardheidsclausule in de huisvestingsverordening*

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om in individuele situaties waarin strikte toepassing van de regelgeving een onvoorzien en onevenredig benadelend gevolg heeft voor de betreffende woningzoekende, af te wijken van de regelgeving in de verordening. Het is gemeenten niet toegestaan om algemeen beleid te maken op grond van de hardheidsclausule.

Aangezien de amendementen A25-12 en A25-14 niet toezien op een individuele situatie, maar op de algemene toewijzing van woningen, en er evenmin sprake is van een uitzonderlijk onredelijk gevolg, komen de bepalingen uit de amendementen niet in aanmerking voor een eventuele toepassing van de hardheidsclausule uit artikel 7.3 van de huisvestingsverordening.

#### Vraag 4

Met de nieuwe **Huisvestingswet 2024** van de Rijksoverheid kunnen nu bepaalde categorieën nieuwbouw woonruimte met voorrang worden toegewezen aan bepaalde categorieën woningzoekenden. Hiermee kan tegemoet worden gekomen aan de behoefte van gemeenten om meer te kunnen sturen op woonruimteverdeling (Woningzoekenden die lokaal (maatschappelijk) gebonden zijn en die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van die woningmarktregio, die gemeente of dat gedeelte van de gemeente). Ook op grond van bijvoorbeeld het **arrest ABRvS 16 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:3008 kunnen gemeenten een voorkeursrecht vestigen**. Dan hoeven de amendementen toch niet strijdig te zijn met wetgeving, waardoor de amendementen wel een juridische basis kunnen verkrijgen?

#### Antwoord

De onuitvoerbaarheid van de amendementen zit hem niet in de strijdigheid met de aangehaalde aanpassing van de "*Huisvestingswet 2024*" (wij gaan ervan uit dat hier wordt geduid op de gewijzigde Huisvestingswet 2014) uit de vraag, maar in de manier waarop de doelgroepen in de amendementen zijn gedefinieerd in combinatie met de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen in de regionale Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024. Zie de beantwoording van vraag 1 voor een uiteenzetting over deze strijdigheid.

Overigens is de zinssnede "*Het toewijzingsbeleid zal dienovereenkomstig worden gewijzigd c.q. aangepast aan de regionale afspraak en -structuur én de huisvestingsverordening.*" uit A25-14 wel in strijd met artikel 6.1, 6.2 en 6.3 van de Huisvestingswet. De huisvestingsverordening kan niet eenzijdig worden aangepast. De besluitvorming over deze regionale regeling behelst de betrokkenheid van o.a. de in Gooise Meren actieve woningcorporaties en gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen. Daarnaast dient voor een wijziging advies te worden gevraagd aan Gedeputeerde Staten van de provincie over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van voorrangsbepalingen in de verordening.

#### Vraag 5

Volgens de woordvoerder van WIJ Gooise Meren gaf de PFH tijdens de Besluitvormende Raad d.d. 12 febr. jl. over BP Mezenlaan 19 aan dat, nu de bezwaren m.b.t. de Huisvestingsverordening zijn opgelost, er juridische bezwaren zijn waardoor een 'maatschappelijke bestemming' niet mogelijk is. Graag ontvangt de Raad (een link naar) de stukken waaruit deze juridische onmogelijkheid blijkt.

#### Antwoord

De bezwaren m.b.t. de Huisvestingsverordening zijn niet opgelost. Zie hiervoor onder andere het antwoord op vraag 1. *RM 'Vaststelling bp Mezenlaan 19 Bussum'* (zaak 1190485) geeft een nadere toelichting over de juridische onmogelijkheid van de amendementen A24/12 en A25/14.

#### Vraag 6

In het aangenomen amendement A25-14 wordt opgeroepen de anterieure overeenkomst met De Alliantie aan te passen (zie bij Overwegingen). Wanneer worden de gesprekken hierover opgestart?

#### Antwoord

Hierover bestaat een misverstand. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is er nog geen anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, daar was eerder geen aanleiding voor. Naar aanleiding van de wens van uw raad over de (eerste) toewijzing van de woningen aan de leeftijdsgroep 75+ en hoger, heeft De Alliantie zich bereid verklaard daar afspraken over te maken. Die afspraken kunnen worden uitgewerkt in een anterieure overeenkomst, die dan voor de bekenmaking van het bestemmingsplan kan worden gesloten. Eventuele gesprekken over de uitwerking van de anterieure overeenkomst worden gestart na de besluitvorming over het Bestemmingsplan Mezenlaan 19.

#### Vraag 7

De in het BP Mezenlaan 19 beoogde doelgroep is de groep senioren 65+ (eigenlijk zonder zorgvraag). Maar uit het onderzoek Belevingen 2019 van het CBS blijkt dat een ruime meerderheid (2/3) van de zelfstandig wonende 55+ denkt dat hun woning op dit moment geschikt is om in te blijven wonen bij gezondheids- of ouderdomsklachten. Voor de doelgroep daarboven is dat percentage iets lager. Mocht de woning in de toekomst (toch) niet geschikt blijken, dan willen de meeste

senioren de woning liever aanpassen dan verhuizen, hoewel één op de drie 55+ oordeelt dat hun eigen woning op dit moment ongeschikt of niet zo geschikt is om te blijven wonen bij gezondheids- of leeftijdsklachten. Waarom zo specifiek vasthouden aan de doelgroep 65+ en niet breder kijken naar de doelgroepen 75+/80+, zoals de Rijksoverheid ten zeerste aanbeveelt?

#### Antwoord

Voor een technisch antwoord op deze vraag, zie antwoord op vraag 1.

De initiatiefnemer heeft een voorstel ingediend met een bijbehorende bestemmingsplanwijziging. Het is de rol van de gemeente het initiatief te toetsen aan beleid en regelgeving en dat heeft geleid tot het voorliggende raadsvoorstel. Er is daarom niet zozeer sprake van 'vasthouden aan', maar van een uitkomst van de toetsing van het initiatief.

De gemeente beoogt doorstroming onder senioren te faciliteren door te zorgen voor beschikbaarheid van woningen voor relevante doelgroepen, zoals senioren, in het belang van de goede werking van de woningmarkt als geheel. De langste verhuisketens ontstaan wanneer senioren in een grote woning verleid kunnen worden om te verhuizen naar een kleinere levensloopgeschikte woning, die beter aansluit bij hun behoeften. Juist voor die mensen, jonger dan 75 of 85 jaar, die met het oog op de toekomst vinden dat hun eigen woning op dit moment niet of minder geschikt is om te blijven wonen bij gezondheids- of leeftijdsklachten, voorziet het plan van De Alliantie met de nieuwe woningen.

Toewijzing van de te realiseren woningen aan mensen van 65 jaar en ouder, sluit mensen ouder dan 65 jaar ook niet uit. Andersom sluit het toewijzen van de woningen aan mensen van 75+ en/of 85+ de mensen die jonger zijn, maar wel willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning waar zij prettig oud kunnen worden, wél uit.

De doelgroep 65+ is daarmee juist breder dan de doelgroepen 75+/80+.

#### Vraag 8

In het BP Mezenlaan 19 moet de 'maatschappelijke bestemming' worden omgezet naar 'wonen'. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vindt echter dat onder 'wonen' verschillende vormen van huisvesting worden begrepen. Daaronder valt ook de huisvesting van seizoenarbeiders studenten e.a. doelgroepen. Een veelgebruikt instrument om dit tegen te gaan is de koppeling tussen de bestemming 'wonen' en een begripsbepaling waaruit blijkt dat slechts één huishouden is toegestaan. Dat het begrip 'woning' beperkt wordt tot één huishouden, is echter niet relevant (zie o.a. de Arresten van de Raad van State ABRvS 22 juli 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:1739](#) en ABRvS 6 juni 2020, [ECLI:NL:RVS:2018:1882](#)). 'Woning' en 'wonen' zijn dus verschillende begrippen. Bestaat er dan niet de kans dat ooit andere doelgroepen de 36 nieuw te bouwen woningen zullen gaan bewonen?

#### Antwoord

De 36 huurappartementen worden ontwikkeld in eigendom van woningcorporatie De Alliantie. De woningcorporatie wijst haar woningen toe volgens de regels uit de huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening bepaalt welk type woningen kunnen worden aangeboden op Woningnet, en aan welke doelgroep de woningen mogen worden aangeboden. Daarnaast bevat de huisvestingsverordening een set met regels voor het verdelen van sociale woonruimte in onze regio. Seizoenarbeiders en studenten zijn geen categorieën die als zodanig in de huisvestingsverordening voorkomen. Bovendien wil De Alliantie deze woningen labelen als seniorenwoningen. Dat betekent dat ze terecht zullen komen bij de doelgroep senioren.

In relatie tot de aangehaalde uitspraken van de Raad van State is bij het voorliggende raadsvoorstel over het bestemmingsplan Mezenlaan 19 Bussum sprake van een gevraagde gewijzigde vaststelling. Zo ontbrak onder andere in het ontwerpbestemmingsplan de definitie van het begrip/functie 'wonen'. Dat kan ongewenst woongebruik van de gronden tot gevolg hebben en één van de uitspraken getuigt hier ook van. Vandaar dat deze omissie in het bestemmingsplan is hersteld. Thans is bij alle woongerelateerde begrippen een koppeling gemaakt met het gebruik van de ruimte voor de huisvesting van één huishouden. Los van bovenstaande alinea in relatie tot de huisvestingsverordening, is hiermee de kans dat een woning in het wooncomplex gebruikt kan worden voor andere doelgroepen zoals seizoenarbeiders (meerdere huishoudens) tot nihil gereduceerd.

### Vraag 9

Is bij de transformatie van zorgwoningen, zoals in de huidige opzet van de Gooise Warande, naar zelfstandige woningen **planologisch gezien** sprake van 'Wonen' of van 'Maatschappelijke doeleinden'? De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft deze vraag beantwoord in de uitspraak van 25 maart 2015, nr. 201405264/1 (ABRVS 25 maart 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:936](#)):

**Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State: ook na transformatie blijft het in dit geval 'Maatschappelijke doeleinden' en oordeelt dat onder de gegeven omstandigheden het onderhavige appartementencomplex (niet de Gooise warande dus – TF) in overeenstemming is met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'.**

*"De Afdeling is met de rechtbank van oordeel dat het appartementencomplex, gelet op de heden ten dage veranderende ontwikkeling in de zorg, die ertoe leidt dat steeds meer kleinschalige initiatieven in het leven worden geroepen, waarbij zorg wordt aangeboden in combinatie met (zelfstandige) bewoning, en gelet op de mate van begeleiding en zorg die in het appartementencomplex wordt geboden, in de gegeven omstandigheden, in overeenstemming is met de bestemming 'Bijzondere doeleinden', in het bijzonder sociale en/of maatschappelijke doeleinden."*

Hoe moeten we hier tegenaan kijken?

### Antwoord

RM 'Vaststelling bp Mezenlaan 19 Bussum' (zaak 1190485) geeft een reflectie over de juridische risico's met betrekking tot de voorliggende keuze om het bestemmingsplan Mezenlaan 19 Bussum geamendeerd vast te stellen.

In de genoemde uitspraak is allereerst het volgende gesteld. *"Vast staat dat in de appartementen wordt gewoond en daarbij gebruik wordt gemaakt van zorg. Niet in geschil is dat het gebruik van de zorgappartementen voor uitsluitend wonen in strijd is met de bestemming "Bijzondere doeleinden"."*

Gezien dit criterium moest de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State in dit geval primair beoordelen of het gebruik van de appartementen voor (zelfstandige) bewoning gelet op de overige aspecten/omstandigheden waaronder dit plaatsvindt, kon worden geacht te passen binnen de bestemming "Bijzondere doeleinden". En de Afdeling kwam alles overziend in deze uitspraak met de rechtbank tot conclusie dat hiervan sprake is.

Deze situatie is echter niet vergelijkbaar met het initiatief van De Alliantie, waarin sociale huurwoningen aan de doelgroep (gezonde) senioren zullen worden aangeboden. En ook als deze ouderen een lichte zorg nodig hebben, blijft primair sprake van zelfstandig regulier wonen. Dit laatste is ook de reden dat het bestemmingsplan dat de Alliantie heeft laten opstellen, is voorzien van een (gele) woonbestemming. Hulp aan huis bijvoorbeeld één keer in de week is binnen dat hoofdgebruik immers mogelijk.