



afbeelding 1 brandweerkazerne Blaricum

Onderzoek naar huisvesting voor de vrijwillige brandweer Blaricum

Inhoud

Hoofdstuk 1	ACHTERGROND	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doelstelling	4
1.3	Onderzoeksopzet	4
Hoofdstuk 2	ENQUETE	5
2.1	De vraag naar huisvesting onder brandweerlieden in Blaricum	5
2.1.1	Samenstelling brandweerkorps naar leeftijd	5
2.1.2	Afstand tot de kazerne	5
2.1.3	Huidige woonsituatie	6
2.1.4	Verhuishwensen	6
2.1.5	Sociale huurwoning	6
2.1.6	WoningNet	7
2.1.7	Overige woonvormen	7
2.1.7	Samenvattend	8
Hoofdstuk 3	ONDERZOEK	10
3.1	Het aanbod aan sociale huisvesting in Blaricum	10
3.1.1	Wettelijke opkomsttijden	10
3.1.2	Woningvoorraad van de woningcorporaties en de gemiddelde mutatie	10
3.1.3	Aantal (sociale) huurwoningen per buurt	10
3.1.4	Mutatie sociale huurwoningen binnen aanrijdtijd	12
3.2	Beleidskaders	12
3.2.1	Eerste toewijzing bij nieuwbouw	12
3.2.2	Experimenteerartikel	13
3.2.3	Hardheidsclausule	13
3.3	Landelijk en regionaal beleid	13
3.3.1	Regiogemeenten	13
3.3.2	Best practices in Nederland	14
3.3.3	Traject Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek	14
3.3.4	Werken en verblijf gedurende de dag	14
3.4	Mogelijke (nieuwbouw) locaties	14
3.5	Juridische aandachtspunten	15
3.5.1	Wijziging rechtspositie brandweervrijwilliger in verband met Europees recht	15
3.5.2	Tijdelijke huurcontracten	15

3.6 Dienstwoningen.....	16
3.7 Samenvattend	17
Hoofdstuk 4 CONCLUSIE	18
4.1 Omvang huisvestingsproblematiek	18
4.2 Mogelijke locaties nieuwbouw.....	18
4.3 Dienstwoningen.....	18
4.4 Wijziging rechtspositie brandweervrijwilligers	19
4.5 Overige mogelijkheden	19

Bijlagen

1. Brief postcommandanten naar Veiligheidsregio
2. Plan van aanpak
3. Brief reactie van de Veiligheidsregio
4. Bijlage Enquêteresultaten van alle respondenten
5. Bepalingen uit de Huisvestingsverordening 2019
6. Voortgangsrapportage Veiligheidsregio december 2020
7. Mogelijke (nieuwbouw) locaties

Hoofdstuk 1 ACHTERGROND

1.1 Aanleiding

Er heerst schaarste op de woningmarkt in Blaricum en in de regio Gooi en Vechtstreek. Dit resulteert in hoge prijzen voor koopwoningen en lange wachttijden voor (sociale) huurwoningen. De hoge prijzen en lange wachttijden vormen voor starters op de woningmarkt een belemmering. De leden van de vrijwillige brandweer in Blaricum ervaren deze belemmering ook en hebben dit huisvestingsprobleem bij de Veiligheidsregio (bijlage 1) maar ook bij de gemeente Blaricum aangekaart. Om bij een brandmelding tijdig bij de eerste uitruk aanwezig te kunnen zijn, moeten de brandweerlieden dichtbij de brandweerkazerne in Blaricum wonen en/of werken.

Om bovenstaande redenen heeft de gemeenteraad van Blaricum op 25 juni 2019 een motie aangenomen. In deze motie wordt het college verzocht om een diepgaande studie te verrichten naar de mogelijkheden die er zijn of geschapen kunnen worden om brandweerlieden, ondanks de grote schaarste aan geschikte (huur)woningen, in Blaricum Dorp te huisvesten en daarbij vooral ook aandacht te schenken aan woningen voor starters (waaronder tiny houses) en/of de mogelijkheden om dienstwoningen deel uit te laten maken van nieuwbouwprojecten in Blaricum Dorp. Om deze motie te kunnen beantwoorden is een plan van aanpak opgesteld. Dit plan van aanpak is op 26 november 2019 door het college vastgesteld (bijlage 2). Conform de motie richt dit onderzoek zich op wonen in de nabijheid van de kazerne. Waar de brandweervrijwilligers werken (en zich gedurende de werkdag bevinden) komt kort in punt 3.3.4 aan de orde.

1.2 Doelstelling

We willen bereiken dat de brandweer Blaricum beschikt over voldoende vrijwillige brandweerlieden om de brandweertaken blijvend goed uit te kunnen voeren. De brandweerlieden zijn gebonden aan wettelijke opkomsteisen. Om te kunnen voldoen aan deze opkomsteisen en daardoor tijdig ter plaatste te kunnen zijn is het van belang dat de brandweerlieden in de nabijheid van de kazerne wonen of werken. De brandweerkazerne in Blaricum ligt aan de Singel in Blaricum Dorp. Er is schaarste op de woningmarkt en in de nabije omgeving van de brandweerkazerne is er een beperkt aantal betaalbare huur- en koopwoningen. In dit onderzoek wordt de aard en de omvang van het probleem onderzocht en worden opties voor huisvesting in de buurt van de kazerne beschreven.

1.3 Onderzoeksopzet

Om antwoord te kunnen geven op de vraagstelling zijn de volgende deelvragen opgesteld:

Wat is de vraag naar huisvesting onder vrijwillige brandweerlieden in Blaricum?

Wat is het aanbod aan huisvesting in een straal van circa 4 minuten rijafstand van de kazerne?

Wat zijn de kaders binnen het beleid?

Wat is het beleid van andere gemeenten (in de regio en landelijk)?

Wat zijn mogelijke locaties voor nieuwbouw binnen een straal van circa 4 minuten van de kazerne?

Wat zijn juridische aandachtspunten?

Kunnen woningen in het bestemmingsplan ook als dienstwoning worden bestemd?

Hoofdstuk 2 ENQUETE

2.1 De vraag naar huisvesting onder brandweerlieden in Blaricum

Onderzoeksvraag: Wat is de vraag naar huisvesting onder vrijwillige brandweerlieden in Blaricum?

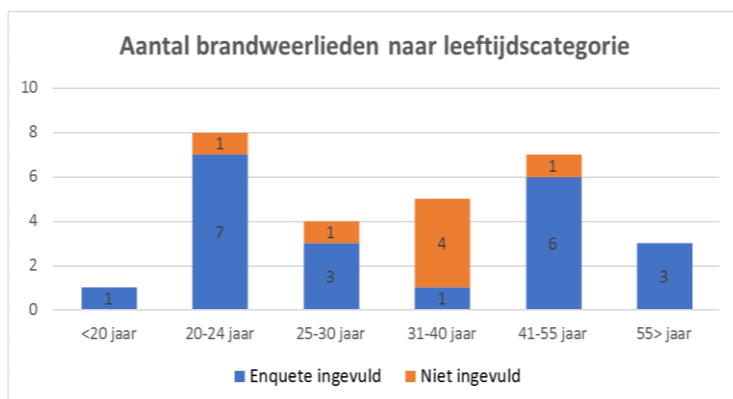
In de brief van 15 oktober 2019 heeft de Veiligheidsregio Gooi & Vechtstreek (bijlage 3) aangegeven dat wordt gestart met een inventarisatie van de grootte van de problematiek op regionaal en lokaal niveau. De gemeente heeft ook zelf een enquête gehouden om goed in beeld te krijgen wat nu precies de vraag naar huisvesting is onder de vrijwillige brandweerlieden in Blaricum.

Enquêteonderzoek

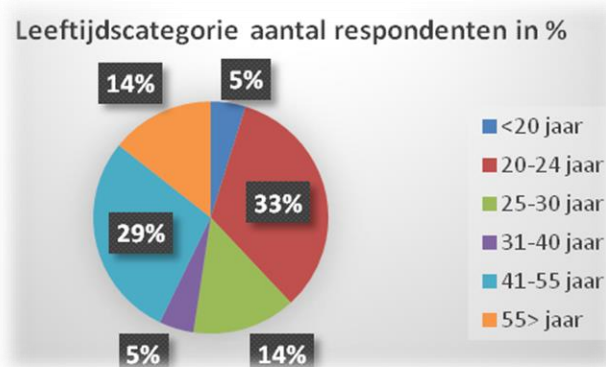
Het huidige brandweerkorps telt 28 vrijwillige brandweerlieden die in de eerste weken van januari 2020 zijn uitgenodigd om deel te nemen aan een online vragenlijst. De enquête bestond uit 21 vragen die betrekking hebben op onder andere de leeftijd, huishoudenssamenstelling, huidige woonsituatie en de wens om te verhuizen naar bijvoorbeeld een koop- of huurwoning, een tiny house of een dienstwoning. Van alle gevraagde brandweerlieden hebben 21 personen (75%) de enquête volledig ingevuld. Dat is voor een online enquête een zeer representatief resultaat. Op 1 van de respondenten na, zijn alle vrijwilligers momenteel woonachtig in de gemeente Blaricum.

2.1.1 Samenstelling brandweerkorps naar leeftijd

Voor wat betreft de leeftijd van de vrijwilligers zijn de gegevens beschikbaar van alle 28 brandweerlieden. De leeftijden variëren tussen de 19 en de 66 jaar. De grootste groep vrijwilligers bevindt zich in de leeftijdscategorie 20-24 jaar (28%) gevolgd door de categorie 41-55 jaar (25%). In figuur 1 is weergegeven welke aantallen per leeftijdscategorie de enquête hebben ingevuld. Kijken we alleen naar de reacties van de 21 respondenten die de enquête volledig hebben ingevuld dan is hiervan 33% tussen de 20-24 jaar (figuur 2).



Figuur 1 brandweerlieden naar leeftijdscategorie



Figuur 2 aantal respondenten naar leeftijd in %

2.1.2 Afstand tot de kazerne

Voor de brandweerkorpsen geldt er een wettelijke opkomsttijd (zie hieromtrent 3.1.1) waarbinnen de brandweer op de plaats van de brand aanwezig moet zijn. Voor wat betreft de aanrijdtijd van de brandweerlieden tot de kazerne, zijn er geen wettelijk vastgestelde tijden. Om als vrijwilliger bij de brandweer echter een bijdrage te kunnen leveren en bij een brand tijdig ter plaatste te kunnen zijn, is het van belang dat de vrijwilligers op gepaste afstand van de brandweerkazerne woonachtig zijn.

In de brief van de gezamenlijke postcommandanten aan de veiligheidsregio (bijlage 1) wordt gesproken over een maximale aanrijdijd van 4 minuten tot de kazerne. Opgemerkt wordt dat dit vereiste alleen geldt voor de eerste uitruk. Zoals blijkt uit figuur 3 woont 81% van de respondenten binnen de 4 minuten auto afstand van de brandweerkazerne. De overige vrijwilligers wonen in een straal van maximaal 10 minuten rijden. Slechts 1 vrijwilliger woont verder dan 10 minuten, namelijk buiten Blaricum. Deze persoon geeft dan ook aan dat de afstand tot de kazerne te ver is en verhuizing op termijn noodzakelijk is.



Figuur 3 Aanrijdijd naar brandweerkazerne

Ruim 66% van de ondervraagden geeft aan dat de huidige woonafstand tot de kazerne goed is. Voor 28% van de vrijwilligers is de afstand net te ver, maar is dit geen reden om te verhuizen.

2.1.3 Huidige woonsituatie

De huidige woonsituatie van de respondenten is als volgt;

- Sociale huurwoning van corporatie 19%
- Koopwoning 38%
- Inwonend ouders/familie 43%

Van de vrijwilligers die binnen de 4 minuten aanrijdijd van de kazerne woont is 43% inwonend. Het gaat hierbij om 9 jongeren in de leeftijdscategorie van 19 tot en met 25 jaar.

Focus op inwonende jongeren

Gelet op de onderzoeksvraag die is gericht op het in kaart brengen van de daadwerkelijke vraag naar huisvesting onder de vrijwillige brandweerlieden, ligt de focus van de analyse van de enquêteresultaten in onderstaande paragrafen op de 9 jongeren die momenteel nog thuis wonen. Dit zijn immers de vrijwilligers die op den duur zullen gaan verhuizen. Een analyse van de resultaten gebaseerd op de reacties van alle respondenten is opgenomen in bijlage 4.

2.1.4 Verhuishwensen

Uit figuur 1 en paragraaf 2.1.3 blijkt dat er 9 respondenten tussen de 19 en de 25 jaar zijn die momenteel nog thuis wonen. De verwachting is dat deze jongeren op enig moment op zichzelf willen gaan wonen. Aan hen is gevraagd of zij de wens hebben om te verhuizen en zo ja, op welke termijn. Hieruit blijkt dat het merendeel van de jongeren graag op redelijk korte termijn (binnen nu en 2 jaar) zou willen verhuizen. Alle jongeren geven aan dat zij graag in Blaricum blijven wonen.

Heeft u de wens om te verhuizen?

- Ja, binnen nu en 2 jaar: 6 personen
- Ja, op termijn tussen de 2-5 jaar: 3 personen
- Ja, op langere termijn > 5 jaar: -
- Nee, ik heb geen verhuishwens: -

2.1.5 Sociale huurwoning

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning mag het inkomen van de woningzoekende (alleenstaand of meerpersoonshuishouden) niet meer zijn dan de jaarlijks door de overheid vastgestelde inkomensgrens.

De ondervraagden is daarom ook gevraagd of zij, gelet op de huidige financiële situatie, in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het merendeel van de jongeren (6 van de 9 personen) geeft aan dat zij hiervoor in aanmerking komen.

Om te kunnen reageren op vrijkomende sociale huurwoningen dient men wel ingeschreven te staan bij WoningNet Gooi & Vechtstreek. Van de 9 jongeren staan er momenteel 7 personen ingeschreven en daarvan zijn 4 vrijwilligers actief op zoek naar een sociale huurwoning. Met actief wordt bedoeld dat minimaal 1x per week op het openstaande aanbod via WoningNet wordt gereageerd.

- 3 personen reageren de afgelopen 2 jaar actief
- 1 persoon reageert de afgelopen 2-4 jaar actief

2.1.6 WoningNet

Beschikbare sociale huurwoningen in Blaricum worden via WoningNet Gooi & Vechtstreek geadverteerd. Woningzoekenden die staan ingeschreven kunnen op het aanbod reageren. De zoekwaarde bepaalt vervolgens de volgorde van toewijzing waarbij de kandidaat met de hoogste zoekwaarde de woning krijgt toegewezen. De zoekwaarde wordt bepaald afhankelijk van de situatie van de woningzoekende. Bij een starter op de woningmarkt is de zoekwaarde de inschrijftijd bij WoningNet (*bron: WoningNet*).

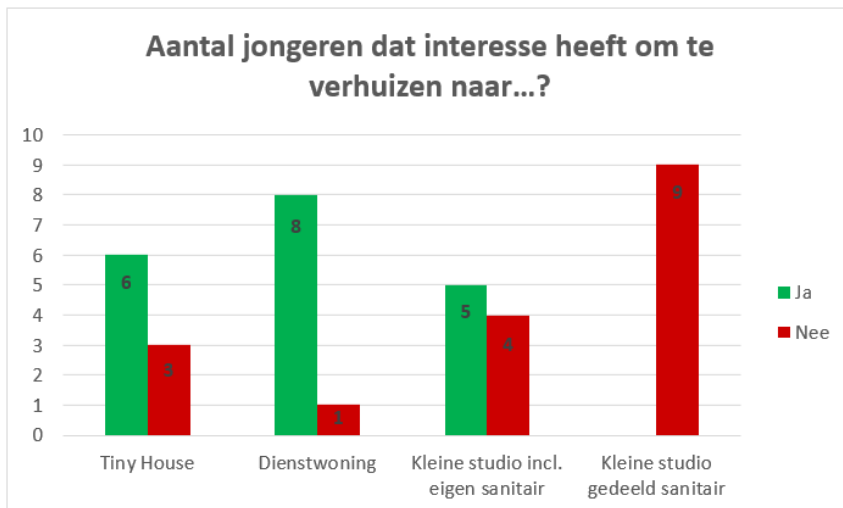
In de brief van de postcommandanten van de brandweer wordt ten onrechte gesteld dat het systeem van WoningNet ervoor zorgt dat brandweervrijwilligers altijd onderaan de lijst komen te staan (bijlage 1). Als een woningzoekende een woning krijgt aangeboden en deze woning wordt vervolgens geweigerd, dan heeft dit geén invloed op de zoekwaarde van de woningzoekende. Het maakt daarbij niet uit om welke reden de woning is geweigerd (niet de juiste buurt, te klein, te duur etc.). In de praktijk betekent dit dat een woningzoekenden zo vaak kan weigeren als men zou willen; de zoekwaarde verandert niet en men krijgt hierdoor geen 'lagere urgentie'.

Doorstroming en lokale binding

In sommige advertenties worden extra voorwaarden gesteld om - met voorrang - in aanmerking te kunnen komen voor een woning. Een voorbeeld daarvan is dat woningzoekenden met *lokale binding* aan de gemeente die een sociale huurwoning van de corporatie achterlaten (*doorstroming*) voorrang krijgen. Indien de woningzoekende in een 'tijdelijke' huurwoning van de woningcorporatie woont, dan geldt dit óók als achterlaten van een sociale huurwoning waarmee de woningzoekende voldoet aan de voorrangsregel.

2.1.7 Overige woonvormen

Naast het wonen in een reguliere koop- of huurwoning zijn er ook andere woonvormen zoals het huren van een studio/kamer, een dienstwoning of een Tiny House. In figuur 4 is weergegeven hoeveel van de jongeren geïnteresseerd is in een andere woonvorm. Hieruit blijkt dat het merendeel van de jonge vrijwilligers geïnteresseerd is in een andere, soms tijdelijke woonvorm.



Figuur 4 aantal jongeren interesse om te verhuizen

Tiny House:

- 67% heeft interesse
- 2 van de 6 jongeren is wel geïnteresseerd maar alléén indien het een koopwoning betreft.

Dienstwoning: een woning die verbonden is aan een bepaalde functie of beroep en zal moeten worden verlaten bij het beëindigen van de functie.

- Op 1 persoon na zouden alle jongeren wel willen verhuizen naar een dienstwoning. Dit is gelet op figuur 4 de alternatieve woonvorm met de meeste interesse.

Kleine studio:

- 5 vrijwilligers zijn geïnteresseerd in een kleine studio mits deze is voorzien van eigen sanitair
- Geen van de jongeren ziet het zitten om te verhuizen naar een studio met gedeeld sanitair
- Een van de redenen waarom men niet geïnteresseerd is, is gelegen in het toekomstperspectief van een dergelijke woning. Deze is dan te klein voor een partner en eventuele gezinsuitbreiding.

2.1.7 Samenvattend

Het doel van het houden van de enquête is om antwoord te krijgen op de onderzoeksvraag '*wat de vraag is naar huisvesting onder de vrijwillige brandweerlieden in Blaricum*'. Gelet op het feit dat 75% van de ondervraagden de enquête heeft ingevuld kunnen we stellen dat de opgehaalde informatie betrouwbaar is en daarmee antwoord kan worden geven op de onderzoeksvraag.

Op basis van de antwoorden van de respondenten kan worden gesteld dat:

- 43% van de vrijwilligers (9 personen) momenteel inwonend is bij ouders/familie. Zij wonen allemaal binnen de aanrijdtijd van de kazerne
- 9 brandweerlieden inwonend zijn en het hierbij uitsluitend gaat om jongeren tussen de 19 en 25 jaar
- Van de in totaal 9 inwonende personen volgen er 4 een studie/opleiding en hebben er 4 een fulltime betaalde baan. Een persoon geeft aan geen betaalde baan te hebben of opleiding te volgen.

Focussen we op de huidige vraag naar huisvesting onder de inwonende jongeren (19-25 jaar) dan kan worden gesteld dat:

- 6 van de 9 jongeren geeft aan dat zij, gelet op de sociale huurgrens, financieel in aanmerking zouden komen voor een huurwoning in het sociale segment
- 7 van de 9 jongeren staan ingeschreven bij WoningNet
- 4 van de 9 jongeren via WoningNet actief opzoek is naar een woning
- Geen van de ondervraagden heeft interesse in een particuliere huurwoning

Als we kijken naar de interesse voor een bepaalde woonvorm dan antwoorden de jongeren als volgt;

- 6 van de 9 personen heeft interesse in de woonvorm Tiny House
- 8 van de 9 personen heeft interesse in de woonvorm dienstwoning
- 5 van de 9 personen heeft interesse in de woonvorm kleine studio inclusief eigen sanitair
- Geen van de ondervraagden heeft interesse in een woonunit met gedeelde sanitaire voorzieningen

Hoofdstuk 3 ONDERZOEK

3.1 Het aanbod aan sociale huisvesting in Blaricum

Onderzoeksvraag: Wat is het aanbod aan huisvesting in een straal van circa 4 minuten van de kazerne?

3.1.1 Wettelijke opkomsttijden

De vrijwilligers van de brandweer zijn gebonden aan de eis om binnen wettelijke normtijden te kunnen uitrukken. Daarom is het wenselijk en noodzakelijk dat de overgrote meerderheid van de vrijwilligers in de nabijheid van de kazerne woont en/of werkt. Hoe dichterbij de kazerne woont, hoe sneller de vrijwilliger aanwezig is en mee kan bij de eerste uitruk.

3.1.2 Woningvoorraad van de woningcorporaties en de gemiddelde mutatie

Uit de enquête onder de vrijwillige brandweerlieden blijkt dat 48% van de respondenten (10 personen), gelet op de financiële situatie, in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Van de momenteel nog inwonende vrijwilligers is dit zelfs meer dan de helft. Daarom is de woningvoorraad van de woningcorporaties geïnventariseerd. Eind 2019 bedraagt het totaal aantal sociale huurwoningen in Blaricum 1037. Door de woningcorporaties zijn er in 2019 door mutaties en/of nieuwe opleveringen in totaal 47 woningen beschikbaar gesteld voor de sociale verhuur. In 2017 zijn er 49 sociale huurwoningen verhuurd en in 2018 in totaal 73 woningen. Op grond van de afgelopen drie jaar is de gemiddelde mutatiegraad in Blaricum 56 woningen per jaar.

Stand per 31-12-2019	Totaal aantal sociale huurwoningen	Aantal sociale huurwoningen beschikbaar gesteld in 2019
Het Gooi en omstreken	882	39
De Alliantie	155	8
Totaal	1037	47 (= 4,5 % van het totaal)

Tabel 1 verhuur sociale huurwoningen per 31-12-2019

	Aantal verhuringen per jaar
2017	49
2018	73
2019	47

Tabel 2 aantal verhuringen per jaar periode 2017-2019

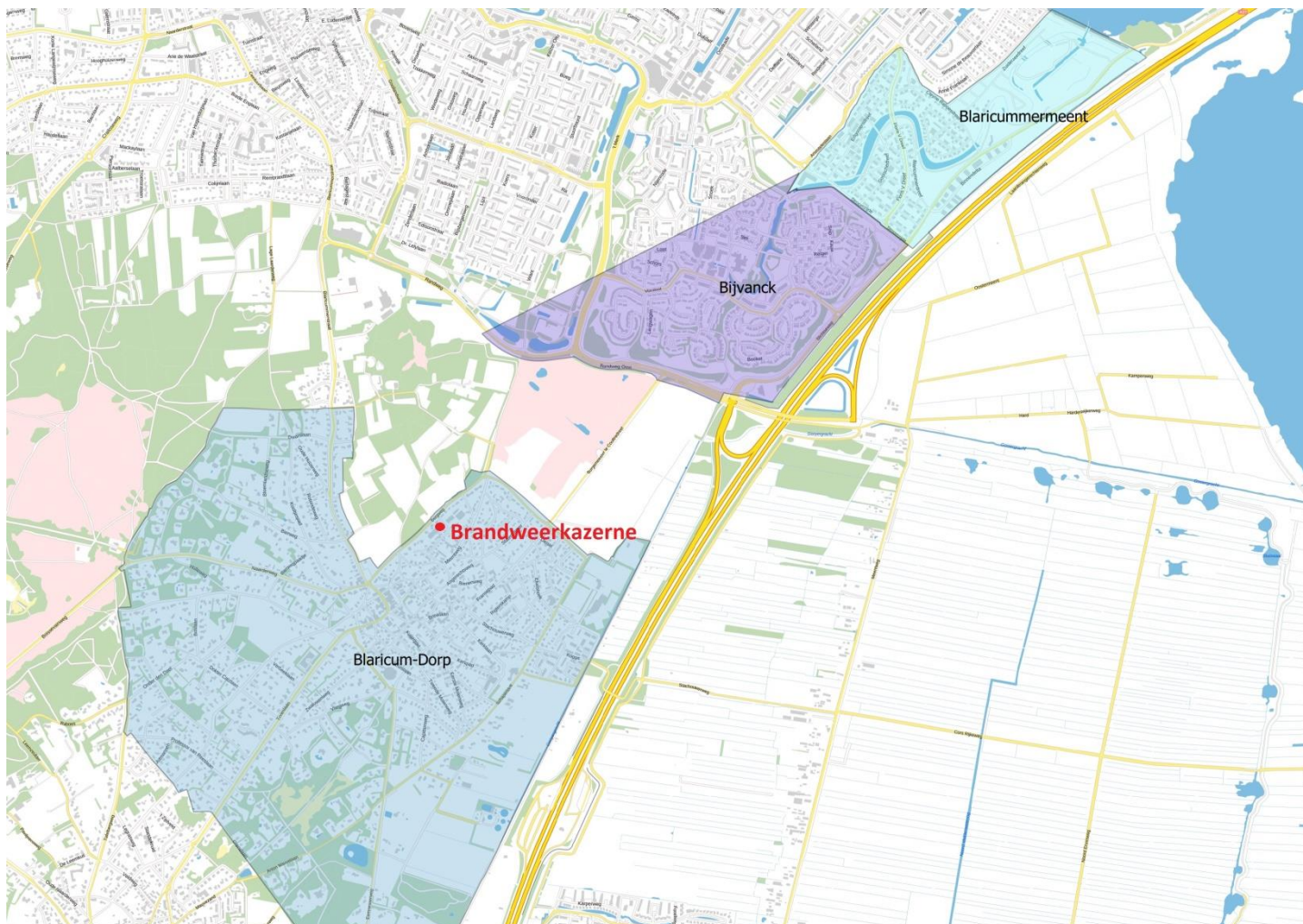
3.1.3. Aantal (sociale) huurwoningen per buurt

De Alliantie heeft alleen woningen in Blaricum Dorp. Het Gooi en Omstreken heeft voornamelijk bezit in de Bijvanck, maar ook woningen in Blaricum Dorp en de Blaricummermeent.

	Blaricum Dorp	Bijvanck	Blaricummermeent	Totaal
Alliantie	169	0	0	169 (inclusief 14 vrije sector)
G&O	119	670	108	897 (inclusief 15 vrije sector)
Totaal	288	670	108	1066

Tabel 3 aantal woningen per woningcorporatie per wijk

Figuur 5 geeft de kaart van Blaricum weer waarin de 3 verschillende buurten Blaricum-Dorp, Bijvanck en de Blaricummermeent van elkaar zijn onderscheiden. Hierdoor is de ligging van de buurt ten opzichte van de brandweerkazerne duidelijk zichtbaar.



Figuur 5 Kaart Blaricum

Met inachtneming van de 4 minuten rijafstand met de auto tot de brandweerkazerne behoren Blaricum-Dorp en gedeelten van de Bijvanck daartoe. De Blaricummermeent ligt qua rijafstand te ver van de kazerne om bij een eerste uitruk tijdig op de kazerne aanwezig te kunnen zijn.

3.1.4 Mutatie sociale huurwoningen binnen aanrijdtijd

Kijkend naar de gemiddelde mutatiegraad van 56 woningen per jaar is het in het kader van dit onderzoek met name van belang om te weten hoeveel woningen er vrijkomen die een gunstige ligging hebben ten opzichte van de brandweerkazerne. Uit onderstaande tabel blijkt dat er jaarlijks ongeveer 11 woningen in Blaricum-Dorp vrijkomen en circa 25 woningen per jaar in de Bijvanck.

Jaar	Aantal verhuringen per wijk			
	Dorp	Bijvanck	Blaricummeermeent	Totaal
2017	16	23	10	49
2018	8	23	42	73
2019	13*	28	6	47
gemiddelde mutatie	11	25	19	56

Tabel 4 aantal verhuringen per wijk in periode 2017-2019

*hiervan zijn 4 woningen momenteel bestemd voor 'tijdelijke verhuur' en daarom achterwege gelaten in de gemiddelde mutatie

3.2 Beleidskaders

Onderzoeksvraag: Wat zijn de kaders binnen het beleid?

In de Huisvestingsverordening Blaricum 2019 (hierna: huisvestingsverordening) zijn de kaders van het gemeentelijk woonbeleid vastgelegd. Deze lokaal vastgestelde verordening is door alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek per 1 juli 2019 met elkaar vastgesteld. Hierin staan de regels met betrekking tot de verdeling van de beschikbaar gekomen sociale huurwoningen van woningcorporaties. De regionale samenwerking resulteert in één portaal voor woningzoekenden, namelijk WoningNet Gooi en Vechtstreek. Een woningzoekende die daar staat ingeschreven heeft in de hele woningmarktregio dezelfde kans op een sociale huurwoning. De Huisvestingsverordening biedt beperkt ruimte voor lokale initiatieven die afwijken van de afgesproken verdeling.

3.2.1 Eerste toewijzing bij nieuwbouw

Op grond van artikel 2.2 van de huisvestingsverordening (bijlage 5) hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij nieuwbouwwoningen voorrangregels in te stellen. Dit moet uiteraard wel in overleg met de verhurende woningcorporatie. In het collegeprogramma 2018-2022 is afgesproken dat het college per nieuwbouwproject bekijkt op welke wijze inwoners uit Blaricum voorrang kunnen krijgen voor nieuwbouwwoningen. Het doel is om zoveel mogelijk doorstroming binnen de sociale huursector te creëren. Op grond van de Huisvestingswet mag maximaal 25% van de vrijkomende woningen per jaar met voorrang worden toegewezen aan de eigen inwoners.



Voordelen:

- geen financiële investering vanuit gemeente
- mogelijkheid om eenmalig meerdere brandweerlieden te huisvesten



Nadelen:

- kan op grote weerstand stuiten van overige woningzoekenden. Een brandweerman krijgt niet alleen voorrang op een sociale huurwoning, maar ook op een nieuwbouw woning
- is afhankelijk van het feit of er nieuwbouw projecten komen op gepaste afstand van de kazerne
- niet inzetbaar op hele korte termijn
- alleen van toepassing voor vrijwilligers die in aanmerking komen voor de sociale huursector

- gelet op het feit dat de woningzoekende vrijwilligers inwonend zijn, is er geen sprake van doorstroming binnen de sociale huursector terwijl dit wel het doel van dit artikel uit de Huisvestingsverordening is
- medewerking van de woningcorporatie is nodig
- het huishouden en huishoudinkomen van de brandweerman moet passen bij het type nieuwbouwwoning.

3.2.2 Experimenteerartikel

Op grond van het experimenteerartikel (artikel 5.1, bijlage 5) kunnen burgemeester en wethouders bij wijze van experiment besluiten om maximaal 10% van de per kalenderjaar toe te wijzen sociale huurwoningen te verdelen op grond van regels die afwijken van de huisvestingsverordening. In 2019 zijn er 47 woningen beschikbaar gesteld voor de verhuur. Dit zou neerkomen op circa 5 woningen per jaar (10% van 47). Burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van dit artikel na consultatie van het regionaal portefeuillehouders overleg Wonen.



Voordelen:

- geen financiële investering vanuit gemeente
- mogelijkheid om eenmalig meerdere brandweerlieden te huisvesten



Nadelen:

- het is niet de bedoeling van dit artikel om buiten de regels van de verordening om een specifieke doelgroep te huisvesten. Dit artikel is er op gericht om onder meer de doorstroming binnen de sociale woningmarkt te versnellen. Door het huisvesten van starters (personen die geen woning achterlaten), wordt de doorstroming niet versneld.
- dit artikel kan niet structureel worden ingezet om brandweerlieden te huisvesten
- medewerking van de regio is nodig
- medewerking van de woningcorporatie is nodig
- alleen van toepassing voor vrijwilligers die in aanmerking komen voor de sociale huursector

3.2.3 Hardheidsclausule

Op grond van de hardheidsclausule (artikel 5.2, bijlage 5) kunnen burgemeester en wethouders in de eigen gemeente afwijken van de in de Huisvestingsverordening opgenomen regels indien een strikte toepassing daarvan zou leiden tot een niet gerechtvaardigde hardheid. Er dient uitermate terughoudend te worden omgegaan met het toepassen van de hardheidsclausule die slechts bedoeld is voor zéér uitzonderlijke situaties. Het is niet mogelijk om dit artikel in te zetten om een specifieke doelgroep te huisvesten.

Er kan evenmin worden gesteld dat er (gelet op de huidige woonsituatie van brandweerlieden) sprake is van een situatie waarin het volgen van de regels uit de Huisvestingsverordening leidt tot een zodanige hardheid jegens de brandweerman dat het toepassen van de hardheidsclausule gerechtvaardigd is.



De hardheidsclausule biedt geen structurele oplossing

3.3 Landelijk en regionaal beleid

Onderzoeksvraag: Wat is het beleid van andere gemeenten in de regio/provincie/Nederland?

3.3.1 Regiogemeenten

Om te inventariseren of dit huisvestingsprobleem rondom vrijwillige brandweerlieden ook speelt in de regiogemeenten, is dit onderwerp geagendeerd in het regionaal ambtelijk overleg. De gemeenten Huizen en Hilversum geven aan dit probleem niet zo zeer aan de orde te hebben. Laren, Wijdmeren, Gooise Meren en Weesp herkennen dit probleem wel. Zo hebben Wijdmeren en Weesp beide eenmalig de hardheidsclausule

toegepast om een brandweerman te huisvesten. De gemeente Blaricum heeft dit in 2019 ook eenmalig toegepast. Verder worden er in de regiogemeenten geen speciale regelingen getroffen voor vrijwillige brandweerlieden.

3.3.2 Best practices in Nederland

Er is gekeken hoe in andere gemeenten met deze problematiek wordt omgegaan. Gemeente Utrechtse Heuvelrug is –zover bekend– de enige gemeente in Nederland die een speciale regeling treft voor brandweervrijwilligers door deze groep aan te wijzen als bijzondere doelgroep in de Huisvestingsverordening. Indien de vrijwilligers voldoen aan de gestelde criteria dan komen zij met voorrang in aanmerking voor een sociale huurwoning in de gemeente.

De huidige regionale Huisvestingsverordening Blaricum is geldig tot 1 juli 2022 en staat een dergelijke regeling niet toe. Het is mogelijk om de Huisvestingsverordening te wijzigen, maar dit zal dan in regionaal verband afgestemd moeten worden. Bovendien is het gezien het geringe aantal sociale huurwoningen dat jaarlijks vrij komt voor verhuur, maar de vraag of het wenselijk is om een hele groep aan te wijzen als een bijzondere doelgroep.

3.3.3 Traject Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek

De postcommandanten van de brandweer Gooi en Vechtstreek hebben de Veiligheidsregio een brief gestuurd om de problematiek rondom huisvesting van de vrijwilligers te agenderen (bijlage 1). In reactie op deze brief geeft het bestuur van de Veiligheidsregio aan dat is afgesproken om binnen elke regiogemeente in kaart te brengen hoe groot het huisvestingsprobleem voor brandweervrijwilligers is om zodoende een overzicht te krijgen van de grootte van de problematiek op regionaal niveau (bijlage 3). De Veiligheidsregio heeft aangegeven, zonder garanties te kunnen afgeven, zich sterk te willen maken voor een afdoende oplossing. In afwachting van de resultaten van het onderzoek van de Veiligheidsregio is onderhavig onderzoek enkele maanden aangehouden. Eind december 2020 heeft de Veiligheidsregio een voortgangsrapportage gepubliceerd (bijlage 6). Deze voortgangsrapportage biedt echter geen andere en/of nieuwe inzichten dan reeds in dit onderzoek zijn benoemd. Voor woonkernen met weinig mogelijkheid om in te stromen op de woningmarkt zoals Blaricum zal de Veiligheidsregio in de loop van 2021 maatwerkoplossingen onderzoeken.

3.3.4 Werken en verblijf gedurende de dag

Waar de vrijwilligers zich gedurende de dag zich bevinden voor studie of werk is een vraag die misschien wel net zo belangrijk is als waar de vrijwilligers wonen. Want op het moment dat een vrijwilliger wel in de nabijheid van de kazerne woont, maar buiten Blaricum werkt, kan de vrijwilliger alsnog niet tijdig aanwezig zijn bij de eerste uitruk overdag. De brandweerlieden worden op basis van een dag- en avonddienstrooster ingeroosterd. Vrijwilligers die buiten Blaricum werken kunnen niet ingeroosterd worden voor de dagdiensten en dat maakt het rondkrijgen van de (dag)bezetting lastig. Om gedurende de dag voldoende vrijwilligers te kunnen inroosteren kan de brandweerkazerne Blaricum bij de Veiligheidsregio om dagdienstondersteuning vragen. Vrijwilligers die buiten Blaricum werken maar bijvoorbeeld ‘thuiswerken’ kunnen bijvoorbeeld wel weer worden ingepland.

Bij de selectie en werving van nieuwe brandweervrijwilligers gaat de voorkeur uit naar mensen die zowel in Blaricum wonen als werken. Er zijn echter te weinig personen die zowel werken als wonen in de gemeente, dus wordt er door de brandweer primair gekeken naar de woonplaats van de vrijwilliger.

3.4 Mogelijke (nieuwbouw) locaties

Onderzoeksvraag: Wat zijn mogelijke locaties voor nieuwbouw in de omgeving van de brandweerkazerne?

Binnen de gemeente Blaricum zijn er een beperkt aantal locaties in de omgeving van de brandweerkazerne die wellicht kunnen dienen als locatie voor de huisvesting van vrijwilligers. In de beschermde natuurgebieden (heidevelden en engen) die om het dorp liggen mag niet worden gebouwd. Mogelijke locaties worden in dit

rapport kort omschreven waarbij wordt opgemerkt dat onderstaande locaties slechts mogelijkheden zijn. In dit onderzoek wordt niet ingegaan op de wenselijkheid, de (juridische) haalbaarheid en potentieel draagvlak voor wat betreft deze locaties. In bijlage 7 zijn de locaties in beeld weergegeven.

Hendrik Smitlaantje

Nabij de Schapendrift bij de sportvelden ligt een groot parkeerterrein waar eventueel woningen gebouwd kunnen worden of kan worden nagedacht over een andere woonvorm. De grond is in eigendom van de gemeente.

Strook overgebleven van voormalige gemeentekweek

Schuin tegenover de drie sociale huurwoningen aan het begin de Schapendrift ligt nog een groenstrook. Deze strook was voorheen van de gemeente maar is inmiddels overgedragen aan de Agrarische Stichting Blaricum (ASB). De gemeente zou met de ASB in overleg kunnen treden over de invulling van deze strook.

Particulier grondgebied/tuin

Hoewel de gemeente zelf beperkte mogelijkheden heeft om op eigen grondgebied nieuwbouwwoningen te realiseren, is het niet ondenkbaar dat er rondom de brandweerkazerne mogelijkheden zijn vanuit particulier grondbezit. Indien particuliere grondeigenaren hun grondgebied/tuin beschikbaar willen stellen voor (tijdelijke) woningen gelden de regels van het bestemmingsplan. Omdat dit onderzoek zich met name richt op de omvang van het huisvestingsprobleem en mogelijkheden die liggen binnen het eigen bereik, is deze mogelijkheid niet uitgebreid onderzocht.

3.5 Juridische aandachtspunten

Onderzoeksvraag: Wat zijn juridische aandachtspunten?

3.5.1. Wijziging rechtspositie brandweervrijwilliger in verband met Europees recht

Er is een reëel risico dat de huidige rechtspositie van vrijwillige brandweerlieden in strijd is met Europees en Internationaal recht. Omdat het huidige stelsel met brandweervrijwilligers mogelijk niet houdbaar is volgens de huidige wet- en regelgeving is in maart 2020 vanuit het ministerie van Justitie en Veiligheid ingestemd met een vervolgonderzoek naar de rechtspositie van brandweervrijwilligers om te kunnen bepalen wat de juridische mogelijkheden tot behoud van de huidige vormen van vrijwilligheid zijn. Consequenties naar aanleiding hiervan zijn op dit moment nog niet in beeld.

3.5.2 Tijdelijke huurcontracten

Er zijn verschillende mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van zelfstandige woningen. In het huurcontract moet een afgesproken huurtermijn zijn van maximaal 2 jaar. Het contract eindigt na deze termijn, mits tijdig een aanzegging aan huurder wordt gedaan dat de overeenkomst op de overeengekomen datum zal eindigen. Verlenging is mogelijk, maar dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd. Dit geldt ook als de eerste termijn korter was dan 2 jaar. De huurder kan wel voor het einde van de afgesproken termijn opzeggen.

Voor zelfstandige woningen van woningcorporaties gelden speciale eisen. Zij mogen deze tijdelijke huurovereenkomsten niet afsluiten, tenzij de huurder in een van de volgende categorieën valt:

- de huurder werkt of studeert tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren;
- de huurder moet zijn woning verlaten vanwege renovatie of sloop en heeft tijdelijk andere woonruimte nodig;

- de huurder komt uit de noodopvang;
- de huurder zit in een noodsituatie en heeft direct een andere woonruimte nodig;
- de huurder heeft een tweede- of laatste-kans huurovereenkomst;
- de huurder heeft een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding.

Vrijwillige brandweerlieden behoren in de meeste gevallen niet tot een van deze categorieën. Tijdelijke huurcontracten zijn dus alleen toepasbaar bij vrije sector huurwoningen en bij sociale huurwoningen van private eigenaren. Het nadeel van tijdelijke huurcontracten is dat het geen duurzame oplossing is van het probleem.

3.6 Dienstwoningen

Onderzoeksvraag: Kunnen woningen in het bestemmingsplan als dienstwoning worden bestemd?

Van de in totaal 21 respondenten hebben 11 personen interesse in de woonvorm dienstwoning. Van de 9 jongeren die inwonend zijn bij ouders/familie hebben zelfs 8 personen aangegeven dat zij geïnteresseerd zijn in de mogelijkheid om een dienstwoning te betrekken. Een dienstwoning is een woning die verbonden is aan een bepaalde functie of beroep en zal moeten worden verlaten bij het beëindigen van de functie. Als er sprake is van een eigenlijke dienstwoning heeft de bewoner geen recht op huurbescherming.

Juridisch kader dienstwoning

In de wet is niet vastgelegd wanneer een door de werkgever ter beschikking gestelde woning ook echt een dienstwoning is. Juridisch gezien is dat wel van belang, vooral op het moment dat de arbeidsovereenkomst of vrijwilligersovereenkomst eindigt. Op dat moment doet zich namelijk de vraag voor of het gebruik van de dienstwoning ook automatisch eindigt of dat de werknemer in de woning kan blijven wonen omdat hij wettelijke huurbescherming geniet. Om deze reden is er in de rechtspraak onderscheid gemaakt tussen eigenlijke dienstwoningen en oneigenlijke dienstwoningen. Van een eigenlijke dienstwoning is sprake als de werknemer de woning, op grond van een overeenkomst, moet bewonen in verband met de aard van de door hem te verrichten werkzaamheden. Met andere woorden, het gebruik van de woning moet behoren tot de uit het dienstverband voortvloeiende verplichtingen. Daarvoor is voldoende dat het gebruik van de dienstwoning bijdraagt of kan bijdragen aan een goede taakvervulling van de werknemer. In dit verband komt ook betekenis toe aan objectieve factoren, zoals de aard en ligging van de woning ten opzichte van de plaats waar de werkzaamheden moeten worden verricht. Het gebruik van de dienstwoning hoeft niet *noodzakelijk* te zijn voor een goede taakvervulling. Vaak zal de verplichting voortvloeien uit een arbeidsovereenkomst, maar dit kan ook een andere overeenkomst zijn, zoals een vrijwilligersovereenkomst. Tot slot is het van belang dat een woning pas als eigenlijke dienstwoning gekwalificeerd kan worden als partijen ook de bedoeling hebben gehad de woning als zodanig te kwalificeren.

Bestemmingsplan

De gemeente kan middels een bestemmingsplanwijziging de woonbestemming wijzigen in de bestemming dienstwoningen. Voorwaarde hiervoor is wel dat een bestemmingswijziging goed gemotiveerd dient te worden en waarbij moet worden beoordeeld of de wijziging voldoet aan het principe van een goede ruimtelijke ordening. Relevant in dit kader is dan ook de locatie/ligging van de eventuele dienstwoningen aangezien deze niet op het terrein van de brandweerkazerne kunnen worden gerealiseerd, terwijl dat bij een dienstwoning vaak wel gebruikelijk is. Om de realisatie van dienstwoningen mogelijk te maken dient dus wel de procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan te worden doorlopen.

Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio betreft in haar onderzoek voor de maatwerkoplossingen de mogelijkheid tot realisatie van dienstwoningen. Er dient dan ook onderzocht te worden op welke manier dit kan worden vormgegeven. De brandweerlieden zijn in dienst bij de Veiligheidsregio en niet bij de afzonderlijke gemeenten zodat het verhuren van de woningen door de gemeente zelf niet voor de hand ligt. Binnen de regio zijn er dienstwoningen voor brandweerlieden in Laren en Naarden.

Indien ervoor wordt gekozen om dienstwoningen te realiseren dan kan voor de toewijzing van de woningen nadere criteria worden opgesteld.

3.7 Samenvattend

In dit hoofdstuk zijn diverse onderzoeksvragen aan bod gekomen. In de eerste plaats is gekeken naar de onderzoeksvraag: *Wat is het aanbod aan huisvesting in een straal van circa 4 minuten van de kazerne?*

Hieruit blijkt dat als we kijken naar het sociale huur woningaanbod er:

- per jaar gemiddeld 56 woningen vrijkomen in Blaricum
- jaarlijks ongeveer 11 woningen in Blaricum-Dorp vrijkomen
- jaarlijks ongeveer 25 woningen in de Bijvanck vrijkomen

In paragraaf 3.2 is gekeken naar de *kaders binnen het huidige beleid* en daaruit blijkt dat de mogelijkheden beperkt zijn en slechts een tijdelijke oplossing vormen of pas op lange termijn te realiseren zijn. Omdat er momenteel geen *regionaal of landelijk beleid* voor handen is kan de gemeente daar geen aansluiting bij zoeken. Wél is door de Veiligheidsregio Gooi & Vechtstreek een traject gestart naar de inventarisatie van de huisvestingsproblematiek van brandweerlieden in de regio waarvan het voortgangsrapport in december 2020 zijn gepubliceerd. Nadere maatwerkoplossingen zullen door de Veiligheidsregio in 2021 met de betreffende gemeenten worden uitgewerkt.

Er is tevens gekeken naar *mogelijke (nieuwbouw) locaties* om woningen te realiseren. Opgemerkt hierbij is dat in dit onderzoek niet is ingegaan op de wenselijkheid, haalbaarheid en potentieel draagvlak voor de genoemde locaties. Naast de in paragraaf 3.5 genoemde *juridische aandachtspunten* dient ook de mogelijkheid voor het *realiseren van dienstwoningen* juridisch nader te worden uitgewerkt indien hiervoor wordt gekozen. Daarnaast dient hiervoor een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. Naar verwachting zal bij de uitwerking van maatwerkoplossingen door de Veiligheidsregio ook aandacht worden besteed aan de mogelijkheid tot het realiseren van dienstwoningen (al dan niet in regionaal verband). Omdat het huisvestingsvraagstuk binnen de regio met name in de gemeenten Laren, Blaricum en de kernen Loosdrecht en Nederhorst den berg van de gemeente Wijdmeren speelt, is het wenselijk om de ontwikkelingen rondom het traject van de Veiligheidsregio nauwlettend te volgen.

Hoofdstuk 4 CONCLUSIE

In dit onderzoek is gekeken naar de mogelijkheden die er zijn of geschapen kunnen worden om brandweerlieden, ondanks de grote schaarste aan geschikte (huur)woningen, in Blaricum Dorp te huisvesten en daarbij vooral ook aandacht te schenken aan woningen voor starters (waaronder tiny houses) en/of de mogelijkheden om dienstwoningen deel uit te laten maken van nieuwbouwprojecten in Blaricum Dorp.

4.1 Omvang huisvestingsproblematiek

Voordat gekeken kan worden welke mogelijkheden en oplossingen er geschapen kunnen worden, is het belangrijk om te weten hoe groot de omvang van het probleem is. Uit de enquêteresultaten blijkt dat de huisvestingsproblematiek zich met name voordoet bij de thuiswonende jongeren. Dit zijn immers de vrijwilligers die op den duur zullen gaan verhuizen en vervolgens geen geschikte woonruimte in de buurt van de kazerne kunnen vinden.

Op basis van de antwoorden van de respondenten kan worden gesteld dat:

- 9 personen momenteel inwonend is bij ouders/familie. Zij wonen allemaal binnen de aanrijdtijd van de kazerne
- Het gaat hierbij uitsluitend om jongeren tussen de 19 en 25 jaar
- Van de in totaal 9 inwonende personen volgen er 4 een studie/opleiding en hebben er 4 een fulltime betaalde baan. Een persoon geeft aan geen betaalde baan te hebben of opleiding te volgen.

Resumerend kan ter zake de inwonende jongeren (19-25 jaar) worden gesteld dat:

- 6 van de 9 jongeren qua inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning
- 4 van de 9 jongeren via WoningNet actief opzoek is naar een woning

4.2 Mogelijke locaties nieuwbouw

Binnen de gemeente Blaricum zijn er een beperkt aantal locaties in de omgeving van de brandweerkazerne die eventueel kunnen dienen als locatie voor de huisvesting van vrijwilligers. Er zijn twee mogelijke locaties voor nieuwbouw van woningen:

- Parkeerplaats bij Hendrik Smitlaantje
- Groenstrook voormalig gemeentekweek

Gelet op het eigen grondgebied van de gemeente zijn er momenteel geen andere opties.

4.3 Dienstwoningen

Kijkend naar de uitkomsten van de gehouden enquête blijkt dat de thuiswonende jonge starters het meest geïnteresseerd zijn in de woonvorm dienstwoning. Zoals in paragraaf 3.6 uiteen is gezet vergt de realisatie daarvan de nodige inspanningen, zoals het uitwerken van de juridische aspecten van het contract en het wijzigen van het bestemmingsplan. Maar in de eerste plaats moet er goed gekeken worden naar de financiële haalbaarheid van deze optie.

4.4 Wijziging rechtspositie brandweervrijwilligers

Er bestaat een reële kans dat de rechtspositie van vrijwillige brandweerlieden in de toekomst wijzigt. Vanuit het ministerie van Justitie en Veiligheid is in maart 2020 opdracht gegeven vervolgonderzoek te verrichten om te bekijken of de huidige vormen van vrijwilligheid kunnen bestaan. De consequenties die dit voor de vrijwillige brandweerposten heeft zijn op dit moment nog niet in beeld. Echter, het is wel van belang om dit traject in de gaten te houden en mee te nemen in toekomstige beslissingen rondom de huisvesting van brandweer vrijwilligers.

4.5 Overige mogelijkheden

Uit dit rapport blijkt de complexiteit van de problematiek en de beperkte mogelijkheden voor de gemeente. Naast huisvesting van brandweervrijwilligers in nabijheid van de kazerne kan ook worden gekeken naar andere mogelijkheden om de brandweerpost goed te kunnen bemannen. Zo kan wellicht worden nagedacht over het werven van vrijwilligers die in Blaricum werken, maar niet wonen. Deze personen zijn namelijk gedurende de hele dag in Blaricum (nabij de kazerne) aanwezig voor werk en kunnen worden ingeroosterd voor een dagdienst.

Daarnaast kan de cirkel van woningen rondom de brandweerkazerne worden vergroot, zodat meer woningen in de Bijvanck geschikt zijn qua rijafstand. De gemeente kan wellicht enkele scooters aan de brandweer ter beschikking stellen zodat de vrijwilligers snel ter plaatse kunnen zijn.

Vanuit de Veiligheidsregio wordt eveneens in regionaal verband gekeken naar maatwerkoplossingen voor huisvesting en volgens de Veiligheidsregio sluit dit onderzoek daar bij aan. Door de Veiligheidsregio worden ook andere opties bekeken zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van het verplaatsen van de brandweerkazerne naar een gebied buiten Blaricum-Dorp.