

Problematisch terrein Maranatha en de Plaats (Duizel)

Voorgestelde oplossingen, bestuurlijk
onderschreven door betrokken gedeputeerden
Augusteijn en Rüpp

Auteur

B. Bröcking, H. de Kort
en J. Meulepas

Datum

15 juli 2005

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Context	4
2.1	De plannen van de groep Maranatha	4
2.2	De plannen van de Plaatsse	4
3	Probleem	5
4	Oplossingsrichtingen	6
4.1	Uitleg van de omschrijving in het bestemmingsplan	6
4.2	Uitleg wettelijke vereisten van de functie 'verblijf' en de daarmee samenhangende indicatie	7
4.3	Uitleg van 'bewoner' en 'woning'	10
5	Afspraken voor het vervolg	13
5.1	Maranatha	13
5.2	De Plaatsse	13
6	Bestuurlijke bevestiging	14

1 Inleiding

Deze notitie bevat een voorstel voor de oplossing van de problemen rond de bouwplannen van de groep Maranatha in Duizel. Het voorstel is gebaseerd op onderzoeken en verschillende overleggen tussen de groep Maranatha, de Plaatse, de gemeente Eersel en provincie in de periode van januari tot en met juli 2005.

Deze notitie bevat de definitieve afspraken voor een vervolg van de plannen van zowel Maranatha als de Plaatse.

De plannen van de groep Maranatha betreffen de bouw van een appartementencomplex, waarin privaat gefinancierde verpleeghuiszorg geboden wordt. Deze plannen zijn uitvoeringsgereed.

De plannen van de Plaatse zijn wat minder ver ontwikkeld. Deels betreffen deze uitdunning en (ver)nieuwbouw van bestaande gebouwen, deels een nieuwe invulling van het terrein, die nog niet in uitvoeringsgerede plannen vastgelegd zijn.

De plannen van zowel de groep Maranatha als de Plaatse vallen binnen hetzelfde bestemmingsplan buitengebied met hetzelfde bebouwingsvlak.

2 Context

2.1 De plannen van de groep Maranatha

Reeds gedurende lange tijd stagneren de bouwplannen van de groep Maranatha. Het terrein van Maranatha en het terrein van de Plaatse hebben in Duizel (gemeente Eersel) een grote samenhang: ze grenzen aan elkaar en op beide terreinen is hetzelfde bestemmingsplan van toepassing.

De groep Maranatha wil op de plaats van een voormalig klooster een appartementencomplex voor privaat gefinancierde verpleeghuiszorg bouwen.

De groep Maranatha heeft daartoe een bouwvergunning aangevraagd in 1999.

Daarop heeft de gemeente aangegeven dat in principe een woonzorgcentrum zou passen binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Op basis van deze principe uitspraak heeft de groep Maranatha een sloopvergunning gekregen voor het bestaande klooster (d.d. 30 maart 2001). Het klooster is vervolgens gesloopt.

Na aantreden van een nieuw College van B&W is de gemeente in een brief van 21 maart 2003 teruggekomen op de oorspronkelijke principe uitspraak van 1999. Sinds die tijd verkeren de plannen van de groep Maranatha in een impasse.

2.2 De plannen van de Plaatse

De Plaatse is een instelling die op haar terrein zorg biedt aan mensen met verstandelijke en of lichamelijke beperkingen. De Plaatse biedt in zijn huidige omvang op de locatie intramurale zorg biedt aan circa 260 cliënten. De Plaatse wil in het kader van vermaatschappelijking een deel van zijn cliënten huisvesten in omliggende gemeenten. Het is de bedoeling ongeveer aan 130 cliënten (uitgaande van de huidige populatie) met een complexe problematiek zorg te blijven bieden op de huidige locatie. Gezien deze plannen en de deels slechte bouwkundige en functionele staat van de bestaande gebouwen wil de Plaatse zijn terrein opnieuw inrichten. In deze inrichting is niet alleen (ver)nieuwbouw van gebouwen voor de overblijvende cliënten met zware verstandelijke en of lichamelijke beperkingen voorzien. Ook verkent de Plaatse de mogelijkheden om het terrein levendig te houden. Daartoe is het concept Parc Vital in ontwikkeling. In dit concept, dat nog niet geheel uitgekristalliseerd is, zoekt de Plaatse naar combinatie van:

- zorg- en wonen voor ouderen en/of andere zorgvragers;
- tijdelijk verblijf voor mensen, die op een of andere manier zorg nodig hebben;
- 'werkend leren' gericht op zorg- en dienstverlening voor leerlingen van het ROC Eindhoven.

3 Probleem

De bovenstaande plannen kunnen niet zonder meer gerealiseerd worden. Er zijn een aantal problemen op het terrein van zorg en welzijn en planologische aard te overwinnen. In deze notitie gaan we in op de planologische problemen in het licht van de ontwikkelingen op het terrein van de modernisering van de zorg.

In het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 1988 (1ste partiële herziening 1997)" is het gebied bestemd voor maatschappelijke doeleinden (art. 20) met als concrete omschrijving: "een verpleeginrichting, educatieve doeleinden en bijbehorende voorzieningen". In het betreffende bestemmingsplan is er de ruimte om tot maximaal 35.000 m² bebouwingsvlak en maximaal 5 bouwlagen te bouwen. Een gigantisch bouwblok derhalve. Tot op heden is nog niet 40 % van de mogelijkheden benut.

De vraag is welke ruimte bovenstaande omschrijving uit het bestemmingsplan biedt voor de plannen van Maranatha en de Plaatsse. Beide zullen op dezelfde wijze behandeld dienen te worden, waarbij alleen zware duurzame zorg binnen het bestemmingsplan valt.

In het navolgende zullen we de mogelijkheden verkennen van het huidige bestemmingsplan. Alle partijen kiezen zeer uitdrukkelijk voor onderzoek naar de mogelijkheden *binnen* het huidige bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan achten partijen nu nog niet wenselijk.

De voorkeur naar het zoeken naar oplossingen binnen het vigerend bestemmingsplan is ook gebaseerd op de uitdrukkelijke wens en de bevoegdheden van de gemeente. Wanneer een bouwplan past binnen het bestemmingsplan, berust de verantwoordelijkheid voor de beoordeling en een daaruit resulterende afgifte van de bouwvergunning geheel bij de gemeente. De provincie is in dat geval geen partij in de beoordelingsprocedure.

Als provinciaal team (zie bijlage) steunen we de lijn om te zoeken naar alle mogelijkheden van het bestemmingsplan. Immers een bij een herziening van het bestemmingsplan ontstaan er problemen voor de groep Maranatha. Omdat het oorspronkelijk klooster inmiddels gesloopt is, kan de groep Maranatha geen beroep meer doen op de uitzonderingsbepalingen uit het streekplan voor 'karakteristieke gebouwen' en 'nuttige bestemmingen'.

4 Oplossingsrichtingen

4.1 Uitleg van de omschrijving in het bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan is het terrein van Maranatha en de Plaatse voorzien van de bestemming 'maatschappelijke doeleinden', in concreto 'verpleeginrichting en educatie'.

'Verpleeginrichtingen' kennen onder het regime van de WZV een grote diversiteit. 'Gezinsvervangende tehuizen', 'instellingen voor beschermd wonen', 'verpleeghuis', 'kleinschalige verpleeghuizen en verpleegunits', 'internaten voor mensen met een verstandelijke handicap', 'algemene psychiatrische ziekenhuizen', 'verzorgingshuizen', 'ziekenhuizen' etc. zijn allemaal voorbeelden van 'verpleeginrichtingen'.

De bovenstaande term 'verpleeginrichting' is echter door ontwikkelingen op het terrein van de AWBZ en daaraan gekoppeld de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) i.o. inmiddels achterhaald.

De Wmo maakt de gemeente verantwoordelijk voor de maatschappelijke ondersteuning. Gemeenten moeten het mogelijk maken dat alle inwoners maatschappelijk kunnen meedoen. Voor kwetsbare groepen is extra aandacht. De Wmo omschrijft 'maatschappelijke ondersteuning' in negen prestatievelden. Om er een paar te noemen: het geven van informatie, advies en cliëntondersteuning, het ondersteunen van mantelzorgers en vrijwilligers, het bevorderen van de deelname aan het maatschappelijke verkeer en van het zelfstandig functioneren van mensen met een beperking of een chronisch psychisch probleem en van mensen met een psychosociaal probleem. Gemeenten zullen via het gemeentefonds extra middelen krijgen voor de uitvoering van de Wmo, die in 2006 is voorzien¹.

In de tijd dat het oorspronkelijke bestemmingsplan werd opgesteld – medio jaren 80 van de vorige eeuw – werd heel anders over verpleeghuizen gedacht dan in 2005. In de afgelopen 25 jaar heeft het denken over verpleeghuiszorg en de vorm, waarin de verpleeghuiszorg wordt geboden, ingrijpende veranderingen ondergaan. In de jaren 80 waren verpleeghuizen vaak ziekenhuisachtige gebouwen, waarin 4 – 6 personen op één kamer verpleegd werden. Van bijvoorbeeld privacy was absoluut geen sprake. In 2005 wordt verpleeghuiszorg heel anders uitgevoerd. Degenen, die verpleegd worden, hebben heel vaak een eigen kamer met veel privacy. Ook wordt onder invloed van 'het scheiden van wonen en zorg' verpleeghuiszorg steeds vaker aangeboden in woonzorgcomplexen.

Deze verandering van verpleeghuiszorg op 6-persoonskamers naar verpleeghuiszorg in individuele appartementen is mede mogelijk gemaakt door veranderingen in wet- en regelgeving. De AWBZ, die de aanspraken op verpleeghuiszorg regelt, was in de jaren 80 een wet, die vooral het aanbod van de zorg bepaalde. Niet de vraag van de cliënt stond centraal, maar het aanbod. In het geval van verpleeghuiszorg was dit vaak een 6-persoonskamer.

Begin jaren 90 is er een omslag gekomen in denken van aanbodsturing naar vraagsturing in de zorg. Deze omslag resulteerde in 2004 voor de AWBZ in een functionele omschrijving van de zorgvraag en beperking van de AWBZ aanspraken tot onverzekerbare risico's. De lichtere zorg wordt overgeheveld naar de WMO i.o.

¹ Voor meer info zie: <http://www.minvws.nl/dossiers/wmo-awbz/wmo-beleid>

De doelgroep, die in de jaren 80 van de vorige eeuw de term 'verpleeginrichting' bedienende, wordt in 2005 in de nieuwe AWBZ bediend met de term 'verblijf'. Deze verandering in het denken over verpleeghuiszorg heeft ook consequenties voor de uitleg van de term 'verpleeginrichting' in het bestemmingsplan uit 1988. De term 'verpleeginrichting' moet dan ook herijkt worden aan de hand van de feitelijke invulling in 2005.

Deze herijking vindt plaats aan de hand van de functionele omschrijving van de term 'verblijf'. In het Besluit Zorgaanspraken AWBZ (BZA) is de omschrijving van 'verblijf' de volgende:

"Verblijf omvat het verblijven in een instelling indien de zorg, bedoeld in de artikelen 4, 5, 6, 7 of 8, noodzakelijkerwijs gepaard gaat met een beschermende woonomgeving, therapeutisch leefklimaat dan wel permanent toezicht".

Met andere woorden, wanneer in het bestemmingsplangebied 'verblijf' geboden wordt met de kenmerken van zorg, zoals geformuleerd in de BZA, gekoppeld aan een 'therapeutisch klimaat', 'beschermde woonomgeving' en 'voortdurend toezicht', is er naar onze mening sprake van een hedendaagse invulling van de functies, die vervuld worden door voormalige 'verpleeginrichtingen'. De plannen van de groep Maranatha passen dus op dit onderdeel in het vigerende bestemmingsplan

Als toetsingscriterium voor het bestemmingsplan geldt op grond van bovenstaande conclusie uitsluitend de zorgbehoefte van een cliënt / bewoner. In dit geval de behoefte aan 'verblijf in een instelling'.

Om te bepalen of men voor de functie 'verblijf' in aanmerking komt, dient gebruik gemaakt te worden van indicaties afgegeven door een onafhankelijke indicatiestelling. Hiervoor zou het 'Centrum Indicatiestelling Zorg' (CIZ) ingeschakeld kunnen worden. Het CIZ is een onafhankelijk door de minister van VWS aangewezen orgaan, dat het recht op zorg vanuit de AWBZ van cliënten beoordeelt.

De wijze van financiering van de zorg – dat wil zeggen wel of geen AWBZ-financiering – is geen toetsingscriterium voor het bestemmingsplan. Immers het bestemmingsplan spreekt alleen over de functie 'verpleeginrichting' en niet over de financiering van deze functie.

4.2 Uitleg wettelijke vereisten van de functie 'verblijf' en de daarmee samenhangende indicatie

Voor het exploiteren van voorziening, waar verblijf in een instelling wordt geboden, moet de exploitant voldoen aan wettelijke vereisten.

Wanneer de zorg gefinancierd wordt uit de AWBZ, is een toelating ex WZV en AWBZ door VWS respectievelijk het College voor Zorgverzekeringen nodig. Bij de beoordeling van een aanvraag voor de erkenning zal gekeken worden naar de regionale behoefte. Daartoe wordt o.a. aan het Zorgkantoor in de betreffende regio advies gevraagd.

Uit verschillende contacten met zorgkantoor Zuidoost Brabant is inmiddels duidelijk geworden dat het geen verblijfsfunctie vanuit de AWBZ zal willen contracteren bij Maranatha. Het heeft al een plan gemaakt voor de invulling van de regionale

behoefte aan verblijfs capaciteit voor de komende jaren. Daarin passen de plannen van Maranatha niet.

Mede om deze reden heeft de groep Maranatha besloten de functie 'verblijf' te realiseren zonder een beroep te doen op de AWBZ. Men wil een 'verblijf in een instelling' geheel privaat laten financieren. Toekomstige cliënten van Maranatha betalen het wonen en de daar verleende verblijfszorg in principe uit eigen portemonnee². De exploitant van een privé gefinancierde 'instelling voor verblijf', heeft voor de exploitatie geen toestemming nodig van VWS, zorgkantoor, provincie of gemeente. Dit is ons inmiddels gebleken uit o.a. ambtelijke contacten met VWS.

Deze keuze voor private financiering heeft consequenties voor de indicatiestelling. Daarbij spelen de volgende vragen:

- wie indiceert?
- welke indicatiecriteria hanteert de indiceerder?

Wie indiceert

Als het gaat om AWBZ-aanvragen is het CIZ is het door de minister aangewezen indicatieorgaan.

Als het gaat om zorgvragen, die niet door de AWBZ gefinancierd worden, is het de vraag of het CIZ in dit geval ook het indicatie-orgaan moet zijn.

Het CIZ is voor zijn criteria afhankelijk van de doelstellingen van de overheid.

Criteria kunnen in de loop der tijd worden aangepast door gewijzigde

Rijksbeleidsvisies op zorg. De invulling van de functie verblijf kan daarmee in de loop der tijd ook een andere worden.

Het voorstel is een onafhankelijk orgaan dicht bij huis te zoeken, dat op basis van door gemeente en groep Maranatha te ontwikkelen criteria, indicaties kan verzorgen. Gedacht kan worden aan bijv. de GGD.

Immers wanneer we duidelijk zijn over de te hanteren criteria voor de functie verblijf, die gemeente en groep Maranatha onderschrijven, dan kunnen we bezien of er andere onafhankelijke organen zijn, die kunnen indiceren.

Welke indicatiecriteria

De indicatiecriteria dienen om te bepalen of de cliënten van Maranatha in aanmerking voor de functie 'verblijf'.

Het makkelijkste is bij de ontwikkeling van de criteria, die gemeente en groep Maranatha dienen te hanteren voor hun indicatie, uit te gaan van de criteria die het CIZ anno 2005 hanteert voor de functie verblijf³.

Net als bij het CIZ dienen de criteria gebaseerd te zijn op stoornissen en beperkingen volgens geldende internationale classificaties.

Dit te ontwikkelen toetsingskader dient dan de volgende criteria te omvatten:

'stoornissen', 'beperkingen en sociale redzaamheid', 'mantelzorg', 'wonen en woonomgeving' 'hulpmiddelen' en 'wens van de cliënt'.

Deze criteria lichten we in onderstaande tabel toe:

² Ook cliënten, die de zorg zelf willen betalen, behouden net als iedere Nederlander het recht op AWBZ-zorg.

³ CIZ, Werkdocument de indicatie voor verblijf. Driebergen 2005.

	<i>Wanneer is de functie Verblijf geïndiceerd: (meerdere aspecten hiervan zijn aan de orde)</i>
Stoornissen	• Cliënt is vanuit medisch technisch oogpunt aangewezen op intramurale setting, er is een 'intramuraal georganiseerde' deskundigheid of benadering nodig om noodzakelijke interventies te kunnen plegen. - In het geval van de situatie Maranatha krijgt het begrip 'intramurale setting' de volgende invulling: het gaat om een specifieke woonvorm, waarin zorg kan worden geboden. Verder is er sprake van een behoefte aan meerdere zorgfuncties of een hoge intensiteit van functies. • Therapeutisch leefklimaat noodzakelijk en/of: • Context van structurerende begeleiding noodzakelijk en/of: • Doelstelling is gedragsbeïnvloeding en/of: • Voortdurend toezicht noodzakelijk en/of: • Desoriëntatie m.n. nachtelijke onrust en/of: • Opnamen noodzaak op grond van stoornis in de geestvermogens – van toepassing.
Beperkingen ⁴ Sociale redzaamheid	• Voortdurend toezicht in nabijheid noodzakelijk om dagritme te structureren. • Draagkracht onvoldoende om regie te voeren. • Beperkingen in de organisatie van het zelfstandig wonen. • Gevaarscriterium (regie, sociale relaties). • Cliënt kan niet communiceren.
Mantelzorg	• niet (meer) aanwezig; • kan (ook) geen regie voeren; • niet (meer) bereid/in staat tot regievoering, zorgverlening en/of aanwezigheid.
Woning en woonomgeving	Het gaat hier om woningen die geschikt zijn voor het verlenen van zorg volgens de minimale criteria zoals deze anno 2005 geformuleerd zijn in de bouwmaatstaven van CBZ voor intramurale zorg.
Hulpmiddelen	Alleen in verblijfssetting aanwezig.
Wens van de cliënt	Wil graag in eigen woonomgeving blijven/wil graag opgenomen in verblijfssetting, eventueel met een bijzondere functie of specifieke culturele kenmerken.

Voorbeelden van personen met bovengenoemde indicatie voor verblijf vind u in bijlage 1.

Ofschoon de groep Maranatha niet kiest voor de financiering van de AWBZ, zal Maranatha zich uiteraard wel dienen te houden aan wettelijke regelingen, die voor het verlenen van zorg gelden. Het betreft hier ondermeer de Kwaliteitswet, de patiëntenrechten (WGBO, Wet klachtrecht, de Wet BIG, en de wet BOPZ (het geval van zorg voor patiënten met psychogeriatrische problemen)). Deze wetten hebben overigens geen relatie met een toetsing aan het bestemmingsplan, maar zijn een gevolg van de uitoefening van de functie 'verblijf'.

⁴ Alleen die factoren worden aangegeven die onderscheiden vanuit de indicatiestelling: beperkingen in de mobiliteit en zelfzorg zijn bijvoorbeeld geen onderscheidende factoren, sociale redzaamheid wel.

4.3 Uitleg van 'bewoner' en 'woning'

Bij de bespreking van vormen van 'wonen met zorg' is het voor de helderheid van de discussie verstandig onderscheid te maken tussen de woning en de bewoner. In discussies over dit onderwerp is er vaak verwarring over de zelfstandigheid van de woning en de zelfstandigheid van de bewoner. Met zelfstandigheid van bewoners bedoelen we hier de mate waarin bewoners voor hun dagelijks functioneren duurzaam afhankelijk zijn van zorg.

In het provinciale beleid is er duidelijk onderscheid tussen de zelfstandigheid van de bewoner en de zelfstandigheid van de woning in bouwkundige zin. Met zelfstandigheid van de woning in bouwkundige zin is bedoeld dat de woning voldoet aan de eisen, die het CBS in zijn definitie stelt aan een zelfstandige woning. Het verschijnsel dat een geheel zorgafhankelijke cliënt niet zelfstandig woont in een volgens de CBS-definitie zelfstandige woning zal in de toekomst alleen maar toenemen. Immers de plannen van de minister van VWS trekken de scheiding tussen het wonen en zorg steeds verder door. De zorgzwaarte van een cliënt wordt steeds belangrijker. Het gebouw, waar de zorg wordt verleend, en de vormgeving ervan gaat daarentegen steeds minder een rol spelen⁵.

In het navolgende staan definities van woningen en wonen met zorg, die uitgangspunt zijn bij het zoeken naar oplossingen. Het provinciale beleid hanteert voor zelfstandige woningen de CBS-definities. Voor wonen met zorg hanteert zij de definities 'Beschermd wonen', 'Verzorgd wonen' en 'Geschikt wonen'. Deze definities zijn ontleend aan de beleidsbrief van de ministers van VROM en VWS van juli 2004⁶ en de provinciale nota "Wonen + zorg en welzijn = een hele opgave"⁷.

⁵ Zie bijv.: TK 2004-2005, 26 631 Modernisering AWBZ Nr. 117, Brief van de Staatssecretaris van VWS (over functiegerichte bekostiging) en TK 2004-2005, 26 631 Modernisering AWBZ Nr. 134, Brief van de Minister van VWS (over omslagpunten in de zorg).

⁶ Modernisering AWBZ en Wonen, zorg en welzijn van ouderen, brief van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en van de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport TK 2003-2004, 26 631 en 28951, no.99.

⁷ Wonen + zorg en welzijn = een hele opgave. Beschermd, verzorgd en geschikt wonen in Noord-Brabant, 2003 – 2015. 's Hertogenbosch, 2004, p. 3

Definities van wonen en zorg ontleent aan de provinciale nota 'Wonen + zorg en welzijn = een hele opgave'.

Onder 'beschermd wonen' verstaan wij woonverblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dat wil zeggen, permanente en intensieve zorg, bescherming en toezicht. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen met zowel fysieke aanpassingen als de aanwezigheid van zorginfrastructuur. 'Beschermd wonen' vindt plaats in verpleeghuizen en in een deel van de verzorgingshuizen. Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen -- veelal in niet-zelfstandige wooneenheden -- vallen onder het 'beschermd wonen'.

Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan.

'Verzorgd wonen' heeft betrekking op wooneenheden of (ouderen)woningen, waar 'zorg op afroep' mogelijk is.

Woonvormen waarbij de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging en begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten een onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het geboden arrangement. In de woning is extra ruimte voor verzorging, en zorgvoorzieningen en diensten bevinden zich in de directe nabijheid, al dan niet binnen het complex. Vaak gaat het om geclusterde vormen van wonen.

'Verzorgd wonen' wordt bijvoorbeeld aangeboden in verzorgingshuizen, woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en in de buurt van zorgsteunpunten (ook wel aangeduid als woonzorgzones).

'Geschikt wonen' In 'geschikte' woningen kan iedereen wonen, die enige vorm van beperking heeft. De woning is door de ligging, de mogelijkheden voor begeleiding, door technologische en ICT-voorzieningen (domotica) of kleine dan wel grote aanpassingen geschikt voor bewoning door ouderen, gehandicapten en mensen met een psychische beperking. De grootste doelgroep voor het 'geschikt wonen' zijn de ouderen. Woningen die vallen onder de noemer 'geschikt wonen' zijn voor het leeuwendeel multiredenwoningen (flats, appartementen, patio-woningen, bungalows etc.). In een multiredenwoning bevinden zich alle zogenoemde 'primaire ruimten' -- woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer -- gelijkvloers. De voordeur is zonder trap te bereiken. Drempels zijn laag of ontbreken.

In 'geschikte' woningen wordt geen 24-uurs nabije zorg of 'zorg op afroep' geboden. Wel kan er 'zorg op afspraak' worden geleverd. Thuiszorg en woonbegeleiding zijn hier voorbeelden van. Tot het 'geschikt wonen' behoren de als zodanig aan te duiden ouderenvoningen.

Een deel hiervan valt onder het segment 'wonen met diensten', waarbij huishoudens gebruik kunnen maken van welzijnsdiensten uit een verzorgingshuis, dienstencentrum of steunpunt. Te denken valt dan aan huishoudelijke hulp of maaltijdservice. Daarnaast worden tot het 'geschikt wonen' gerekend de categorieën 'ingrijpend aangepaste woningen', evenals de 'overige multiredenwoningen'.

Uitgaande van de plannen van de groep Maranatha voor een verpleeghuis en de nog in ontwikkeling zijnde plannen van de Plaatse voor een Parc Vital (met ook ideeën voor wonen met zorg), betekent dit dat de invulling van het begrip 'wonen' heel belangrijk is.

Uitgaande van de functie uit het bestemmingsplan voor 'verblijf' is de vraag welke vorm van wonen daarbij hoort. Volgens het BZA (zie boven) moet er sprake zijn van zorg in een 'therapeutische klimaat', 'beschermde woonomgeving' en met 'voortdurend toezicht'.

In lijn van het BZA kan het begrip 'wonen' alleen ingevuld worden met de omschrijving 'beschermd wonen' (zie boven).

Het provinciale team stemt in met bovenstaande uitleg van wonen en woning. Een woning, die duurzaam gebruikt wordt voor zware zorg, wordt gerekend tot de categorie 'beschermd wonen'. Dit gebouw wordt niet gezien als een zelfstandige woning volgens de CBS-definitie.

Deze woning blijft daardoor buiten woningtellingen voor het CBS en telt niet mee in de provinciale richtgetallen voor de woningbouw in een gemeente.

Bestemmingen in een plan moeten duurzaam zijn: zij moeten niet van de ene dag op andere kunnen veranderen.

Ook moeten bestemmingen goed te handhaven zijn. Het moet voor de gemeente Eersel eenvoudig zijn een juist gebruik van de bestemming te kunnen controleren. Belangrijk is hierover handhaafbare bepalingen op te nemen in onder andere de koop- en huurcontracten. Door de groep Maranatha zijn de hiertoe de volgende voorstellen gedaan:

- een indicatie voor 'verblijf', zoals omschreven in par. 4.2;
- de contractuele verplichtingen die in het koop- / huurcontract worden vastgelegd zoals:
 - o terugverkoopplicht;
 - o doorverkoopregeling (geclausuleerd).

De groep Maranatha zal in overleg met de gemeente Eersel de bepalingen nader uitwerken, zodanig dat deze als handhaafbare bepalingen in het bestemmingsplan / bouwvergunning / koop- en huurcontracten kunnen worden opgenomen.

5 Afspraken voor het vervolg

In de afspraken maken we onderscheid tussen de plannen van de groep Maranatha en de Plaatse. Ofschoon voor beide initiatieven hetzelfde bestemmingsplan geldt, zijn er in de planvorming verschillen.

De groep Maranatha heeft al een uitgewerkt bouwplan beschikbaar. Dit bouwplan zal echter nader bezien moeten worden op aanpassingen in o.a. de naamgeving en de te stellen eisen aan de bewoners van de appartementen.

De Plaatse heeft zijn plannen nog in ontwikkeling. Als voldaan wordt aan het begrip zware zorg, is een oplossing binnen het bestemmingsplan haalbaar. De gemeente zelf ziet hiertoe goede mogelijkheden.

We lichten het voorgaande hieronder toe.

5.1 Maranatha

De plannen van de groep Maranatha voor de bouw van een 'beschermd wonen'-complex passen in het bestemmingsplan, mits het voldoet aan de volgende voorwaarden:

- het gaat om de functie 'verblijf'. Deze functie '.... omvat het verblijven in een instelling indien de zorg, bedoeld in de artikelen 4, 5, 6, 7 of 8, noodzakelijkerwijs gepaard gaat met een beschermende woonomgeving, therapeutisch leefklimaat dan wel permanent toezicht';
- het gaat om de bouw van zelfstandige woningen in de vorm van appartementen, die zodanig zijn opgezet en ingericht dat daar zware en complexe zorg behorende bij de functie verblijf in een 'intramurale setting' is;
- de toekomstige bewoners beschikken over een indicatie voor de functie 'verblijf' af te geven door een onafhankelijk indicatieorgaan;
- De groep Maranatha geeft garanties, die zeker stellen dat in het complex de bewoners 'duurzaam' gebruik maken van de functie 'verblijf'. In overleg met de gemeente Eersel werkt Maranatha deze 'duurzaamheid van gebruik' nader uit.

5.2 De Plaatse

Over de plannen van de Plaatse constateren wij het volgende:

- de plannen voor herhuisvesting van de cliënten, die achterblijven op het terrein, zullen geen probleem zijn: deze plannen continueren de huidige functie voor verblijf.
- de plannen voor het bieden van 'werkend leren', dat ontwikkeld wordt samen met het ROC, zullen ook geen probleem zijn: het bestemmingsplan laat educatieve doelen toe.
- de plannen, die zeker nog nadere aandacht vragen, zijn het 'tijdelijk verblijf voor mensen, die op een of andere manier zorg nodig hebben' en 'wonen met zorg'. Deze plannen zullen nader onderzocht worden als onderdeel van de normale procedures voor aanpassing van gemeentelijke plannen.

6 Bestuurlijke bevestiging

De portefeuillehouders Zorg en Ruimtelijke Ordening onderschrijven de boven beschreven lijn en delen de onderstaande conclusies.

Deze conclusies zijn samengevat de volgende:

- als er sprake is van een woning, die duurzaam in *gebruik* is voor zware zorg, is er sprake is van 'beschermd wonen'. Woningen, die duurzaam gebruikt worden voor 'beschermd wonen', vallen niet onder het begrip 'zelfstandige woning'. Deze woningen vallen daarmee niet onder de CBS-definitie voor zelfstandige woningen, ook al hebben ze bouwkundig wel alle kenmerken ervan.
- woningen, zoals boven omschreven met een duurzame bestemming 'beschermd wonen' vallen niet onder de provinciale richtgetallen.
- indien voldaan kan worden aan het begrip zware zorg is er sprake van beschermd wonen en passen de plannen binnen het huidige bestemmingsplan.
- het begrip zware zorg dient nog nader te worden geobjectiveerd volgens indicatiecriteria geformuleerd in par. 4.2.
- naast de gebruiksregels volgens het bestemmingsplan dienen aanvullende juridische afspraken gemaakt te worden omtrent het duurzaam gebruik van het gebouw voor zware en complexe zorg volgens de indicatiecriteria uit par. 4.2.

Beide portefeuillehouders Augusteijn en Rüpp, stemmen in met het oprekken van het begrip woning/bewoning, maar vragen nadrukkelijk aandacht voor de juiste juridische mix van publiek- en privaatrechtelijke regelingen om de haalbaarheid, duurzaamheid en controleerbaarheid van zowel de plannen van Maranatha als De Plaatse mogelijk te maken.

De portefeuillehouders Augusteijn en Rüpp zullen geïnformeerd worden over het bereikte resultaat.

Het provinciale team.

15 juli 2005.

Bijlage 1: voorbeelden van indicaties voor verblijf

Casus 1

Een oudere persoon met dementie, die op veel aspecten van en in het dagelijks leven moet worden geholpen (OB), zichzelf niet meer kan verzorgen (PV) en als diabetes ook verpleegkundige zorg (VP) nodig heeft. Aan woonomgeving worden eisen gesteld t.a.v. mogelijk heden om zorg te verlenen maar ook bescherming, alarmerings-/uitluistermogelijkheden en diverse ondersteunende hotelfuncties zoals huishoudelijke hulp (HH) en maaltijdvoorziening.

Casus 2

Een gehandicapte persoon na een CVA die regelmatig de resterende functies moet reactiveren/revalideren onder paramedische begeleiding (fysiotherapie is AB en/of BH in de AWBZ of gewoon fysiotherapie in de zorgverzekeringswet), regelmatig medische zorg behoeft en op diverse aspecten bij lichamelijk zorg en persoonlijke verzorging ondersteuning nodig heeft (PV en VP).

Casus 3

Een verstandelijk gehandicapte persoon, die in vrijwel alle aspecten van het dagelijks leven moet worden ondersteund en begeleid, zoals dagstructurering (OB), persoonlijk verzorging (PV) en activering/ontwikkeling en in een leefklimaat moet wonen waar veel structuur wordt geboden (AB/OB). Aan de omgeving worden hoge eisen gesteld t.a.v. verkeersveiligheid en ruimte (vanwege agressieve perioden in relatie tot bijkomende psychiatrisch beeld). Frequent medische behandeling en gedragsdeskundige begeleiding is noodzakelijk (BH).

Bijlage 2: voorstellen een privaatrechtelijke overeenkomst

In het navolgende doen we een voorstel voor de relevante elementen van een privaatrechtelijke overeenkomst, die de gemeente Eersel en Maranatha moeten opstellen. Ook geven we het voorbeeld van een bestaand contract tussen een aanbieder van privaat gefinancierde zorg en de gemeente Zeist.

Het contract en onze voorstellen kunnen door de gemeente en Maranatha gebruikt worden voor het opstellen van contracten, die leiden tot een handhaafbaar en duurzaam gebruik van het appartementencomplex.

De relevante onderdelen privaatrechtelijke overeenkomst

1. Inleiding

Dit voorstel bevat geen uitgewerkte overeenkomst, maar geeft aanknopingspunten voor een op te stellen privaatrechtelijke overeenkomst. Aangezien de gemeente de bevoegde instantie is om te handhaven, zal zij zelf moeten nagaan welke constructies juridisch het meest houdbaar zijn.

De op te stellen overeenkomst is gericht op een duurzaam en handhaafbaar gebruik van het te bouwen appartementencomplex Maranatha voor de functie 'Verblijf' (zie par. 4.2).

De op te stellen overeenkomst is complex. Dit komt door de eigendomsverhoudingen in het nieuwe gebouw (huur of koop) en het grondeigendom.

Het ontwikkelen en uitvoeren van een handhavingsregime is bij koop lastiger dan bij huur⁸

Een tweede complicerende factor is dat de gemeente geen eigenaar is van de gronden. Er zijn dan twee overeenkomsten nodig zijn om een en ander via de privaatrechtelijke weg te handhaven (afbreukrisico). Het feit dat het koopwoningen betreft, maakt het zeker niet gemakkelijker.

2. Handhaving

Maranatha is een appartementencomplex (koop/huur) dat bestemd is voor mensen met een indicatie voor de functie verblijf (zie par. 4.2). Het complex is nadrukkelijk niet bestemd voor "normale" woondoeleinden. Er moet zekerheid komen dat de appartementen 'duurzaam' dat wil zeggen permanent voor het doel 'verblijf' gebruikt wordt en niet op den duur gewone woningen worden. Dit kan als volgt geregeld worden. In het bestemmingsplan dient het complex bestemd te worden als "maatschappelijke doeleinden" (en niet als "woondoeleinden"). In de doeleindenomschrijving bij de bestemming "maatschappelijke doeleinden" dient nadrukkelijk te worden opgenomen dat de woningen bestemd zijn voor zorgvragers met een indicatie verblijf. In de

⁸ Er zijn bij het schrijven van deze notitie (juli 2005) signalen dat de toekomstige eigenaar van plan is de appartementen te verhuren.

voorschriften van de bestemming "maatschappelijk doeleinden" kan een gebruiksverbod worden opgenomen.

De gemeente zal handhavend optreden wanneer de bestemmingsplanvoorschriften worden overtreden.

Een aparte overeenkomst is een extra waarborg zijn om bewoning door de bovengenoemde doelgroep zeker te stellen.

Handhaving vindt dan plaats via:

- bestuursrechtelijk traject: handhavend optreden tegen overtreding bestemmingsplanvoorschrift;
- privaatrechtelijk traject: nakomen overeenkomst die gemeente afsluit met eigenaar.

3. Privaatrechtelijke overeenkomst

Belangrijke elementen van de overeenkomst zijn de volgende:

Algemeen

- Zeker gesteld moet zijn dat de appartementen "duurzaam", dat wil zeggen permanent voor het doel "verblijf" volgens criteria op basis van het CIZ zoals geformuleerd in par. 4.2.
- Duidelijk moet zijn dat de gemeente handhavend zal optreden indien de appartementen niet "duurzaam" worden gebruikt en welke risico's / consequenties dit met zich meebrengt voor bewoners.

Gemeente

- De gemeente sluit een overeenkomst met de grondeigenaar (met kettingbeding en boeteclausule!). Hierin moeten de rechten en plichten over en weer worden vastgelegd.
In de overeenkomst tussen gemeente en grondeigenaar moet het volgende aan de orde komen.
 - a. De eigenaar zal zich richting gemeente moeten verplichten om alleen te verhuren aan personen met een zorgindicatie en eventueel diens levenspartner (zonder indicatie).
 - b. Een kettingbeding met boeteclausule moet onderdeel uitmaken van de overeenkomst.
 - c. Wanneer de grondeigenaar zijn eigendommen verkoopt/verhuurt, moet duidelijk zijn dat deze verplichtingen door de nieuwe koper/huurder worden overgenomen.
 - d. Duidelijk moet zijn wat de gevolgen zijn wanneer de overeenkomst niet wordt nageleefd.

Grondeigenaar

- De grondeigenaar dient vervolgens een overeenkomst met elke koper / huurder afzonderlijk af te sluiten.

- a. Zeker gesteld moet zijn dat de appartementen “duurzaam”, dat wil zeggen permanent voor het doel “verblijf” (duurzaamheid) gebruikt worden (en niet voor “gewone” woondoeleinden).
- b. Duidelijk moet zijn dat de huurovereenkomst eindigt wanneer degene met de zorgindicatie overlijdt/verhuist.
- c. De levenspartner zal op dat moment de woning binnen een vooraf afgesproken redelijke termijn dienen te verlaten.
- d. Duidelijk moet zijn dat de gemeente handhavend zal optreden indien de appartementen niet “duurzaam” worden gebruikt en welke risico’s/consequenties dit met zich meebrengt voor bewoners. Kortom, duidelijk moet worden opgenomen *wie welke* maatregelen neemt wanneer een overeenkomst niet wordt nageleefd.

Overigens is het voorstelbaar dat deze constructie complexer is bij koopwoningen. De koper van een appartement zal zijn eigendom alleen mogen verkopen aan ofwel de grondeigenaar ofwel aan personen die voldoen aan een bepaalde zorgindicatie. Ook hier is een kettingbeding (met boeteclausule) een onlosmakelijke voorwaarden. Voorstelbaar is dat deze constructie het lastig maakt om woningen te verkopen en de vraag kan worden gesteld of verkoop/koop een reële optie is. Wanneer de appartementen worden verhuurd, kan een en ander makkelijker in de hand worden gehouden. De keuze om al dan niet tot verkoop over te gaan ligt echter niet ter beoordeling aan ons voor.

Tenslotte kan de grondeigenaar er voor kiezen een beheerder in te stellen die belast wordt met onder andere controle van de duurzaamheid. Duidelijk is dat indien partijen (kopers / huurders / beheerder e.d.) overeenkomsten niet nakomen, dat de grondeigenaar zal worden aangesproken door de gemeente. Deze kan eventuele schade weer verhalen op de overtreders.

Voorbeeld van een contact tussen de gemeente Zeist en een zorgaanbieder

OVEREENKOMST

Partijen:

1. De Stichting Woon-Servicecentrum "De Horst", statutair gevestigd te Zeist, hierna te noemen "De Horst", ten deze vertegenwoordigd door mevrouw M.E.A. Scholts, statutair voorzitter,
- en
2. De gemeente Zeist, hierna te noemen "de gemeente", vertegenwoordigd door haar burgemeester krachtens artikel 78 van de gemeentewet, handelende krachtens het besluit van de raad der gemeente Zeist dd. 3 juli 2000, nr. 63;

in aanmerking nemende, dat:

- De Horst voornemens is te komen tot realisering van 40 zorgappartementen en 10 zorgstudio's op het terrein Ruysdaellaan 12 en Ruysdaellaan 12a te Zeist;
- bedoeld terrein ingevolge het geldende bestemmingsplan "Bosch en Duin e.o." is bestemd voor "maatschappelijke doeleinden";
- ingevolge die bestemming op het terrein de bouw is toegestaan van een woon- en zorgcentrum;
- dit betekent, dat het bouwplan past binnen de bepalingen van het bestemmingsplan indien er sprake is van een volwaardige zorgvoorziening, waarbij een theoretisch of beperkt zorgaanbod wordt uitgesloten;
- De Horst bereid is daartoe de nodige garanties te geven en zich verplicht rechten en plichten uit deze overeenkomst op te leggen aan alle andere bij het project betrokken partijen.

verklaren de volgende overeenkomst aan te gaan met inachtneming van het hierna bepaalde:

Artikel 1 Woningen met zorgvoorzieningen.

De Horst verbindt zich het te bouwen complex van 40 zorgappartementen en 10 zorgstudio's op het terrein Ruysdaellaan 12 en 12A te Zeist, te exploiteren als zorgappartementen waarin naast huisvesting een pakket van zorgvoorzieningen wordt geboden, dat voorziet in:

- a. een alarmeringssysteem;
- b. verzorgende en verplegende hulpverleningsvoorzieningen (welke via een dag- en nacht bereikbare organisatie kan worden ingeroepen, waarna bezoek voor intake volgt alsmede inschakeling van de benodigde organisatie voor thuiszorg inclusief het regelen van de bekostiging).
Deze voorzieningen bevatten in ieder geval:
 - zorg op huishoudelijk gebied;
 - zorg op gebied van lichamelijke verzorging;
 - verpleegkundige zorg;
 - intensieve zorg inclusief terminale zorg;
 - verpleging gericht op het bekorten, uitsluiten dan wel voorkomen van intramurale verzorging of verpleging, zulks tenminste conform de daarvoor vereiste indicatiestelling.
 Deze zorg dient te worden geboden ongeacht vergoeding daarvan door de verzekeraars;
- zorgverlening voor lichf psycho-geriatrische problematiek, voorzover dit in de thuissituatie c. q. thuisverpleging mogelijk is;
- c. een maaltijdenvoorziening;
- d. een sociaal-recreatieve ruimte en gedurende minimaal 12 uur per week begeleiding van de sociaal-

recreatieve activiteiten;

e. opvang en tijdelijke opname, welke kunnen worden geboden in de sociaal recreatieve ruimte en de aanwezige zorgstudio's.

Deze opvang is bedoeld als tussenvoorziening tussen thuiszorg en intramurale zorg alsmede ten behoeve van tijdelijke calamiteiten;

f. mantelzorg;

g. aanbod van algemene dienstverlening (zoals boodschappen doen, administratieve hulp etc.);

h. aanpassingen aan eventuele handicaps van kandidaatbewoners voorzover dit tijdens en met de bouw realiseerbaar/combineerbaar is.

Artikel 2 Uitrusting zorgstudio's

De zorgstudio's zijn bedoeld voor tijdelijke opnamen waaraan uiteenlopende redenen ten grondslag kunnen liggen. Indien de zorg dermate intensief is en de bewoner zijn/haar appartement om die reden tijdelijk of permanent wenst te verlaten, kan tijdelijk of permanent verblijf in een zorgstudio plaatsvinden. Dit aanbod kan ook gelden voor zorgbehoevenden die niet in de Horst wonen.

Artikel 3 Contract met zorginstellingen.

a. De Horst zal tijdig vóór de ingebruikneming van het in artikel 1 bedoelde complex met daarvoor in aanmerking komende - bij voorkeur lokale - zorginstellingen contracten sluiten, waaruit blijkt dat een aanbod van de in artikel 1 bedoelde zorg is gewaarborgd;

b. de onder a. bedoelde contracten worden aan de gemeente ter inzage gegeven;

c. de onder a. bedoelde contracten mogen er niet toe leiden dat de reguliere capaciteit van plaatselijke zorginstellingen wordt belast;

d. de bekostiging c.q. exploitatie van de in artikel 1 bedoelde voorzieningen zal moeten geschieden op een wijze waardoor de kosten - voorzover deze niet via verzekeringen kunnen worden gedekt - ten laste van de bewoners/gebruikers komen.

Artikel 4 Doelgroepen.

a. De te realiseren zorgappartementen worden gebouwd voor zorgvragers van alle leeftijden, die ingeschreven staan in de bevolkingsadministratie van de gemeente Zeist en voorts met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5 en 6.

Toewijzing mag alleen plaatsvinden aan gegadigden aan wie een positieve indicatie als bedoeld in artikel 5 is verstrekt.

Dit geldt zowel bij eerste verhuur als voor toekomstige verhuur van appartementen.

In geval van bewoning door echtparen of andere samenlevingsvormen behoeven niet alle partners persoonlijk geïndiceerd te zijn.

b. De toewijzing van zorgappartementen aan zorgbehoevende personen geschiedt als omschreven onder a. c. d. e. f en g;

c. Gedurende de eerste 4 maanden na start van de verhuurcampagne mag door De Horst uitsluitend worden verhuurd aan zorgbehoevende personen die in de bevolkingsadministratie van de gemeente Zeist staan ingeschreven.

De Horst doet na afloop van deze periode verslag van de activiteiten/resultaten aan de gemeente.

Indien de gemeente van oordeel is dat de door de Horst verrichte inspanningen en resultaten niet overeenkomen met hetgeen vooraf is vastgelegd, deelt de gemeente dit binnen drie weken na ontvangst van het verslag aan de Horst mede.

d. Indien na het verstrijken van een termijn van 4 maanden niet alle zorgappartementen zijn verhuurd, mogen de resterende appartementen tot 6 maanden na start verhuurcampagne uitsluitend worden verhuurd aan zorgbehoevende personen die woonachtig zijn in de regio Zuid-Oost Utrecht als bedoeld in

de Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht 1996.

Na afloop van deze periode doet de Horst eveneens verslag aan de gemeente en kan de gemeente binnen drie weken na ontvangst daarvan reageren.

e. Indien na het verstrijken van een termijn van 6 maanden na start verhuur niet alle appartementen zijn verhuurd, mogen de resterende appartementen worden verhuurd aan zorgbehoevende personen zonder regionale binding, met dien verstande dat personen met een sociale binding met Zeist daarbij voorrang hebben.

f. De toewijzing van de zorgappartementen na eerste ingebruikname (in geval van verhuur) geschiedt zoals omschreven in artikel 4 lid g;

g. Indien meerderdere zorgbehoevende personen te kennen hebben gegeven dat zij een zorgappartement in De Horst willen betrekken, legt De Horst een wachtlijst aan welke wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. Inwoners gemeente Zeist;
2. gegadigden uit de regio Z.O. Utrecht;
3. bewoners van de provincie Utrecht;
4. gegadigden die elders woonachtig zijn.

Toewijzing vindt plaats in bovenstaande volgorde, met dien verstande dat de volgorde binnen de categorie wordt bepaald door de datum van plaatsing op de wachtlijst. Op grond van de zorgbehoefte is (de zorgmanager van) De Horst bevoegd een zeer zorgbehoeftig persoon binnen de categorie voor te laten gaan. Deze wijziging op het toewijzingsbeleid gebeurt in overleg met de medisch adviseur.

h. De Horst rapporteert jaarlijks aan de gemeente over de wijze waarop de toewijzingen als bedoeld onder g hebben plaatsgevonden. Indien de gemeente van oordeel is dat door De Horst verrichte inspanningen en resultaten niet overeenkomen met het overeengekomen toewijzingsbeleid deelt de gemeente dit binnen drie weken na ontvangst van het verslag aan De Horst mede.

Artikel 5 Indicatie zorgbehoefte.

a. De Horst meldt alle gegadigden voor de appartementen aan het Regionaal Indicatie Orgaan De Bijt/Zeist (of bij het indicatie-orgaan van hun woonplaats) dat de gegadigden indiceert op zorgbehoefte. De uitkomsten van deze indicatiestelling worden zowel aan De Horst als aan de gegadigden meegedeeld binnen een termijn van ten hoogste één maand. De Horst verbindt zich medewerking te verlenen aan de indicatiestelling, in die zin dat gelegenheid bestaat tot zelfstandig onderzoek door het indicatie-orgaan.

b. De kosten van de onder a bedoelde indicatiestelling zijn voor rekening van de gemeente Zeist, tenzij sprake is van indicatiestelling voor niet Zeistenaars.

c. De Horst toetst haar eigen zorgmeting (Ebs-score) aan de indicatie van het RIO en wijzigt deze zonodig na overleg met het RIO in een definitieve zorgmeting.

Artikel 6 Verhuur woningen.

In de verhuurovereenkomst ten aanzien van de zorgappartementen worden door De Horst aan de kopers/huurders de volgende voorwaarden opgelegd en ten behoeve van de gemeente aangenomen:

- a. De huurder is verplicht de woning zelf te gaan bewonen en is verplicht er voor zorg te dragen dat voor die bewoning een positieve indicatie door het indicatie-orgaan is afgegeven;
- b. Behoudens toestemming van de gemeente tot gehele of gedeeltelijke afwijking van het in de koop/verhuurovereenkomst bepaalde dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding of vestiging van een zakelijk recht de daartoe relevante verplichtingen zoals neergelegd in de koop- of huurovereenkomst aan elke opvolgende verkrijger of zakelijk gerechtigde te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden aangenomen, zulks conform het bepaalde in artikel 6 : 252 van het Burgerlijk Wetboek.
- c. Het hiervoor onder a. en b. bedoelde is niet van toepassing in geval van executie overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 e.v. van het Nieuw Burgerlijk Wetboek

- d. De gemeente kan van het hiervoor onder a en b bepaalde onthefing verlenen op grond van gebleken bijzondere hardheid, welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met toepassing van deze bepalingen is gediend en welke zou leiden tot schijnende onbillijkheid. Aan de onthefing kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 7 Overdracht contractpositie.

Behoudens voorafgaande toestemming van de gemeente voor gehele of gedeeltelijke afwijking zullen de bepalingen van deze overeenkomst telkens aan de rechtsopvolger(s) via kettingbeding worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente worden aangenomen.

De Horst zal haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst niet geheel of gedeeltelijk overdragen aan een derde zonder voorafgaande toestemming van de gemeente. Deze toestemming zal niet worden geweigerd indien door De Horst aan de gemeente voldoende zekerheid wordt geboden ter garanderen van de volledige uitvoering van de overeenkomst.

De Horst verplicht zich er voor zorg te dragen in het eigendomsbewijs van eerste aankoop en voorts in alle andere akten van eigendomsoverdracht (zowel juridische als economische) van de te bebouwen grond altijd de rechten en plichten uit deze overeenkomst op te nemen.

Artikel 8

1. In het geval dat een partij op grond van haar niet toe te rekenen omstandigheden verhinderd is om aan haar verplichtingen te voldoen worden over en weer alle verplichtingen opgeschort totdat de oorzaak van de verhindering zal zijn opgeheven/beëindigd.

2. Indien een der partijen van oordeel is, dat zodanige opschorting en instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet (langer) kan worden gevergd, zullen partijen in overleg treden.

Indien dit overleg niet mocht leiden tot een resultaat is er sprake van een geschil en zal de meest gerede partij een geschillenprocedure als bedoeld bij artikel 10 van deze overeenkomst aanvangen, waarbij - al dan niet subsidair - gehele of gedeeltelijke onbinding kan worden gevorderd of wijziging van de overeenkomst met vaststelling van de gevolgen daarvan voor partijen.

3. Onder de gemeente niet toe te rekenen omstandigheden worden begrepen geacht het buiten haar schuld niet kunnen voldoen aan op haar rustende verplichtingen ingevolge deze overeenkomst voor wat betreft maatregelen waarvoor de gemeente krachtens het publiekrecht is verplicht of wordt en die zij redelijkerwijs niet had kunnen voorzien en die ertoe leiden dat van de zijde van de gemeente geen of geen verdere uitvoering aan deze overeenkomst kan worden gegeven.

4. Behoudens het bepaalde in lid 3 zullen financiële redenen - welke dan ook - voor partijen nimmer overmacht opleveren.

Artikel 9 Geschillen

1. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverklarenden mochten ontstaan zowel juridische als feitelijke, van welke aard die ook mogen zijn, ook al worden zij slechts als zodanig door een der partijen als zodanig aangemerkt, zullen met uitsluiting van de gewone rechter worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

2. Voorzover uit deze overeenkomst het tegendeel niet blijkt, zal een geschil in de zin van dit artikel gesocht worden ook aanwezig te zijn in alle gevallen waarin deze overeenkomst voorziet in handelingen of besluiten, waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen partijen is vereist en deze wilsovereenstemming niet kan worden bereikt.

3. De beslissing van de arbiters zal, voorzover zij betrekking heeft op publiekrechtelijke aangelegenheden, de betekenis hebben van een advies. In toelichting genoemd geval zal het bevoegde orgaan van de gemeente, eventueel onder goedkeuring van de toezichthoudende organen, terzake een beslissing nemen. De arbiters geven in hun beslissing aan indien en zo ja in hoeverre, deze betrekking heeft op publiekrechtelijke bevoegdheden.

Aldus overeengekomen te Zeist op 5 juli 2000.

De Horst.

De gemeente Zeist.

mrw. M.E.A. Scholts

De burgemeester.

M. Scholts

[Handwritten signature]

Bijlage 3: samenstelling provinciaal team

<i>Naam</i>	<i>Bureaus</i>
J. Meulepas	Directie SCO , Voorzitter
B. Bröcking	Bureau Z&W, lid
Mw H. de Kort	Bureau Z&W, lid
Mw. S. Savelkoul	Directie ROH, lid
H. van de Zanden	Directie ROH, lid
M. van Gessel	Directie ROH, lid