

INWONINGSNOTA 2016

Inleiding:

Met deze nota wil het college kenbaar maken in welke gevallen en onder welke voorwaarden zij in principe gebruik maakt van haar bevoegdheid om af te wijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het creëren van inwoning.

Definities:

- a. **Inwoning:** Het, naast een ander huishouden, wonen in een woning/bijgebouw/unit ten behoeve van de (toekomstige) verzorging van de leden van één van beide huishoudens op hetzelfde perceel.
- b. **Toekomstig:** In het kader van inwoning hoeft de zorgbehoefte niet aan de orde te zijn op het moment van toestemming. Wel moet het voor het college aannemelijk zijn dat deze behoefte in de nabije toekomst zal ontstaan.
- c. **Woning:** Bij de vraag of er sprake is van een woning wordt aangesloten bij de definities vanuit de wet Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) en Wet onroerende zaken; Er is sprake van een woning als de gebruiker beschikt over een (afsluitbaar gedeelte van) een pand met eigen woonvoorzieningen, zoals een woon/ slaapkamer, een keuken, een wasgelegenheid en een sanitaire voorziening en een eigen ontsluiting.

Voorwaarden op grond waarvan medewerking kan worden verleend:

1. Iedere vorm van verzorging (sociaal/medisch), nu en in de toekomst, kan reden zijn tot toestemming.
2. Geen kadastrale afsplitsing of exploitatie als kamerverhuur.
3. Geen belemmeringen op het gebied van Bouwbesluit, hinder voor bedrijven of parkeerdruk.
4. Toestemming wordt gegeven in de vorm van een persoonsgebonden vergunning. De toestemming vervalt als de inwoning is beëindigd.
5. Inwoning is ondergeschikt aan het hoofdverblijf.
6. Ten behoeve van de inwoning kan tijdelijk een tweede woning ontstaan door de verbouw van de woning/bestaand bijgebouw of (in het buitengebied) door plaatsing van een tijdelijke unit van maximaal 100 m² en 5 meter hoog. Inwoning geeft geen recht op extra bijgebouwen.
7. Wanneer door het faciliteren van inwoning een extra woning is ontstaan, worden binnen drie maanden na beëindiging van de inwoning zodanige voorzieningen getroffen dat er geen sprake meer is van een tweede woning.
8. Bij plaatsing van een tijdelijke unit kan het college uit ruimtelijke overwegingen nadere voorwaarden stellen aan de omvang en situering hiervan (bijvoorbeeld wel/niet in voortuin).
9. Er wordt in principe geen medewerking verleend aan de huidige ontheffingsbevoegdheid voor het extra vergroten van woningen in het buitengebied met 60 m³ of 70 m³ voor inwoning.

Bevoegdheid om van beleid af te wijken

Het college kan besluiten om in af te wijken van het beleid als hiervoor in een specifieke situatie reden toe is.

Toelichting inwoningsnota 2016

Aanleiding

Binnen de raadscommissie SAM heeft er een kaderstellende discussie plaatsgevonden over het gemeentelijk inwoningsbeleid. Aanleiding was een evaluatie van het huidige beleid, de decentralisaties op het gebied van de WMO en de verruiming van de landelijke regelgeving om vergunningsvrij tijdelijk mantelzorgwoningen toe te staan.

De commissie uitte de behoefte om de nota beter te laten aansluiten op de nieuwe ontwikkelingen. Een belangrijk uitgangspunt van de oude nota was het principe dat inwoning alleen in de woning zelf plaatsvindt en dat woonvoorzieningen zodanig zijn gesitueerd dat er op grond van de wet BAG geen tweede zelfstandig woonverblijf ontstaat. In de nieuwe nota stappen we van dit uitgangspunt af. Er worden geen beperkingen gesteld aan de situering van de woonvoorzieningen.

Daarmee accepteren we dat na het verlenen van de benodigde vergunning (tijdelijk) een nieuwe verblijfseenheid kan ontstaan. Ook wordt de ontheffing van het bestemmingsplan ruimhartiger toegepast bij 'inwoning' in een bestaand bijgebouw of in een tijdelijke unit. Vanwege deze verruiming en de mogelijkheden om vergunningsvrij uit te breiden wordt in principe geen gebruik meer gemaakt van de specifieke ontheffingsbevoegdheid om woningen in het buitengebied met nog eens 60 m³ (oostelijk buitengebied) of 70 m³ (westelijk buitengebied) te mogen vergroten.

Heeft een gemeentelijke nota over inwoning dan nog wel nut? Naar onze mening wel. Deze is aanvullend op de landelijke regelgeving. Het heeft namelijk niet alleen betrekking op mantelzorg, maar ook op die situaties waarbij de zorgbehoefte op dit moment weliswaar nog niet concreet aan de orde is, maar waarbij kan worden aangenomen dat die zorgbehoefte in de nabije toekomst wel zal gaan ontstaan. Bij de beoordeling van een aanvraag kan het college aansluiten bij de leeftijdsgrens die wordt gehanteerd bij de toewijzing van seniorenwoningen (momenteel 55+).

Onveranderd blijft de insteek dat het hier gaat om een tijdelijke voorziening. Als de inwoning is beëindigd, moeten de aanwezige panden zodanig worden aangepast dat er weer wordt voldaan aan het bestemmingsplan.

Procedure

Om af te mogen wijken van een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning nodig. Deze kan worden toegepast op grond van een tijdelijke ontheffing. Wanneer het beleid is opgenomen in de bestemmingsplannen kan worden volstaan met een zogenaamde binnenplanse ontheffing. Bij iedere aanvraag wordt door het college beoordeeld of het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid. Daarbij wordt ook bekeken in hoeverre er bijzondere omstandigheden zijn, zoals milieucontouren van omliggende bedrijven. Er is sprake van een persoonsgebonden beschikking. In de aanvraag moet in ieder geval worden aangegeven wie gaat inwonen en ten behoeve van wie de inwoning wordt gerealiseerd.

Handhaving

Doel van het beleid is om een tijdelijke behoefte te kunnen faciliteren, en niet dat er op termijn woningen bijkomen. Dit vergt van het college dat er een bepaalde vorm van toezicht. Dit zal in eerste instantie vooral administratief zijn. Als blijkt dat de bewoning is beëindigd door de verzorger of de verzorgde (bijvoorbeeld door een melding van de eigenaar, of door een signaal vanuit de bevolkingsadministratie), is dat een signaal om na een maand of drie te bekijken of de bebouwing voldoet aan de regels van het dan geldende bestemmingsplan. Mocht dat niet het geval zijn, dan kan het college handhavend optreden.

Financiële gevolgen

Iemand die het plan heeft om te gaan inwonen doet er goed aan om zich vooraf goed te informeren over de mogelijke fiscale/privaatrechtelijke gevolgen. Hoewel de gezamenlijke woonlasten voor de beide huishoudens grosso modo waarschijnlijk afnemen, kan bijvoorbeeld een hypotheekverstrekker of verhuurder nog beperkingen opleggen.

Daarnaast kan inwoning ertoe leiden dat:

- de hoogte AOW wordt aangepast bij inwoning op hetzelfde adres (zie de huidige discussie over kostdelersnorm of 'mantelzorgboete'),
- de huurtoeslag wordt aangepast,
- voor een nieuwe woonverblijf een aanslag afvalstoffenheffing en rioolheffing wordt opgelegd,
- vanuit de WMO er wellicht een tegemoetkoming kan worden verstrekt.

Communicatie

Bij de publicatie van het beleid komt er ook een artikel op de gemeentepagina. Er wordt een publieksfolder gemaakt die wordt neergelegd bij de balies van het Omgevingsloket, het WMO-loket, bij de woningstichting en het Service Punt Mantelzorg Putten. Deze folder is ook digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website.