

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	:	Beantwoording politieke vragen SGP - Mogelijkheden dubbelbewoning zonder mantelzorgrelatie
Datum	:	18 oktober
Zaaknummer	:	1225514
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	:	Sjoerd Reamaekers

Beste meneer De Groot,

Op 8 oktober 2024 stelde u politieke vragen aan het college conform artikel 55 van het Reglement van Orde. Via deze raadsinformatiebrief worden uw vragen beantwoord.

Toelichting:

De woningnood in Molenlanden is groot en het is niet éénvoudig om in het groene hart woningen aan de kernen toegevoegd te krijgen. De nood bij veel jongeren is zeer groot en daarom zijn wij op zoek naar alternatieven, want elke woning is er één ook al mogen tijdelijke woningen op dit moment maar 15 jaar worden bewoond. Wij kwamen een artikel tegen uit de gemeente Beuningen waarin genoemd staat, dat zij de eerste gemeente in Nederland zijn die dubbelbewoning toestaan zonder mantelzorgrelatie.

In onze mooie gemeente Molenlanden zijn er veel grote woningen op grote percelen met grote bijgebouwen waar mogelijkheden lijken te zijn om tijdelijke woningen zonder mantelzorgrelatie aan toe te voegen.

Daarnaast zijn er mensen die kleiner willen gaan wonen als de gezinssituatie is gewijzigd en waarom zal je de onbenutte m2 woonruimte niet in kunnen zetten in een effectieve tijdelijke woning voor een periode van 15 jaar. In de woonvisie is opgenomen dat de kleine huishoudens toenemen en daarom zal het wenselijk zijn, dat initiatiefnemers veel onbenutte vierkante meters woonruimte en /of bijgebouwen om kunnen zetten in (tijdelijke) woonruimte.

(Onderstaand de link en artikel toegevoegd)

<https://vastgoedinsider.nl/beuningen-staat-als-eerste-gemeente-in-nederland-dubbelbewoning-toe-zonder-mantelzorgrelatie/>

Beuningen staat als eerste gemeente in Nederland dubbelbewoning toe zonder mantelzorgrelatie

23 augustus 2024 Redactie



Luchtfoto van een vrijstaande woning Foto: CNS

- Beuningen is de eerste Nederlandse gemeente die dubbelbewoning toestaat zonder verplichte mantelzorgrelatie.
- Er gelden strikte eisen voor het perceel, de parkeermogelijkheden en de bewoning.
- De regeling biedt nieuwe mogelijkheden voor huishoudens die niet per se familie zijn.

Beuningen staat als de eerste gemeente in Nederland die dubbelbewoning toe, zonder de voorwaarde van een mantelzorgrelatie. Daarover zet Willem Fokke, ondernemer op het gebied van gezonde leefomgevingen, [een aantal punten op LinkedIn](#).

Het betekent dat het niet langer nodig is om een zorgrelatie te hebben met een inwonende persoon om in aanmerking te komen voor dubbelbewoning.

Deze nieuwe regeling biedt meer flexibiliteit voor inwoners die een extra huishouden op hun perceel willen onderbrengen, maar ook specifieke regels en beperkingen met zich meebrengt.

Strikte eisen voor dubbelbewoning

Hoewel de mantelzorgrelatie niet meer vereist is, [blijven er wel strikte voorwaarden van kracht](#). Zo moet het perceel groot genoeg zijn om zowel de oorspronkelijke woning als de extra wooneenheid te huisvesten, en moeten parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Het perceel mag niet worden gesplitst in twee zelfstandige woningen, en het tweede huishouden moet in een bijgebouw of uitbouw van de hoofdwoning verblijven. Bovendien mogen de extra bewoners geen recreanten of arbeidsmigranten zijn. Dit voorkomt commerciële doeleinden en behoudt de woonkwaliteit in de gemeente.

Een andere belangrijke voorwaarde is dat de dubbelbewoning slechts voor maximaal 15 jaar is toegestaan. Dit biedt een tijdelijke oplossing voor mensen die bijvoorbeeld hun woonsituatie willen delen met vrienden, kennissen of niet-familieleden zonder dat hier een mantelzorgrelatie aan ten grondslag ligt.

Echter, een zorgvuldige aanvraagprocedure blijft noodzakelijk om misbruik te voorkomen en de leefbaarheid in de gemeente te waarborgen.

Beuningen zet hiermee een belangrijke stap in het flexibiliseren van woonmogelijkheden, waarmee het inspeelt op de diverser wordende behoeften van haar inwoners.

Vraag 1:

Welke mogelijkheden ziet u in de gemeente Molenlanden om dubbelbewoning toe te staan, zoals benoemd in bijgevoegd artikel in de gemeente Beuningen. Daarbij het verzoek om in te gaan op de mogelijkheden, de eventuele knelpunten en welke oplossingsrichtingen er zijn om dit ook ruimhartig te kunnen faciliteren in de gemeente Molenlanden?

Antwoord:

Mocht de wens er zijn dan zijn er diverse mogelijkheden om het dubbelbewoning toe te staan in de gemeente Molenlanden. Waarbij er rekening gehouden moet worden met het verschil tussen permanente of tijdelijke dubbelbewoning of woningsplitsing.

Een van de mogelijkheden zou kunnen zijn om het momenteel geldende pré-mantelzorgwoningen breder te trekken. Dit kan door de leeftijd uit het beleid te verwijderen. Er hoeft dan ook geen (te verwachten) zorgrelatie te zijn tussen de huishoudens.

Er zijn meerdere smaken mogelijk om hier een oplossing voor te bieden mocht het gewenst zijn.

Belangrijke punten om rekening mee te houden:

- Het is van belang om stil te staan bij het feit of het wenselijk is dat er sprake is van een relatie tussen de personen. We hebben het dan over een relatie tussen de bewoner en degene die inwoont. De keuze heeft invloed op het borgen van afspraken naar de toekomst.
- Termijn hanteren van 10 jaar. We gebruiken in principe 10 jaar in de gemeente om tijdelijke oplossingen te kunnen realiseren. Het is mogelijk om dit later met 5 jaar te verlengen. Deze termijn zouden we ook bij dit beleid moeten hanteren.
- Er moet voorzien worden in de parkeerbehoefte.
- Aanwezigheid van nutsvoorzieningen en beschikbaarheid of mogelijkheid voor een voorziening voor afvalwater.
- Verkeersbelasting van de weg.
- Er moet in bestaande bebouwing(mogelijkheden) een woning gerealiseerd worden.
- Huurwet. Het is alleen nog mogelijk om een woning voor onbepaalde tijd te verhuren. Dit kan privaat niet worden geborgd als een tijdelijke woning wordt verhuurd. De huurder wordt namelijk beschermd door deze wetgeving.
- Voor wie willen we de regeling mogelijk maken, op welke locaties en is hier behoefte voor? Deze mogelijkheid biedt enkel een klein deel van een oplossing.

Knelpunten

- Er geldt een tijdelijk gebruik. Gevaar hiervan is dat van een tijdelijk gebruik naar een blijvend gebruik wordt gegaan.
- Er kan sprake zijn van strijdig gebruik, omdat ons omgevingsplan regelt dat een woning bewoond mag worden door één huishouden. Op een aantal punten moet een keuze worden gemaakt voor welke doeleinden we mogelijkheden willen bieden en welke uw raad ook wenselijk vindt. Zaken als discriminatie moeten voorkomen worden daarnaast moet gekeken worden naar een passende ruimtelijke procedure om het te regelen.

Meerdere zaken kunnen nog genoemd worden, bovenstaande betreft een eerste opsomming. Hierbij wordt opgemerkt dat het wel beleidsaanpassing vraagt en nu niet zonder meer mogelijk is.

Vraag 2:

Ziet u nog andere mogelijkheden in de flexibilisering van de woonmogelijkheden in de gemeente Molenlanden? Mogelijk zijn er ook andere vormen in het land, denk aan de term "Wonen op het erf bij je ouders", zoals dit wordt toegepast bij de gemeente Coevorden. <https://dvhn.nl/weekbladendrenthe/coevordercourant/Wonen-op-het-erf-bij-je-ouders.-Gemeente-Coevorden-wil-flexwonen-mogelijk-maken-29143433.html>

Antwoord:

In Molenlanden bestaan al verschillende regelingen die flexibilisering van de woonmogelijkheden faciliteert. In de eerste plaats geldt binnen de gemeente het pré- en postmantelzorgwoningenbeleid.

Daarnaast wordt wonen op het erf van de ouders al mogelijk gemaakt met een het beleid voor tiny- en smallhouses. Een andere is de bedrijfsovernamewoning. Tenslotte is er een regeling voor het permanent splitsen van (karakteristieke) boederijgebouwen.

Regelgeving van andere overheden kan in sommige gevallen beperkend zijn. Het toevoegen van extra bedrijfswoningen bijvoorbeeld is in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

Vraag 3:

Wat heeft u van de gemeenteraad nodig om dubbelbewoning zonder mantelzorgfunctie te faciliteren in de Gemeente Molenlanden of heeft u de bevoegdheden om hier al gelijk mee van start te kunnen gaan? Mocht een initiatief voorstel nodig of gewenst zijn, dan zijn wij bereid om dit voortvarend op te pakken.

Antwoord:

In de raadsvergadering van oktober heeft wethouder Bikker toegezegd dat het onderwerp woningsplitsing meegenomen wordt bij de nieuwe woonvisie. Het ligt wat ons betreft voor de hand om dit onderwerp ook daarbij mee te nemen. De nieuwe woonvisie hangt samen met de uitwerking van de omgevingsvisie.

De huidige woonvisie actualiseren we in de geest van de Omgevingswet. Het begrip woonvisie wordt vervangen door het volkshuisvestingsprogramma. We gaan met uw raad in gesprek over de totstandkoming van een volkshuisvestingsprogramma. Hierbij gaan we met uw raad onder andere in op dubbele bewoning en woonsplitsing. De uitgangspunten en ambities stelt uw raad vast en worden verwerkt in de huisvestingsverordening. Het programma kan leiden tot aanpassing van de omgevingsvisie.

Gezien de aandachtspunten die bij het antwoord op vraag 1 al genoemd zijn, vinden we het belangrijk om de wensen van uw raad in kaart te brengen en de mogelijkheden in gezamenlijkheid te verkennen. Daarnaast is het goed om met uw raad te verkennen waar we dit soort initiatieven toe willen voegen én waar dit mogelijk is en of we dan de doelgroep die we willen voorzien in hun behoefte hier ook werkelijk in voorzien.

Gezien er in de begroting geen rekening is gehouden met de inzet voor het verkennen van de mogelijkheden en het opstellen van eventueel beleid (en visie) zal uw raad ook rekening moeten houden met de financiële gevolgen (mits meegenomen in het volkshuisvestingsprogramma).

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Molenlanden,

De secretaris,

De burgemeester,

Marko Does

Theo Segers

CC: de leden van de gemeenteraad Molenlanden