

WET VERSTERKING (RAAK DE) REGIE (NIET KWIJT) OP DE VOLKSHUISVESTING

Zoals het er nu naar uitziet, treedt op 1 juli aanstaande de Wet versterking regie op de volkshuisvesting in werking. Een brede wet met veel onderwerpen om de woningbouwproductie te helpen en om het woningtekort terug te dringen. Een van de onderdelen in deze nieuwe wet is de mogelijkheid van de vergunningvrije familiewoning op een perceel waar al een woning staat. De vereniging BWT vraagt aandacht voor deze wet die behoorlijk wat impact zal hebben op de VTH-taken binnen de gemeente of het omgevingsplan.

TEKST WICO ANKERSMIT

Het is iedereen duidelijk dat er een groot woningtekort is in Nederland, en dat jongeren hierdoor gedwongen, veel langer, bij hun ouders moeten blijven wonen. Een van de kansen die het kabinet ziet in het terugdringen van dit woningtekort is – naast het weer wettelijk gaan regelen van de vergunningvrije ‘mantelzorg’ – het wettelijk vergunningvrij regelen van de ‘familiewoning’. Deze zal in de meeste gevallen het begrip ‘mantelzorg’ overrulen. De definitie van een familiewoning voor huisvesting van familieleden is als volgt: *‘huisvesting in of bij een woning van een huishouden, van wie ten minste één persoon:*

1°. in een eerste graad bloedverwantschap staat tot een bewoner van de woning; of

2°. pleegzorg als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet ontvangt of ten minste een jaar voorafgaand aan het bereiken van de leeftijd waarop pleegzorg ophoudt heeft ontvangen van een bewoner van de woning.’

Hiermee wordt in heel veel gevallen de definitie van ‘mantelzorg’ overbodig. Hiermee kunnen namelijk ouders of kinderen een familiewoning gaan realiseren zonder dat er enige vorm van (intensieve) zorg of ondersteuning aan de orde hoeft te zijn. Gemeenten met welke vorm van pré-mantelzorgbeleid dan ook, kunnen dat beleid direct in het ronde archief deponeren. Dit beleid ziet namelijk vooral op een wat ruimere interpretatie van de zorgbehoefte. Onder een eerste graad bloedverwantschap vallen (schoon)ouders, kinderen, partner (wellicht een lat-relatie), schoondochters en schoonzonen (via huwelijk of geregistreerd partnerschap).

HOE IS DIT GEREGLD?

Maar mag zo’n familiewoning dan wel worden gebouwd? Of mag een bestaand bijbehorend bouwwerk dan wel worden verbouwd tot familiewoning, zult u wellicht denken. Het oude artikel 2 lid 3 uit het Bor is toch via de bruidsschat verhuisd naar het gemeentelijke Omgevingsplan in artikel 22.36? Dus daar gaat de

gemeente toch zelf over en zij kan dit toch zelf aanpassen qua bouw mogelijkheden in het achtererfgebied en bebouwingsgebied? Nou nee. Artikel 22.36 verhuist voor mantelzorg en de familiewoning weer van het Omgevingsplan terug naar het Bbl, waar het als artikel 2.30b wordt opgenomen. Daar blijven dezelfde bouw mogelijkheden, afhankelijk van de oppervlakte van het bebouwingsgebied tot maximaal 150 m². En dit artikel komt ook terug voor de ‘in zijn geheel of in delen verplaatsbare woning’ met een extra maximale oppervlakte van 100 m². Dit boven de eerder genoemde mogelijkheden buiten het stedelijk gebied, dus buiten de bebouwde kom.

Bovendien wordt, net als onder de nu nog geldende regelgeving voor de mantelzorgwoning, deze familiewoning als uitbreiding gezien van de bestaande woning, ook al staat deze er geheel los van. En omdat deze als onderdeel van de woning (het hoofdgebouw) wordt gezien, gelden diverse beperkingen die wel gelden voor een ‘normale’ woning hierbij niet. Bijvoorbeeld de regels over geluid, geur, trillingen en slagschaduw gelden niet, waardoor ook in het buitengebied bij een agrarisch bedrijf een familiewoning mogelijk is. Wel staat er een reeks inperkingen in het nieuwe artikel 2.30c voor wat betreft andere belangen in de fysieke leefomgeving. Denk aan risicogebieden externe veiligheid, de uitzondering bij monumenten, waterveiligheid, luchthavens en gevaarlijke stoffen. Maar daarmee blijft deze mogelijkheid voor ruim 95 procent van de percelen met een woning overeind.

REGISTRATIE

In de kop van dit artikel plaatste ik de woordjes ‘raak de’ en ‘niet kwijt’ bewust in de naam van deze nieuwe wet. Want voor gemeenten, en vooral voor de afdeling VTH, vormt deze wet een geheel nieuwe uitdaging. Het is niet vreemd te veronderstellen dat er, als de wet in werking is getreden, heel veel gebruik zal worden gemaakt van deze ‘familiewoning’. Een unit is namelijk zo geplaatst, en een bestaande schuur is met niet al te veel eisen om te bouwen tot ‘familiewoning’.



Vergunningvrije familiewoning op je perceel?

Het realiseren van deze familiewoning is daarbij geheel vergunningvrij. Dus preventief is er geen enkele mogelijkheid het aantal familiewoningen bij te gaan houden, of om de bouwkundige eisen preventief te beoordelen. Dit vraagt dan ook van het bevoegd gezag een geheel andere vorm van beheer en toezicht op deze familiewoningen. Gemeenten zullen hiervoor een registratie moeten gaan bijhouden die begint bij een koppeling met de basisregistratie personen (BRP). Maar als kinderen die eerst in de woning woonden verkassen naar de familiewoning, is hier al geen sprake van een mutatie. Een andere manier van registreren of beheren van deze familiewoningen is dus uitsluitend mogelijk op basis van toezicht en of luchtfoto- of drone-validatie. Dit kan door T&H, maar uiteraard ook in relatie tot de WOZ- en BAG-controles. Al met al een nieuwe taak voor gemeenten die best wel eens behoorlijke capaciteit kan gaan vragen. Hiervoor een informatieplicht in de wet opnemen zou dit al behoorlijk kunnen verbeteren, maar daar is niet voor gekozen.

Daarnaast verwacht ik ook meer klachten en wellicht (gegronde of ongegronde) verzoeken tot handhaving bij een gemeente. Een familiewoning achter in de tuin, waar zoonlief of dochterlief gaat wonen, en daar zijn of haar eigen plek gaat maken met vrienden en wat hardere muziek. Omdat pa en ma er toch geen last van hebben. Dit brengt toch echt wel een verandering van woonomgeving met zich. Denk bijvoorbeeld ook aan parkeerdruk in de straat.

RAAK DE REGIE NIET KWIJT

Dan hebben we het nog niet gehad over de meest intensieve rol die de gemeente te wachten staat. Namelijk als de huisvesting van familieleden wordt beëindigd. Wordt dan de geheel tot woning verbouwde schuur weer teruggebracht tot schuur voor fiets of auto, of zien gemeenten dat het vervolgens wordt verhuurd als vakantiewoning of als B&B? Vooral het houden van de regie bij beëindiging wordt een hele uitdaging, en dat zien wij nu al bij de in verhouding nog beperkte aantallen 'mantelzorgwoningen'.

Om dus als gemeente op het onderwerp 'familiewoning' de regie op de volkshuisvesting niet kwijt te raken, is het heel belangrijk om hier nu al over na te denken en om een goed uitvoeringsproces en beheersproces op te stellen. Met een duidelijk plan en de juiste instrumenten en nieuwe technieken, zoals AI en droning, kan de regie behouden blijven. ■