Bijlage Inventarisatie en achtergronden inwoonsituaties in het buitengebied

Aanleiding

Een groeiend aantal inwoners in het buitengebied wil vanuit een bestaande inwoonsituatie woningsplitsing realiseren en ervaart daarbij knelpunten. Zij hebben de verwachting dat de inwoonsituatie planologisch gezien een zelfstandige woning is en dat ze deze als zodanig kunnen verkopen en/of uitbreiden. Deze verwachting is er doordat inwoonsituaties op basis van de Wet Bag tot januari 2017 zijn voorzien van twee huisnummers. Daarnaast wordt vanuit de Regionale Belastingsamenwerking over beide wooneenheden WOZ belasting geïnd. Inwoonsituaties zijn voor de Regionale Belastingsamenwerking twee aparte WOZ-objecten. Ongeacht of de wooneenheden vanuit de Wet BAG een eigen huisnummer hebben gekregen. Daarnaast zijn makelaars, banken en notarissen in het verleden soms akkoord gegaan met kavelsplitsingen en/of zelfs met de verkoop van inwoonsituaties als zelfstandige woning terwijl dit niet zo is.

In de Richting voor het buitengebied is aangegeven dat we in 2026 aan de slag gaan met nieuw woonbeleid voor het buitengebied. En dat hierbij ook het huidige beleid rond inwoning en woningsplitsing wordt meegenomen. Deze inventarisatie en achtergronden zijn hiervoor het vertrekpunt.

Wat is inwoning?

In een woning kan sprake zijn van inwoning. Bijvoorbeeld als ouders bij de kinderen gaan wonen of andersom. De gemeente staat positief tegenover inwoning vanuit oogpunt van zorg en de continuering van agrarische bedrijven. Het omgevingsplan staat inwoning daarom toe. Bij inwoning kunnen beide wooneenheden over een eigen keuken, badkamer en toilet beschikken maar moeten de twee woondelen met elkaar in verbinding staan met een niet afsluitbare tussendeur. Woning scheidende muren zijn dus niet toegestaan. Bij inwoning blijft het planologisch gezien één woning waar twee gezinnen wonen.

Inwoning, WOZ-belasting en huisnummers: verwachtingen en verantwoordelijkheden

Eigenaren van woningen waar in het verleden een vergunning voor inwoning is verleend betalen vanaf de start van de inwoning afzonderlijke WOZ-belasting. De hoogte van deze belasting is gerelateerd aan de bestaande woning bij de inwoonsituatie. Ofwel, daar waar een bestaande woning zonder inwoning bijvoorbeeld een WOZ-waarde van € 700.000 heeft, is die voor dezelfde woning mét inwoning respectievelijk € 400.000 en € 300.000. Tegen de belastingaanslagen voor inwoonsituaties is de afgelopen decennia nauwelijks bezwaar gemaakt.

In het verleden zijn aan beide wooneenheden aparte huisnummer toegekend. Enerzijds op verzoek van inwoners. Anderzijds heeft de gemeente in het kader van de Basisregistratie Adressen en gebouwen (BAG) in de periode 2008-2011 85 inwoonsituaties in het buitengebied voorzien van een eigen huisnummer. De gemeente was hier vanuit de Wet Bag toe verplicht. In de bijbehorende besluitbrief van de gemeente aan de betreffende eigenaren is nadrukkelijk aangegeven dat ondanks de twee huisnummers sprake is en blijft van één planologische woning.

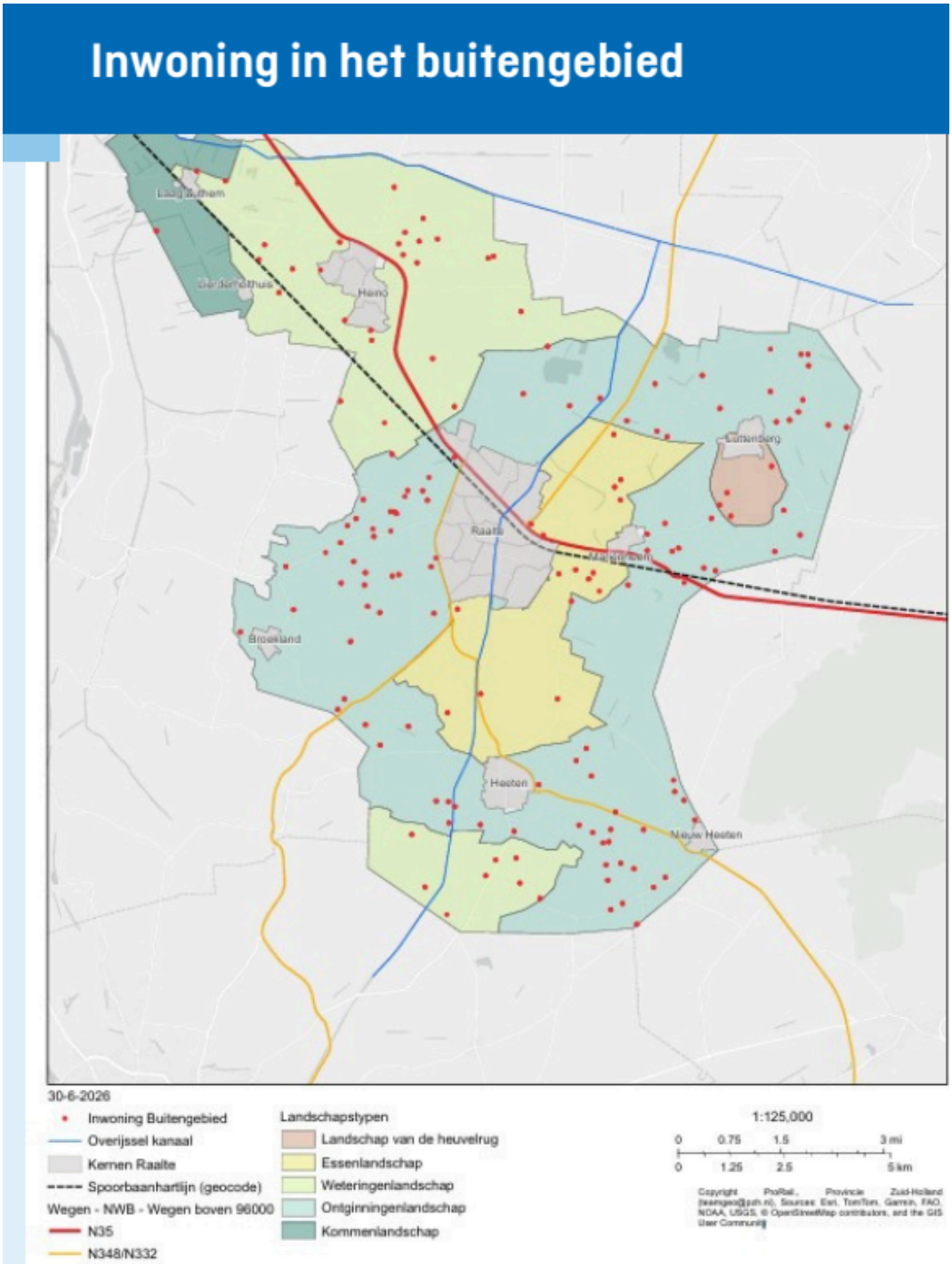
Sinds 2017 geeft de gemeente bij (nieuwe) inwoonsituaties geen extra huisnummer meer af. Dit om te voorkomen dat bewoners hieraan verwachtingen ontlenen. Op de gemeentelijk website wordt dit ook aangegeven. Inwoning | Gemeente Raalte

Bij inwoonsituaties zijn door eigenaren soms ook bouwaanpassingen gedaan waarbij de vereiste niet afsluitbare tussendeur is dichtgezet door een woning scheidende wand. Dit versterkt de gedachte dat het om twee aparte woningen gaat, terwijl het planologisch gezien om één woning met twee wooneenheden gaat. De gemeente heeft aan het handhaven van deze situaties tot dusver geen prioriteit en dus geen uitvoering gegeven.

Aantallen

Uit een recente inventarisatie op basis van WOZ-gegevens en de geldende planologische situatie blijkt dat in het buitengebied 150 inwoonsituaties zijn met een eigen huisnummer en WOZ-belastingaanslag. Het omzetten van deze inwoonsituaties in een extra planologische woning levert (mits dit juridisch kan vanuit de

omgevingsaspecten) dus 150 nieuwe planologische woningen op. Deze liggen verspreid over het gehele buitengebied, zie de kaart op de bladzijde hierna. Deze inwoonsituaties zijn allemaal ontstaan voor 2017. Hoeveel inwoonsituaties na 2017 zijn ontstaan is niet bekend en niet te achterhalen. Immers, voor deze gevallen wordt geen huisnummer meer toegekend en is (meestal) ook geen vergunning nodig.



Ligging 150 inwoonsituaties met huisnummer in het buitengebied (rode stippen op de kaart)

Beleid voor inwoning en woningsplitsing

Inwoning

De gemeente staat positief tegenover inwoning vanuit oogpunt van zorg en de continuering van agrarische bedrijven. Het voormalige bestemmingsplan Buitengebied en het huidige omgevingsplan staat inwoning daarom toe, mits de verschillende ruimten in de woning/inwoonsituatie met elkaar in verbinding staan met

een niet afsluitbare tussendeur. Bij inwoning is en blijft in het omgevingsplan één planologische woning toegestaan.

Omzetten inwoonsituatie naar een planologische woning

Bij de vaststelling van nieuw gemeentelijk beleid is dit onderwerp de afgelopen decennia meerdere malen in college en gemeenteraad (uitgebreid) besproken. Samengevat was daarbij de uitkomst:

- 2012: vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied: *inwoning mag maar mag niet leiden tot twee planologische woningen*. Dit ter bescherming van de belangen van de aan het buitengebied gebonden functies zoals landbouw en landschap en ruimtelijke kwaliteit. Bij de vaststelling van dit plan heeft de gemeenteraad een aantal zienswijzen op dit bestemmingsplan met het verzoek tot woningsplitsing via een amendement gehonoreerd.
- 2017: Vaststelling Erven in Beweging: *inwoning mag maar mag niet leiden tot twee planologische woningen*. Gekoppeld aan de discussie over dit onderwerp nam het college het besluit om geen huisnummers meer toe te kennen bij inwoonsituaties.
- 2021: Evaluatie Erven in Beweging: *omzetten van bestaande situaties van inwoning mag mits er 500 m2 aan sloopmeters ter compensatie tegenover staat.* Uit de evaluatie bleek er een behoefte aan het omzetten van inwoonsituaties in een extra woning. College en raad wilden aan deze behoefte tegemoet komen. Volgens de eis voor sloopmeters bij Rood voor Rood werd daarbij wel een compensatie in de vorm van sloopmeters vastgelegd. Voor het omzetten van inwoonsituaties naar een planologische woning was de compensatie 500 m2 aan sloopmeters, voor het omzetten van een recreatiewoning naar een 'gewone' woning 750 m2.
- 2023: Erven in beweging 2023: beleid uit 2021is herbevestigd door de raad. *Omzetten van bestaande situaties van inwoning mag mits er een compensatie van 500 m2 aan sloopmeters is.*

Op basis van het beleid Erven in Beweging 2021 zijn tot nu toe twee bestaande inwoonsituaties - in ruil voor 500 m2 aan sloopmeters - omgezet in een extra planologische woning. Het aantal verzoeken voor en vragen over het omzetten van inwoonsituaties was de afgelopen jaren beperkt maar is recent wel gestegen. Daarbij willen woningeigenaren wel hun woning splitsen maar zonder sloopcompensatie.

Mogelijke effecten van het omzetten van inwoning naar een zelfstandige planologische woning

Voor het omzetten van een inwoonsituatie naar een planologische woning is - ondanks dat het gaat om een bestaande woonsituatie - een planologische procedure noodzakelijk. Daarbij vindt een toets plaats aan beleid en wetgeving. Deze toets is dezelfde als bij een nieuwgebouwde Rood voor rood woning. Vanuit het collectieve belang bezien spelen daarbij de volgende mogelijke effecten:

Toekomstmogelijkheden van de landbouw

Het omzetten van een inwoonsituatie naar een planologische woning kan de toekomstmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven beperken omdat:

- De afstand van woonerven tot nabijgelegen agrarische bedrijven kleiner kan worden.
- Het aantal potentieel geur gehinderden in de rekenmethodiek voor geur en/of geluid toe neemt.
- Belemmeringen kunnen ontstaan door de verplichting van een spuitvrije zone voor gewasbeschermingsmiddelen rondom planologisch nieuwe woningen.
- Het (mogelijk maken) van het omzetten van grote aantallen inwoonsituaties ook invloed heeft op de stikstofuitstoot.

Landschap en ruimtelijke kwaliteit

Bij iedere planologische woning mag vergunningsvrij gebouwd worden (ongeveer 100 m2). Dit betekent een toename van de verstening in het buitengebied. Zonder sloopcompensatie zal er bovendien minder sloop van landschap ontsierende bebouwing plaatsvinden en minder versterking van de ruimtelijke kwaliteit op erven. Daarnaast mag op basis van het omgevingsplan bij iedere woning 150 m2 aan bijgebouwen gebouwd worden. Dit oppervlak kan de gemeente in het beleid wel beperken.

Woningbouwprogramma

Bestaande situaties van inwoning die in het verleden een huisnummer hebben gekregen tellen (vanwege dat huisnummer) mee in de gemeentelijke woningvoorraad. Het toestaan van het omzetten van deze inwoonsituaties naar nieuwe planologische woningen heeft daarmee geen impact op het woningbouwprogramma en de verdeling 30 (sociale huur) -40 (betaalbaar) -30 (duur) bij nieuwe woningen

in de gemeente. Bij woningsplitsing van inwoonsituaties zonder bestaand huisnummer tellen de gesplitste nieuwe planologische woningen wel mee in het woningbouwprogramma en de verdeling 30-40-30.