

Beleidsregel inwoning

Inleiding

Omdat veel gemeenten niet de ruimte hebben in hun woningbouwplanning om mee te werken aan formele woningsplitsingen zien we verzoeken voor verbouwingen waarbij creatief gezocht wordt naar de grenzen om het toch geen formele woningsplitsing te laten zijn. In de praktijk zien we dan echter situaties waarbij het inderdaad geen formeel geregelde woningsplitsing is maar waarbij er toch twee of meer verblijfsobjecten met een woonfunctie op grond van de BAG ontstaan of lijken te gaan ontstaan.

Dit is een ongewenste situatie die noopt tot handhavend optreden omdat er anders toch extra 'woningen' zijn ontstaan en hiervoor geen ruimte is in de woningbouwplanning van een gemeente en het beleid van de regionale Woonvisie 2010-2020 wordt doorkruist. Deze beleidsregel is bedoeld om handvatten te geven om te beoordelen of er sprake is van de wel toegestane vormen van 'inwoning'.

Wat is inwoning

Inwoning wil zeggen dat je in een woning woont bij iemand anders in het huishouden. Daarom is de verhuur van een kamer (kamer met badkamer) aan een derde altijd mogelijk. Een inwoner krijgt geen afzonderlijke heffingen, zoals afvalstoffenheffing, rioolrecht, etc.

Wel of niet meewerken aan verbouwingen

Er kan meegewerkt worden aan verbouwingen ten behoeve van 'inwoningen'. Voorwaarde is echter dat er geen bebouwde woonruimte ontstaat waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd.

De indeling van de gehele woning is daarvoor cruciaal. De indeling bepaalt immers in belangrijke mate of er ruimte is voor bewoning door meerdere zelfstandige huishoudens. Dit nog los of er volgens de BAG sprake is van twee of meer woonfuncties (afsluitbaarheid is daarbij het criterium). Van inwoning kan dus alleen sprake zijn zolang er absoluut geen extra verblijfsobject kan ontstaan zonder ingrijpende verbouwing (waarvoor een omgevingsvergunning nodig is).

Dus we werken **niet** mee aan verbouwingen van woningen als de plattegrond van de woning zodanig is dat met het simpel dichtzetten van enkele deuropeningen er afzonderlijke wooneenheden ontstaan. Zie **bijlage 3**.

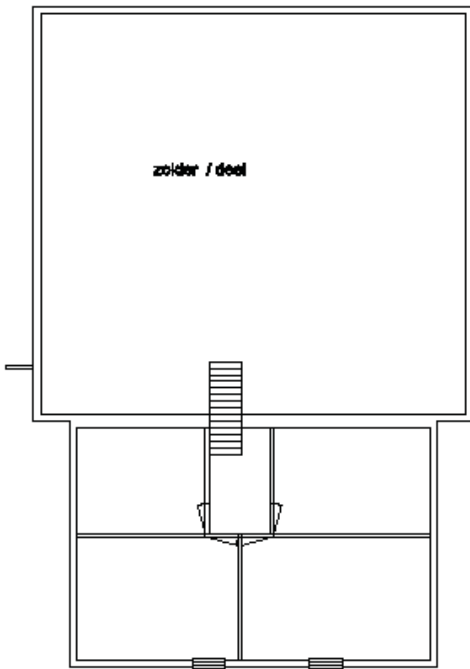
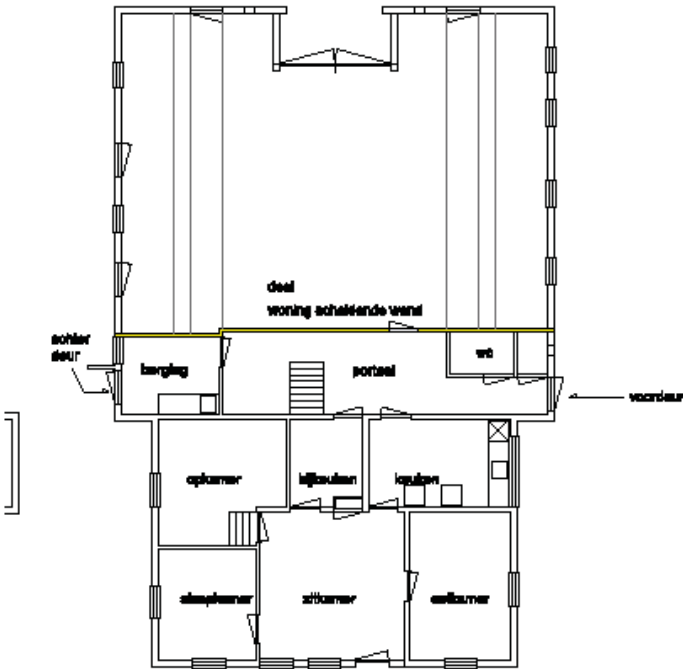
We werken, waar mogelijk, **wel** mee aan verbouwingen van woningen tot echte 'inwoningen'.

Bij de beoordeling van verbouwingen worden daarvoor in ieder geval de volgende criteria gehanteerd.

1. Hoewel het woonoppervlak wordt vergroot en er een woning met aanmerkelijk meer verblijfsruimten ontstaat zijn de functies zodanig gerangschikt dat er niet eenvoudig, vergunningvrij, zelfstandige wooneenheden zijn te vormen en
2. de diverse verblijfsruimten (woonkamers/slaapkamers/keuken etc.) worden op een centrale verkeersruimte per verdieping ontsloten. Er mogen alleen onderlinge verbindingen zijn naar een aanliggende badkamer.
3. Uiteraard mag een woning wel meerdere badkamers (incl. WC) bevatten. Deze mogen ook, op één na, rechtstreeks vanuit slaapkamers worden ontsloten.
4. Er mag uiteraard een bijkeuken zijn met water en electra (wassen/koelen etc.) maar er mag maar één echte formele keuken zijn waarin alle voorzieningen voor koken/afzuiging etc. zijn. Deze laatste keuken mag wel een rechtstreekse verbinding met een woonkamer hebben.

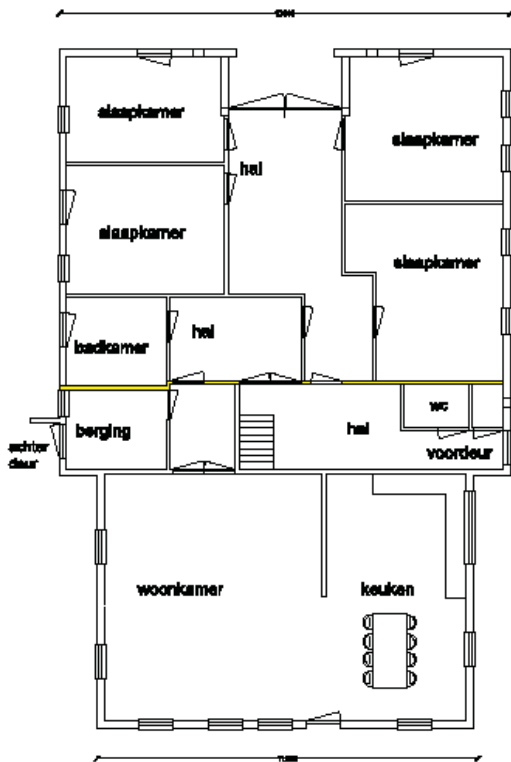
Het is maatwerk en er zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden of de plattegrond aansluit bij het beoogde doel van inwoning. Bijgevoegd zijn enkele voorbeelden voor medewerking aan 'inwoning'. Zie **bijlage 2**. In **bijlage 1** is de bestaande, ongewijzigde situatie weergegeven.

Bijlage 1

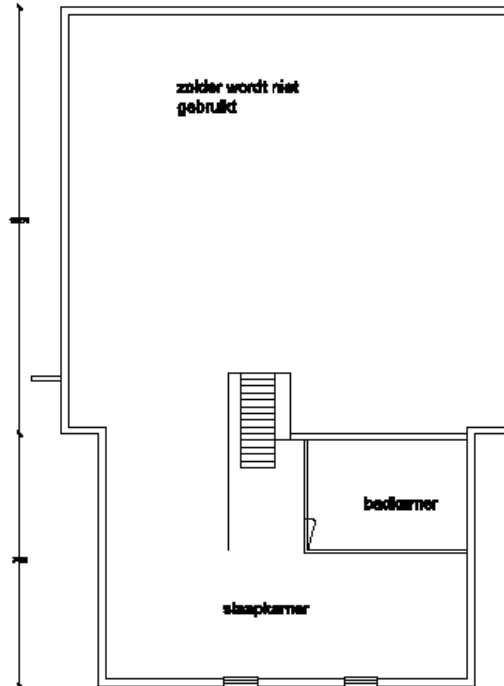


begane grond
variant 0
huidige toestand

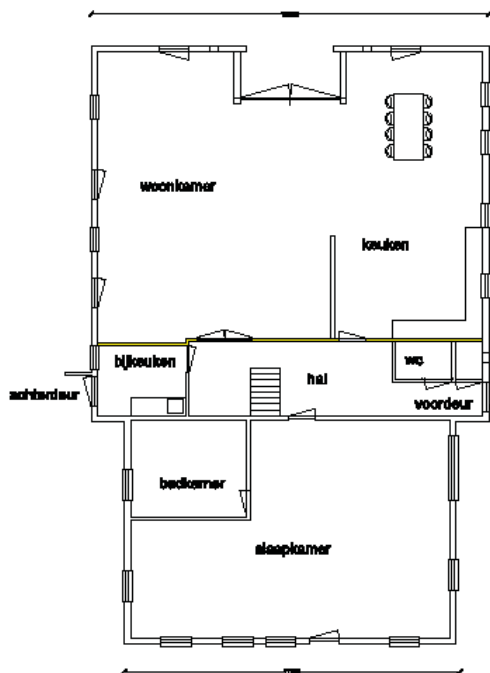
Bijlage2



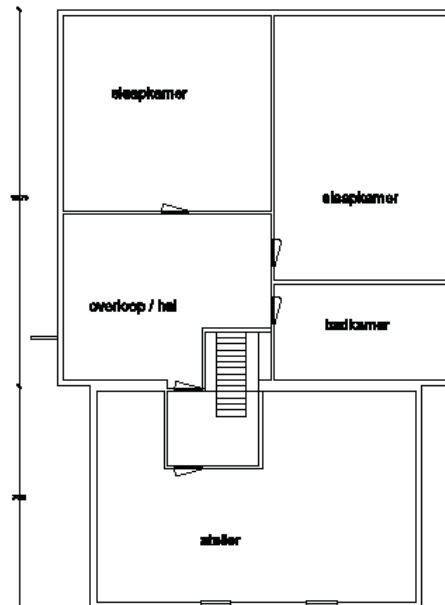
begane grond
variant 1
verbouwing 1 woning



1e verdieping
variant 1
verbouwing 1 woning



begane grond
variant 2
verbouwing 1 woning



1e verdieping
variant 2
verbouwing 1 woning

Bijlage 3

