



Gemeente Heerde



Startnotitie

Integrale aanpak strijdige woonsituaties



→ www.heerde.nl

Inhoud

Inleiding	3
Wat bedoelen we met strijdig wonen?	3
Vormen van strijdig wonen	3
Legitimiteit voor aanpak	3
Integrale aanpak	3
Doel en opzet van deze startnotitie	4
Vervolgproces	4
1. Nieuwe situaties en woonsituaties bij mantelzorg	5
Nieuwe strijdige woonsituaties	5
Woonsituaties bij mantelzorg	5
2. Schets van de bestaande strijdige situaties	6
Inventarisatie bestaande strijdige situaties	6
Negatieve gevolgen strijdige situaties	6
3. Oplossingsmogelijkheden via beleidsverruiming	7
4. Aanpak bestaande strijdige situaties	8
Uitwerkingsschets aanpak bestaande strijdige situaties	8
5. Capaciteit en planning	9
Raming ambtelijke capaciteit	9
Globale planning	9
6. Vervolg	10

Inleiding

Het in strijd met wettelijke regels bewonen van gebouwen heeft vaak negatieve effecten op de uitvoering van gemeentelijke taken rondom volkshuisvesting, veiligheid, mantelzorg, ruimtelijke kwaliteit, lokale heffingen en uitkeringen. Dit maakt de aanpak ervan complex maar ook urgent. Aanpak van de problematiek vraagt om een integrale benadering van het vraagstuk.

Wat bedoelen we met strijdig wonen?

Voor het gebruiken van bouwwerken voor bewoning zijn regels opgenomen in de bestemmingsplannen. De term 'strijdig wonen' wordt in deze startnotitie expliciet vanuit planologisch oogpunt geïnterpreteerd. Het betekent dan: *het in strijd met de regels van het bestemmingsplan gebruiken van een gebouw of een gedeelte ervan voor woondoeleinden.*

Vormen van strijdig wonen

Met strijdige bewoning kun je denken aan het permanent bewonen van een bijgebouw bij een hoofdgebouw dat al als woning is ingericht. Maar ook aan bewoning van een bedrijfsgebouw, een caravan, een verbouwde stal of een gedeelte van een woning dat is afgesplitst.

Legitimiteit voor aanpak

Het opheffen van onveilige woonsituaties, het tegengaan van financieel gewin, het versterken van ruimtelijke kwaliteit en het waarborgen van rechtsgelijkheid legitimeren een integrale aanpak van strijdige woonsituaties.

Integrale aanpak

Drie interne werkgroepen binnen de organisatie hebben gewerkt aan:

1. Het voorkomen van nieuwe strijdige woonsituaties;
2. het doorvoeren van procesverbeteringen bij de bewoning in mantelzorgsituaties;
3. de ontwikkeling van een eenduidige aanpak van bestaande strijdige woonsituaties.

Door de werkgroepen zijn de volgende resultaten opgeleverd:

1. Duidelijk is hoe de gemeente nieuwe strijdige woonsituaties in principe voorkomt.
2. Duidelijk is hoe onze gemeente omgaat met huisvesting rondom mantelzorg.
3. Er is een actueel overzicht van bestaande strijdige woonsituaties.
4. Er is een werkgroep actief voor het periodiek voeren van casuïstiekbesprekingen om samenwerking en oplossend vermogen op dit onderwerp te versterken en te onderhouden.

Doel en opzet van deze startnotitie

Er is een startnotitie gereed dat de basis vormt voor de koers die het college volgt bij de uitvoering van de aanpak van strijdige woonsituaties.

Vervolgproces

Interne bespreking van de startnotitie draagt bij aan de kwaliteit van de bestuurlijk te voeren discussie over dit onderwerp en vergemakkelijkt het maken van beleidskeuzes. Het totaalbeeld dat na het maken van die keuzes is ontstaan kan daarna worden uitgewerkt in een bestuurlijk vast te stellen uitvoeringsnota.

1. Nieuwe situaties en woonsituaties bij mantelzorg

Nieuwe strijdige woonsituaties

Zoals in de inleiding aangegeven, raakt de problematiek rondom strijdige woonsituaties verschillende gemeentelijke taakvelden. Voor die taakvelden gelden eigen specifieke wettelijke kaders. Het komt voor dat binnen de kaders gelijklopende begrippen verschillend worden gedefinieerd. Om het ontstaan van nieuwe strijdige woonsituaties te voorkomen zijn de definities van cruciale begrippen geïnterpreteerd en is verkend op welke punten wettelijke kaders de kans op tegenstrijdige interpretaties (zouden kunnen) vergroten. Ook is de vraag "op welke wijze geven we als gemeente voorlichting en welke hulpmiddelen gaan we daarbij ontwikkelen en inzetten?" centraal gesteld. Deze samenwerking leidde tot een sterk verbeterd integraal intern werkproces waarmee de kans op het ontstaan van nieuwe strijdige woonsituaties aanzienlijk is verkleind.

Woonsituaties bij mantelzorg

Het vermoeden bestond dat door te veel ruimte in het proces bij het toepassen van de regels voor mantelzorgwoningen er soms inwoners in de verleiding kwamen om die regelgeving te misbruiken in hun eigen voordeel, waardoor er ongewenste nieuwe strijdige woonsituaties ontstonden. Na een analyse van de knelpunten en het versterken van de interne communicatie ontstond er een verduidelijkt werkproces dat voortaan wordt toegepast bij de voorlichting over mantelzorgmogelijkheden.

2. Schets van de bestaande strijdige situaties

Inventarisatie bestaande strijdige situaties

De afgelopen twee jaar is een lijst met grofweg 240 adressen op basis van dossieronderzoek tegen het licht gehouden. Op de lijst stonden bestaande woonsituaties waarvan onduidelijk was in hoeverre de woonfunctie ruimtelijk was toegestaan.

Uit de resultaten van deze inventarisatie blijkt dat 140 situaties in overeenstemming met de bestemmingsplanvoorschriften zijn. Voor de resterende 100 situaties geldt dat er in 60 tot 70 gevallen nog sprake is van twijfel; mogelijk zijn deze situaties wel legaal of te legaliseren. Daarvoor is nader onderzoek nodig.

In 30 gevallen is vastgesteld dat de woonsituaties in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het gaat om locaties zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Het betreft uiteenlopende situaties zoals (boven)bewoning in een bedrijfspand, vervreemde inwoonsituaties of bewoning in een bijgebouw. Vaak gaat het om verhuur, maar in sommige gevallen is er ook sprake van eigendomssituaties.

Negatieve gevolgen strijdige situaties

Ten aanzien van deze woonsituaties kan allereerst worden geconcludeerd dat deze *illegaal* zijn. Daarnaast geldt mogelijk dat:

- de woonsituaties niet brandveilig zijn
- betrouwbare informatie over de locaties bij hulpdiensten in crisissituaties ontbreekt
- voor de bewoners geldt dat signalen voor zorg en hulpverlening voor de gemeente niet snel zichtbaar zijn
- de gemeente financiële baten misloopt
- er op de locaties mogelijk sprake is van onderverhuur met als gevolg ongeoorloofd financieel gewin
- het uitvoeren van criminele activiteiten vanuit de locaties kansrijker zijn
- ongewenste sociale afhankelijkheidssituaties in stand worden gehouden

Deze negatieve gevolgen vormen samen voor het college een goede reden om een plan te maken voor een serieuze aanpak van deze situaties.

3. Oplossingsmogelijkheden via beleidsverruiming

Bij de aanpak van de problematiek is het opstarten van een handhavingstraject de laatste stap. Eerst worden andere mogelijkheden verkend. Dit sluit aan op de uitgangspunten van het Uitvoeringskader VTH-taken 2019-2022. Door gebruik te maken van bestuurlijk vastgestelde beleidsregels kan de hoeveelheid bestaande strijdige woonsituaties wellicht worden verkleind.

Verruimde planologische mogelijkheden Woonagenda en Omgevingswet

Het is mogelijk dat sommige gevallen van bestaande strijdige woonsituaties goed aansluiten op de verruimde planologische mogelijkheden die in het kader van de Woonagenda wenselijk zijn of op grond van de toekomstige Omgevingswet mogelijk zijn. Het gaat hierbij om alternatieve woonvormen en het toepassen van woningsplitsing en erfdeling.

Overbruggingshuisvesting

Het komt voor dat inwoners van de gemeente behoefte hebben aan het tijdelijk bewonen van woonruimten ter overbrugging van bepaalde situaties. Soms ontstaan er dan tijdelijk woonsituaties waarbij er wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld als overbrugging van een periode tussen het verlaten van een oude woning en het betrekken van de nieuwe woning of bij echtscheiding waarbij de betrokkene tijdelijk onderdak nodig heeft in afwachting van definitieve huisvesting. Er zijn diverse gemeenten in Nederland die voor dit soort situaties beleidsregels hebben vastgesteld op grond waarvan *onder voorwaarden* overbruggingshuisvesting in afwijking van de regels van het bestemmingsplan tijdelijk is toegestaan.

Met bovengenoemde mogelijkheden voor beleidsverruiming kan de voorraad bestaande strijdige woonsituaties wellicht kleiner worden gemaakt.

4. Aanpak bestaande strijdige situaties

Uitwerkingsschets aanpak bestaande strijdige situaties

Het standpunt van het college is dat:

- koershouden op basis van de beginselen van behoorlijk bestuur voorwaardelijk is
- het gedogen van strijdige situaties principieel onwenselijk is
- het hanteren van een 'generaal pardon' onrechtvaardig is (rechtsongelijkheid)

Op grond van dit standpunt bouwt het college volgens het volgende stappenplan de voorraad bestaande strijdige woonsituaties af:

Stap 1.

Bij de aanpak worden de binnen de woonagenda uitgewerkte beleidsregels voor verruimde planologische mogelijkheden (waaronder woningsplitsing) zo goed mogelijk benut.

Stap 2.

Bij de aanpak worden de uitgewerkte beleidsregels voor tijdelijke overbruggingshuisvesting zo goed mogelijk benut.

Stap 3.

Gefaseerd op basis van de prioriteiten veiligheid en gezondheid (conform Uitvoeringskader VTH-taken 2019-2022) wordt aan de hand van een programma tot concrete handhaving overgegaan.

Stap 4.

Daarbij worden natuurlijke momenten zo veel mogelijk benut ("menselijke maat").

5. Capaciteit en planning

Raming ambtelijke capaciteit

De ambtelijke capaciteit die voor de uitvoering van de handhaving volgens de in paragraaf 4 vermelde stappen 3 en 4 nodig is, moet worden opgenomen in het jaarlijkse Uitvoeringsprogramma VTH-taken.

In het uitvoeringsprogramma voor 2019 was voor het onderwerp 'aanpak illegale woonsituaties' 340 uur opgenomen. Bij de ontwikkeling van het uitvoeringsprogramma voor 2020 wordt van eenzelfde hoeveelheid uren uitgegaan. Voor de jaren 2021 en 2022 wordt deze capaciteitsinzet voldoende geacht en dus gehandhaafd. In die zin is er sprake van voortzetting van bestaand beleid conform het Uitvoeringskader VTH-taken 2019-2022.

Globale planning

Met de capaciteit van 340 uur kan een voor dit onderwerp passend handhavingstraject worden voorbereid en uitgevoerd met als globale marsroute:

2020: - uitvoeren nader onderzoek naar situaties waarover nog twijfel heerst

- opstellen programmatische aanpak
- uitwerken en vaststellen sanctiebeleid
- uitwerken en vaststellen passend communicatieplan
- voorbereiden monitoringstraject en bijsturingsmodel
- opstellen nota uitvoering Aanpak strijdige woonsituaties

2021: - afhankelijk van totstandkoming en inzet beleidsruimte: start uitvoering handhavingstraject

- evaluatie, rapportage en bijsturing

2022: -vervolg uitvoering handhavingstraject

- evaluatie, rapportage en bijsturing

6. Vervolg

Na informatiedeling met de raadscommissie kan het college opdracht geven voor het opstellen van een uitvoeringsnota Aanpak strijdige woonsituaties. Deze legt niet alleen de uitgebreide aanpak van de bestaande strijdige situaties vast, maar geeft ook een uiteenzetting van de aanpak ter voorkoming van nieuwe strijdige situaties.