

Beleidsregel “Bijwoning met zelfstandige voorzieningen Helmond 2025”

Het college van burgemeester en wethouders van Helmond

Gelet op het bepaalde in hoofdstuk 4, titel 4.3, van de Algemene wet bestuursrecht

Gelet op het bepaalde in artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet

Gelet op artikel 5.21 van de Omgevingswet en hoofdstuk 5 en paragraaf 8.1.1., van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

Gelet op artikel 5.1, eerste lid, onder a, (buitenplanse omgevingsplanactiviteit), een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1 tweede lid onder a van de Omgevingswet

Overwegende dat:

- In de vastgestelde Woonvisie 2024 het ‘beter benutten van de bestaande voorraad’ een ambitie is;
- Het wenselijk is om voor de korte-middellange termijn een beleidsregel vast te stellen voor een Buitenplanse omgevingsactiviteit (bopa) waarbij tijdelijk (maximaal 15 jaar) wordt afgeweken van het omgevingsplan ten behoeve van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen.
- het college die beoordelingsruimte voor zichzelf wenst in te vullen met behulp van beleidsregels zodat duidelijk wordt hoe zij tot een afweging van belangen is gekomen.

BESLUIT

Vast te stellen de beleidsregel “Bijwoning met zelfstandige voorzieningen Helmond 2025”.

Regels

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a) bijwoning met zelfstandige voorzieningen: een ondergeschikte extra wooneenheid voor maximaal 2 personen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² en maximaal 100 m² in de hoofd-massa of een bijbehorend bouwwerk van een hoofdgebouw of een tijdelijk verplaatsbaar bouwwerk (die rechtens mogen bestaan), zonder eigen erf of erftoegang ten behoeve van de extra wooneenheid. Tevens is de bijwoning met zelfstandige voorzieningen aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwoning;
- b) Levenslooptbestendige woning/wooneenheid: een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysiek handicaps of chronische ziekten van bewoners
- c) Nultredenwoning: rollatorgeschikte (on)zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woning kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken is (intern toegankelijk);
- d) Woning: een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- e) Wezenlijke voorzieningen: een keuken, toilet en badkamer (een eventueel aanwezige gemeenschappelijke woonkamer valt hier dus niet onder);
- f) Woningsplitsing: het (bouwkundig) opdelen van een volgens het omgevingsplan legaal aanwezige en in de praktijk ook bestaande woning in meerdere zelfstandige woonruimten;
- g) Zelfstandige voorziening: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2. Reikwijdte

Deze beleidsregel geeft weer hoe het college omgaat met aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bijwoning met zelfstandige voorzieningen, waarvan de beslissing op die aanvraag bovendien kan worden voorbereid met de reguliere procedure.

Artikel 3. Aanvraag

1. Het college neemt een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen in behandeling wanneer deze volledig en op de juiste manier, overeen-

komstig de toepasselijke bij of krachtens de Awb en Omgevingswet/Omgevingsregeling gestelde regels, is ingediend.

2. Onverminderd de eisen die de Awb en Omgevingsregeling aan een aanvraag stelt, heeft het college de volgende gegevens nodig om de aanvraag omgevingsvergunning voor bijwoning in behandeling te kunnen nemen:
 - a) Persoonsgegevens van de pandeigenaar;
 - b) Bewijs van eigendom van het perceel waarop de aanvraag voor de zelfstandige woonruimte betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
 - c) De door de eigenaar/eigenaren van het perceel te ondertekenen verklaring over o.a. de gevolgen na afloop van de instandhoudingstermijn¹;
 - d) Adres en kadastrale gegevens van het pand waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - e) Informatie die aantoont dat de zelfstandige bijwoning met voorzieningen nultreden en levensloopbestendig is of wordt gemaakt;
 - f) Gespreksverslag van de omgevingsdialoog met de belanghebbenden;
 - g) Een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van de bruto-vloeroppervlakte en de gebruiksoppervlakte van de woning;
 - h) Een plattegrond van de gewijzigde situatie, voorzien van de bruto vloeroppervlakte en gebruiksoppervlakte wonen van de daarop aangegeven ruimten die als zelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt (inclusief het aantal woonruimten);
 - i) Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven de bestaande en toegevoegde parkeerplaatsen voor auto's en fietsen en waar van toepassing de aansluiting op de openbare weg;
 - j) Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven afvalberging, buitenruimte en berging.

Artikel 4 Besluit

In het besluit tot verlenen van een omgevingsvergunning voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a) het adres van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft;
- b) de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden;
- c) de instandhoudingstermijn van maximaal 10 jaren na het onherroepelijk worden van het besluit.

Artikel 5 Te hanteren beoordelingsregels en voorwaarden

Het college verleent medewerking aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning, voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen, indien voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels en voorwaarden:

- a) De 'bijwoning met zelfstandige voorzieningen' is ondergeschikt aan de hoofdwoning en er is geen sprake van een zelfstandige woning;
- b) De bijwoning met zelfstandige voorzieningen geeft in geen geval recht op een permanent woongebruik;
- c) Er is sprake van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie (ETFAL);
- d) De bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt door maximaal 2 personen bewoond;
- e) Er dient in alle gevallen sprake te zijn van één erf; er wordt geen aparte inrit/erftoegang of andere vorm van erfsplitsing gerealiseerd.
- f) De bijwoning met zelfstandige voorzieningen is aangesloten op de nutsvoorzieningen van het hoofdgebouw;
- g) De aanvraag voor de bijwoning voldoet, zo nodig met de aanleg en instandhouding van extra parkeerplaatsen, aan het vigerend parkeerbeleid;
- h) De bijwoning met voorzieningen wordt ingepast binnen de bestaande bouw- en afwijkmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan met een minimum gebruiksoppervlakte van 24 m² en een maximum van 100 m²
- i) De bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt/is nultreden en levensloopbestendig uitgevoerd;
- j) De omgevingsvergunning wordt verleend aan de eigenaar van het perceel voor een periode van maximaal 10 jaar met mogelijkheid van een eenmalige verlenging van maximaal 5 jaar;
- k) De vergunninghouder is eigenaar van het perceel met daarop het hoofdgebouw;

1) Zie bijlage 'Verklaring behorend bij verzoek'

- l) De vergunninghouder dient op het perceel ingeschreven te staan in de Basisregistratie Personen en dient zelf op het perceel te wonen (in het hoofdgebouw of in de bijwoning met zelfstandige voorzieningen);
- m) De vergunning is alleen overdraagbaar aan een nieuwe eigenaar van het perceel, onder dezelfde voorwaarden genoemd in deze beleidsregel;
- n) Het gebruik van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen is persoonsgebonden en alleen toegestaan aan de personen genoemd in de omgevingsvergunning;
- o) Het (deel van het) gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd voldoet aan overige geldende wet- en regelgeving.

Artikel 6 Weigering

Het college weigert medewerking aan een aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen indien:

- a) het verzoek niet voldoet aan de in artikel 5 gestelde voorwaarden;
- b) het verzoek betrekking heeft op een woningsplitsing;
- c) de door de eigenaar ondertekende verklaring als bedoeld in artikel 3 lid 2 onder c ontbreekt;
- d) op hetzelfde perceel reeds sprake is van de aanwezigheid van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen, of een mantelzorgwoning;
- e) als er op hetzelfde perceel reeds een vergunning is afgegeven voor het splitsen van een woning of kavel
- f) als voor het hoofdgebouw reeds een vergunning is afgegeven voor kamerbewoning
- g) het hoofdgebouw waar de bijwoning met zelfstandige voorzieningen functioneel mee verbonden is niet de functie wonen of de functie bedrijfswoning heeft;
- h) vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning zou leiden tot een onevenwichtige toedeling van die functie (ETFAL) aan de betreffende locatie.

Artikel 7 Intrekken

1. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken indien:
 - a) vergunninghouder een half jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning;
 - b) de reeds gerealiseerde bijwoning met zelfstandige voorzieningen langer dan een half jaar niet gebruikt is;
 - c) de bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt gebruikt in strijd met de aan het besluit verbonden voorwaarden en voorschriften.
2. Het college gaat niet tot intrekking over dan nadat het de betrokkene de gelegenheid heeft geboden binnen een daartoe te bepalen termijn diens handelen alsnog in overeenstemming te brengen met de vergunning of ontheffing, onderscheidenlijk de voorschriften of algemene regels na te leven.

Artikel 8 Geldigheidsduur c.q. looptijd omgevingsvergunning

1. Wanneer het college een omgevingsvergunning voor bijwoning verleent, is dit voor maximaal 10 jaar.
2. De eigenaar van het perceel kan eenmalig een verlenging van de vergunning aanvragen van maximaal 5 jaar. Deze verlenging moet minimaal acht weken voor het verstrijken van de 10-jaarsperiode zoals genoemd in lid 1 aangevraagd worden.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onredelijk en onbillijk zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 10 Inwerkingtreding

De beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Beleidsregel bijwoning met zelfstandige voorzieningen Helmond 2025'.

Besloten in de vergadering van 02/09/2025

Burgemeester en wethouders van Helmond,

Burgemeester en wethouders van Helmond,

*de burgemeester,
dhr. mr. S.C.C.M. Potters*

*de secretaris,
dhr. E.P.H. Koop, MSc*

Artikelsgewijze toelichtingen

Artikelsgewijze toelichting artikel 1

Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikelsgewijze toelichting artikel 3

De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Omgevingswet. Bij of krachtens die wet wordt bepaald op welke wijze een aanvraag voor een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (hierna: bopa) moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden. Vanuit de bepalingen in de Omgevingswet dient het verzoek vergezeld te gaan van een (participatie/gespreks)verslag om een oordeel te kunnen vormen over het draagvlak bij realisatie van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen. Conform de gemeentelijke regeling Participatieplicht bij bopa's valt het realiseren van bijwoning met zelfstandige voorzieningen onder de participatieplicht Participatieplicht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten | Lokale wet- en regelgeving.

Voor het indienen van een aanvraag zijn ingevolge de legesverordening leges verschuldigd.

Artikelsgewijze toelichting artikel 4

Dit artikel bepaalt het minimum aan informatie dat door het college wordt opgenomen in het besluit rondom de bopa. Op deze wijze staat vast waar de bijwoning met zelfstandige voorzieningen zich exact bevindt en welke voorwaarden zijn opgelegd.

Artikelsgewijze toelichting artikel 5 en 6

Deze artikelen beschrijven de voorwaarden waaronder de bijwoning met zelfstandige voorzieningen vergund kunnen worden of de vergunning geweigerd kan worden.

Hierin staat dat er tenminste sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tevens mag er geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende erven, natuurwaarden en bedrijvigheid. Ook dient duidelijk te zijn dat er slechts sprake is van een tijdelijke situatie. De woning wordt ook niet gesplitst. Hiervoor bestaat een andere beleidsregel met een ander toetsingskader.

Verder geeft dit artikel de overige beoordelingsgronden en voorwaarden aan, zoals:

- De bijwoning met zelfstandige voorzieningen kent een minimale gebruiksoppervlakte van 24 en m2 en een maximale gebruiksoppervlakte van 100 m2. Die minimale gebruiksoppervlakte is conform hetgeen is opgenomen in het omgevingsplan voor de minimale gebruiksoppervlakte voor 2 personen. De bijwoning dient levensloopgeschikt en nultreden uitgevoerd te worden zodat deze gebruikt kan worden door mindervaliden.
- Voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen wordt het vigerende parkeerbeleid gehanteerd. Dit betekent dat aan de hand van dat parkeerbeleid voldaan moet worden aan het realiseren van voldoende parkeerplek op het eigen erf (of anderszins) om aan de parkeernorm te voldoen.
- Een bijwoning met zelfstandige voorzieningen is uitsluitend toegestaan binnen een bestaand bijgebouw of de bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het omgevingsplan en de Omgevingswet (met deze regeling worden dus geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd die niet (rechten) zijn toegestaan; het gaat om verruiming van het gebruik). Het geheel van oorspronkelijke hoofd woning en bijwoning past dus binnen de maatvoering zoals die is opgenomen in de bouwregels voor woningen dan wel hoofdgebouwen van het ter plaatse geldende omgevingsplan, of voor zover de Omgevingswet vergunningsvrij bouwen (oa bruidsschat en Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)) mogelijk maakt.
- Hierbij geldt in alle gevallen dat - door toevoeging van dit tweede huishouden - er geen sprake zal zijn van een nieuw erf dat recht zou kunnen geven op nieuwe vergunningsvrije bebouwing.

- Het mogelijk maken van een bijwoning is in strijd met de regels van het omgevingsplan. Een omgevingsvergunning voor een bopa kan slechts worden verleend voor activiteiten die zijn gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL). In de aanvraag moet de initiatiefnemer dus aangeven dat er sprake is van een ETFAL. Medewerking wordt geweigerd als vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de bopa zou leiden tot een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze verplichte weigeringsgrond voorkomt overlast voor de (woon)omgeving waardoor het ook niet nodig is om het aantal gebouwen ten behoeve van bijwoning met zelfstandige voorzieningen, binnen een straat en/of bepaald gebied te maximaliseren.
- Voorts moet voldaan worden aan geldende wet- en regelgeving, o.a. het Bbl, het Besluit kwaliteit Leefomgeving en de provinciale omgevingsverordening.
- Er mag geen sprake zijn van woningsplitsing, de bijwoning met zelfstandige voorzieningen moet functioneel verbonden zijn met de bestaande als hoofdgebouw aan te merken woning. Het is daarmee een afhankelijke of ondergeschikte woonvoorziening bij de hoofdwooning.
- Het verzoek wordt geweigerd bij het ontbreken van een schriftelijke verklaring van de eigenaar (of meerdere eigenaren) van het perceel ten aanzien van mogelijke toekomstige risico's ten aanzien van o.a. het gebruik van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen na ommekomst van de instandhoudingstermijn.
- Toepassing van de beleidsregel kan slechts één keer plaatsvinden (er kan daarmee niet een opvolgend verzoek ingediend worden voor een tweede bijwoning met zelfstandige voorzieningen etc.); samenloop met de aanwezigheid van een (reguliere) mantelzorgwoning is niet toegestaan, met andere woorden: bij een hoofdwooning/gebouw is het aantal bijwoningen met zelfstandige voorzieningen beperkt tot één.
- Tevens kan een bijwoning niet gerealiseerd worden als voor het hoofdgebouw of op het betreffende perceel sprake is geweest van (een vergunning voor) woningsplitsing of kavelsplitsing. Ook als er in het hoofdgebouw sprake is van (een vergunning voor) kamerverhuur (waarbij de eigenaar van het hoofdgebouw wel zelf in het hoofdgebouw woont), wordt er geen extra bijwoning met zelfstandige voorzieningen toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat er een te grote stapeling van maatregelen mogelijk is, die impact kunnen hebben op het aantal bewoners/huishoudens op een perceel, veiligheidsrisico's en mogelijke overlast.
- De vergunning wordt verleend aan de eigenaar van het perceel. Als de woning verkocht wordt, kan de nieuwe eigenaar verzoeken de vergunning op zijn/haar naam over te zetten, onder dezelfde voorwaarden en alleen voor de resterende tijd van de ingebruikname. De vergunning is verder niet overdraagbaar aan anderen.

Artikelsgewijze toelichting artikel 7

Dit artikel geeft het college de mogelijkheid om de verleende bopa in te trekken indien een van de daarin genoemde situaties zich voordoet.

Artikelsgewijze toelichting artikel 8

Na het verstrijken van de termijn van 10 jaar kan er eenmalig een verzoek voor verlenging worden ingediend van maximaal vijf jaar. Verlenging vindt alleen plaats als nog steeds aan alle in deze beleidsregel genoemde voorwaarden wordt voldaan. De verlenging moet minimaal 8 weken voor het verstrijken van de 10-jaarstermijn worden ingediend.

Artikelsgewijze toelichting artikel 9

Het college komt de bevoegdheid toe om in afwijking van de voorwaarden vanuit deze beleidsregel maatwerk toe te passen. In principe handelt het bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onredelijk en onbillijk zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Toelichting algemeen

1. Inleiding

Aanleiding voor deze beleidsregel is onder meer dat:

- In de in 2024 vastgestelde Woonvisie 2040 het 'beter benutten van de bestaande voorraad' een ambitie is;
- De Rijksoverheid stimuleert dat mensen langer zelfstandig blijven wonen;
- Rijksbeleid erop stuit dat er meer mogelijkheden zijn om wonen op het eigen erf mogelijk te maken;
- De gemeente inzet op samenredzaamheid waarbij mensen naar elkaar omzien, ook om een beroep op (zwaardere) zorg te voorkomen en welzijn te bevorderen (visie op Wonen Welzijn en Zorg 2021);
- De vraag naar woonruimte groter is dan het aanbod;

- Landelijk gezien er steeds meer vraag is van mensen, die een (familie)relatie bij wil laten wonen;
 - Er diverse redenen zijn waardoor mensen in elkaars nabijheid willen wonen, niet alleen op het gebied van mantelzorg of premantelzorg;
2. De bijwoning met zelfstandige voorzieningen nader toegelicht
In deze beleidsregel introduceren we het begrip bijwoning met zelfstandige voorzieningen. In de regelgeving die verschillende gemeenten in het land hebben ontwikkeld voor het toestaan van bijwoningen met zelfstandige voorzieningen, bestaat geen eenduidigheid. Andere termen voor een bijwoning zijn: meer-generatiewoning, buidelwoning of kangoeroewoning. Kern is het realiseren van: een ondergeschikte wooneenheid (afhankelijke woonvoorziening) voor maximaal 2 personen (max 100m²) in de hoofdmassa, de aanbouw, de uitbouw, een (al dan niet vrijstaand) bijgebouw van een hoofd woning (die rechtens mag bestaan) of een tijdelijk verplaatsbare extra wooneenheid, zonder eigen erf of erftoegang ten behoeve van de extra wooneenheid. Er is geen gemeenschappelijk gebruik van verblijfsruimten en sanitaire voorzieningen. Overigens worden de oorspronkelijke (hoofd)woning en de bijwoning met zelfstandige voorzieningen ruimtelijk als één woning beschouwd voor wat betreft de toepassing van het omgevingsplan en de Omgevingswet.
Verder is een bijwoning met zelfstandige voorzieningen altijd een afhankelijke voorziening bij een bestaande woning en nooit een zelfstandige woning. Het beleid voor het creëren van bijwoningen is immers niet bedoeld om zomaar overal extra woningen te realiseren. Een bijwoning kan dan ook niet als zelfstandige woning worden verkocht. Ook dient er in alle gevallen sprake te zijn van één erf. Dus geen aparte inrit/erftoegang of andere vormen van erfsplitsing. Een bijwoning telt ook niet mee als zelfstandige woning in de gemeentelijke woningvoorraad. Een bijwoning wordt wel geregistreerd in de BAG en kan, indien daar behoefte aan is, een tijdelijk huisnummer krijgen. De persoon/personen die de bijwoning gaat/gaan bewonen dien(t)(en) ingeschreven te staan in het BRP op het betreffende adres. Ook moet de voorziening voldoen aan alle daartoe geldende eisen uit wet- en regelgeving.
Hoewel de hoofd- en bijwoning inclusief buitenruimte in ruimtelijke zin dus als één woning plus één buitenruimte worden beschouwd, is dit uit oogpunt van juridisch gebruik niet het geval. Er is immers sprake van een tweede huishouden, juist omdat er geen gemeenschappelijk gebruik van verblijfsruimten is. Om deze reden dient voor de realisatie van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen een bopa-procedure te worden gevolgd.
 3. Kanttekeningen
De beleidsregel biedt ruimte voor een bijwoning met zelfstandige voorzieningen en dat is om meerdere redenen gewenst (zie 1). Toch zijn er kanttekeningen bij het voorstel te plaatsen. Er zijn ook argumenten om toevoeging van extra huishoudens in één woning te voorkomen. Die liggen in de opbouw van een woonwijk of straat, waarbij verwachtingen over levensdynamiek (zoals bijvoorbeeld drukte in en om de woning), vervoersbewegingen, parkeervoorzieningen, inrichting van de openbare buitenruimte en andere voorzieningen, een rol spelen. Toch prevaleert het recht op wonen (op dit moment), het beter benutten van bestaande m² en het stimuleren van samenredzaamheid boven andere doelstellingen. Om enerzijds het realiseren van bijwoningen mogelijk te maken, maar anderzijds te voorkomen dat stedenbouwkundig onwenselijke situaties ontstaan, wordt de realisatie van een bijwoning onder voorwaarden mogelijk gemaakt.
 4. Verschil mantelzorgwoning, pre-mantelzorgwoning en bijwoning met zelfstandige voorzieningen.
De mantelzorgwoning is vergunningsvrij te realiseren op basis van het Rijksbeleid dat doorwerkt in de Omgevingswet. Het verschil tussen de pre-mantelzorgwoning en de bijwoning is niet ruimtelijk van aard. Beide regelingen maken het mogelijk om een voorziening te creëren om op 1 woonadres huisvesting te bieden voor 2 huishoudens. Belangrijk verschil tussen beide regelingen is dat de zelfstandige bijwoning met voorzieningen voor iedereen toegankelijk is ongeacht leeftijd en verwantschapsbanden.
 5. Wettelijk kader
In de Omgevingswet is de zogenoemde kruimelgevallenregeling vervallen. Standaard geldt nu de reguliere procedure (en daarmee ook voor een verzoek op basis van deze beleidsregel). Binnen de Omgevingswet kan het college van een omgevingsplan afwijken middels een bopa. Het is wenselijk om bijwoningen zowel binnen als buiten de bebouwde kom toe te staan en hiervoor beleid te formuleren, waardoor bij de beoordeling van een aanvraag een eenduidige belangenafweging kan plaatsvinden. De beleidsregels vormen het toetsingskader voor het al dan niet afwijken van het omgevingsplan.
 6. Vertrouwen
Het omgevingsplan van de gemeente voorziet niet in de mogelijkheid om een tweede woning op het erf van de hoofd woning te bouwen. De gemeente werkt daar in het algemeen ook niet aan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat de burgers kunnen wonen en naar vermogen meedoen in de samenleving. De beleidsregel is dan ook ingestoken op vertrouwen, in plaats van wantrouwen. Oneigenlijk gebruik van de beleidsregel is niet te allen tijde uit te sluiten, de voorwaarden waaronder medewerking wordt verleend zijn wel eenduidig en strikt geformuleerd.

Toch is het belangrijk om te (blijven) kijken in hoeverre het beleid van 'ja mits' het gewenste effect heeft. Ook dienen de schaduwkanten (die ook in het dossier worden genoemd) te worden gemonitord. Het aantal vergunningaanvragen en de beoordeling van de aanvragen wordt goed geregistreerd en periodiek wordt gekeken of het beleid voldoet aan de verwachtingen. Dit is belangrijk om wellicht het beleid of de spelregels (in de toekomst) te kunnen bijstellen.

7. Risico's initiatiefnemer(s)

Verruiming van de mogelijkheden betekent tot slot niet, dat de gemeente ook alle verantwoordelijkheid naar zich toe trekt. Iedereen die betrokken is, in het bijzonder de beoogde gebruiker(s) van de bijwoning, dient zich bijvoorbeeld terdege te realiseren dat na ommekomst van de instandhoudingstermijn voortgezet gebruik van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen niet meer is toegestaan. Om die reden is in de beleidsregel de verplichting opgenomen, dat het verzoek alleen gehonoreerd kan worden indien het verzoek vergezeld gaat van een ondertekende verklaring ten aanzien van toekomstige risico's. Deze **verplichte verklaring** is als bijlage opgenomen in de beleidsregel.

Om te bevorderen dat de betrokkenen zich goed informeren over de mogelijke gevolgen en risico's van het realiseren van een bijwoning is er een **informatiebijlage** aan de verklaring toegevoegd over de aspecten waar ze naar moeten kijken.

De initiatiefnemer kan voorafgaand aan het verstrijken van de termijn van 10 jaar eenmalig een verzoek tot verlenging van de vergunning doen, tot maximaal vijf jaar. Deze verlenging biedt uitkomst als rond het verstrijken van de termijn van 10 jaar er relevante redenen zijn waarom de bijwonende personen niet direct na ommekomst van de termijn de bijwoning kunnen verlaten. Voor de verlenging wordt de aanvraag opnieuw aan dezelfde voorwaarden getoetst. Hiermee wordt het voor de betrokkenen tevens nogmaals duidelijk dat na het verstrijken van de (verlengings)termijn het betreffende bouwwerk niet meer als woning gebruikt mag worden en de bijwoners vóór die termijn een andere woonoplossing geregeld moet hebben.

8. Nadeelcompensatie

De bopa is tijdelijk van aard. Het risico dat derden als gevolg hiervan schade ondervinden, is mede gelet op de hierbij te hanteren drempelwaarde bij wijze van 'normaal maatschappelijk risico' dat eigenlijk zegt dat in een dichtbevolkt land als Nederland iedereen rekening dient te houden met algemene maatschappelijke ontwikkeling en hiermee verband houdende nadelen, niet groot. Nu is dat normaal maatschappelijk risico uitgedrukt in 4% waardeverlies.

De zich sterk veranderende samenleving waarbij bijwoningen niet alleen steeds meer ingeburgerd raken, maar ook beleidsmatig aan belang winnen bij het woon-/zorgbeleid van Rijk en gemeente, is zo'n maatschappelijke ontwikkeling. Om die reden wordt het redelijk geacht, om af te zien van de verplichting om voor een bijwoning een nadeelcompensatieovereenkomst met de gemeente te sluiten. De maatschappelijke baten wegen in het algemeen ruimschoots op tegen de (theoretische) nadeelcompensatie.

De bopa geldt voor een periode van maximaal 10+5 jaar. Bij vergunningverlening kan in de BAG opgenomen worden dat het om een bijwoning gaat. Als de voorziening na tien (of na verlenging 15) jaar nog aanwezig is, dan is er op basis van de huidige wet- en regelgeving de mogelijkheid om handhavend op te treden of de situatie te legaliseren. Hoe de wet- en regelgeving er echter over tien jaar uit ziet en wat dit eventueel betekent voor de dan gerealiseerde bijwoning, is nu niet te voorspellen.

Bijlage als bedoeld in artikel 3 onder c van de beleidsregel**VERKLARING**

Behorende bij het verzoek om medewerking van burgemeester en wethouders van Helmond bij het realiseren van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen als bedoeld in de beleidsregel 'Bijwoning met zelfstandige voorzieningen Helmond 2025'

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren

1. kennis te dragen van de navolgende gevolgen verbonden aan hun verzoek:
 - a. dat de instandhoudingstermijn voor de bijwoning met zelfstandige voorzieningen geldt voor een periode van maximaal 10 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en dat een (eenmalige) verlenging van maximaal vijf jaar opnieuw aangevraagd en getoetst moet worden;
 - b. dat voortzetting van het gebruik van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen hierna niet meer is toegestaan;
 - c. dat na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 10 jaar (plus eventueel toegekende verlenging) de bestaande toestand hersteld dient te zijn zoals deze aanwezig was voor de verlening van de omgevingsvergunning;
 - d. dat de bestaande situatie niet hersteld hoeft te worden indien na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 10 jaar voldaan wordt aan de dan geldende voorschriften voor vergunningsvrije mantelzorgwoningen en er sprake is van mantelzorg;
2. de hieraan in de toekomst verbonden risico's te accepteren als komend voor hun rekening en risico (te denken valt aan het Huurrecht, belastingen en de kostendelersnorm);
3. de gemeente actief te informeren over alle veranderingen die van invloed kunnen zijn op de toepassing van de beleidsregel (zoals bijvoorbeeld de beëindiging van het wonen in de bijwoning).
4. de bewoner(s)/gebruiker(s) van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen te laten inschrijven op dit woonadres bij de gemeente Helmond.

Ondertekening

[Plaats] _____ [Datum] _____

Naam	Handtekening	Eigenaar/eigenaren perceel

Informatiebijlage behorende bij de verklaring

Het realiseren van een bijwoning met zelfstandige voorzieningen bij of in uw woning en het (laten) gebruiken ervan, kan op allerlei manieren gevolgen hebben. U moet zich hierover vooraf goed (laten) informeren. Het verstrekken van de vergunning wil namelijk niet zeggen, dat u dan ook niet (meer) met deze gevolgen te maken kan krijgen. Het is uw eigen verantwoordelijkheid om dit goed na te gaan, maar wij helpen u graag om op een rij te zetten waar u allemaal naar moet kijken.

Als u een bijwoning met zelfstandige voorzieningen realiseert, moeten zowel de eigenaar van het hoofdgebouw als degenen die in de bijwoning gaan wonen, rekening houden dat de volgende aspecten aan de orde kunnen zijn.

Twee huishoudens bij elkaar

Er komen twee huishoudens bij elkaar te wonen. U kunt er voor kiezen om voor de bijwoning een apart (tijdelijk) huisnummer aan te vragen, maar dat hoeft niet.

Zeker als de bijwoning geen eigen adres/huisnummer toegewezen krijgt, **kunnen** er gevolgen zijn voor:

- Uitkeringen, vanwege de kostendelersnorm, of vanwege het ontvangen of betalen van huur of woonkosten (denk aan AOW, bijstand, WIA, Wajong, WW of Algemene Nabestaandenwet (Anw))
- Pensioen en pensioenrechten;
- Toeslagen en studiefinanciering (denk aan huurtoeslag, zorgtoeslag, kindgebondenbudget)
- Gevolgen voor indicaties voor zorg en ondersteuning (bij de Wmo of bij de Wlz);
- Belastingzaken (bv aanslagen, eigenwoningregeling en box 3). De belastingdienst kan de bijwoners beschouwen als uw fiscale partners;
- Mogelijke wijziging WOZ-waarde en daarmee ook verhoging van de gemeentelijke belastingen
- Verhoging van gemeentelijke heffingen, zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing, zeker als u van een 1 persoons- naar een meerpersoonssituatie gaat;
- Hypotheek & hypotheekvoorwaarden; vraag goed bij uw hypotheekverstrekker na wat de (on)mogelijkheden zijn.
- Aansprakelijkheid(sverzekering) en (opstal- en inboedel)verzekeringen: maak ook goede afspraken met elkaar over wie verantwoordelijk is waarvoor.

Huur vragen voor de bijwoning

Als u van plan bent huur te vragen aan de bijwoners, dan moet u voldoen aan allerlei regelgeving met betrekking tot verhuur. Denk aan huurcontracten, huurbescherming, maximale huurprijs-berekening, etc.

Kijk op de site [Wat moet ik regelen als ik mijn woning wil verhuren? | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning/wonen-in-een-bijwoning) voor alle informatie hierover. Houdt er rekening mee dat het formeel verhuren van de bijwoning voor een langere periode de bewoners van de bijwoning bepaalde huurrechten geeft.

Bij verkoop van uw woning:

Als u uw woning gaat verkopen, bestaat de mogelijkheid dat u de vergunning overdraagt aan de nieuwe eigenaar. Die gaat dan ook voor de resterende tijd akkoord met het laten bijwonen van de in de vergunning genoemde personen in de bijwoning. Dit kan handig zijn als bijvoorbeeld een zoon of dochter eerst in de bijwoning woont, later het ouderlijk huis koopt en de ouders in de bijwoning gaan wonen. De nieuwe eigenaar dient dan contact op te nemen met de gemeente met het verzoek het besluit op naam te krijgen.

Als de nieuwe eigenaar er echter **andere** personen wil laten wonen, zal er opnieuw een nieuwe vergunning moeten worden aangevraagd.

Dit betekent ook dat u bij verkoop van uw huis duidelijk moet vermelden dat de bijwoning niet zomaar als bijwoning gebruikt mag worden. Het moet voor de koper duidelijk zijn dat het hier om een persoons- en situatiegebonden vergunning gaat. Het staat de nieuwe eigenaar natuurlijk wel vrij om weer zelf een vergunning voor bijwoning aan te vragen.

Eigen verantwoordelijkheid

U moet zich dus nadrukkelijk realiseren dat de bovenstaande zaken en wellicht meer (persoonlijke) omstandigheden (vergaande/privaatrechtelijke) gevolgen kan hebben. Wij doen een beroep op uw eigen verantwoordelijkheid om goed de voor- en nadelen in overweging te nemen. De risico's (en toekomstige risico's) zijn daarbij volledig voor uw rekening. Ons advies is dat u zich hierover goed laten informeren door bijvoorbeeld een jurist of notaris.