Technische vraag

Zaaknr.: 1069-2026

Technische vraag aan: Team Planvorming & Ontwerp

Onderwerp: (pre)mantelzorgwoningen

Jong Maashorst krijgt signalen dat het moeilijk is om een (pre)mantelzorgwoning vergund te krijgen. Daarom hebben we hierover een aantal technische vragen.

1. Hoe ziet het standaardproces/ de procedure eruit voor een aanvraag voor een vergunning voor een (pre)mantelzorgwoning?
2. Worden er eisen gesteld die niet expliciet wettelijk verplicht zijn? Welke zaken zijn verder nog beperkend voor onze inwoners?
3. Wat is de gemiddelde doorlooptijd van de procedure om te komen tot een (pre)mantelzorgwoning?
4. Hoe vaak wordt de beslistermijn verlengd, en om welke redenen?
5. Hoeveel zaken zijn in 2024 en 2025 in behandeling geweest bij de Front Office VTH voor overleg over (pre)mantelzorgwoningen? In hoeveel gevallen was de het plaatsen van een (pre)mantelzorgwoning inderdaad vergunningsvrij?
6. Hoeveel aanvragen om een vergunning zijn er in 2024 en 2025 gedaan?
7. Hoeveel vergunningen zijn verleend, en hoeveel afgewezen? Hoeveel aanvragen zijn ingetrokken?
8. Wat zijn de redenen geweest voor de afwijzing/weigering of intrekking van de aanvraag voor de gevraagde vergunning?
9. In hoeveel gevallen is bezwaar of beroep ingesteld en met welke uitkomst?
10. Wat is er door de gemeente gedaan om de procedures te vergemakkelijken?
11. Is er al eens een evaluatie uitgevoerd over bovengenoemd beleid/ proces? Zo ja, wat is daar de uitkomst van? Zo nee, waarom niet en wordt dit nog eens gedaan?

***Gelieve de vragen voor zowel pre- als mantelzorgwoningen los te beantwoorden.**

Ondertekening:

Datum indiening	:	6 januari 2026
Fractie	:	Jong Maashorst
Naam indiener	:	Jens Bos
iBabs ID nr	:	225

Antwoord op technische vraag

Antwoord door: Team Planvorming & Ontwerp
Datum: 28-1-2026

Vraag:

1. Hoe ziet het standaardproces/ de procedure eruit voor een aanvraag voor een vergunning voor een (pre)mantelzorgwoning?
2. Worden er eisen gesteld die niet expliciet wettelijk verplicht zijn? Welke zaken zijn verder nog beperkend voor onze inwoners?
3. Wat is de gemiddelde doorlooptijd van de procedure om te komen tot een (pre)mantelzorgwoning?
4. Hoe vaak wordt de beslistermijn verlengd, en om welke redenen?
5. Hoeveel zaken zijn in 2024 en 2025 in behandeling geweest bij de Front Office VTH voor overleg over (pre)mantelzorgwoningen? In hoeveel gevallen was de het plaatsen van een (pre)mantelzorgwoning inderdaad vergunningsvrij?
6. Hoeveel aanvragen om een vergunning zijn er in 2024 en 2025 gedaan?
7. Hoeveel vergunningen zijn verleend, en hoeveel afgewezen? Hoeveel aanvragen zijn ingetrokken?
8. Wat zijn de redenen geweest voor de afwijzing/weigering of intrekking van de aanvraag voor de gevraagde vergunning?
9. In hoeveel gevallen is bezwaar of beroep ingesteld en met welke uitkomst?
10. Wat is er door de gemeente gedaan om de procedures te vergemakkelijken?
11. Is er al eens een evaluatie uitgevoerd over bovengenoemd beleid/ proces? Zo ja, wat is daar de uitkomst van? Zo nee, waarom niet en wordt dit nog eens gedaan?

Antwoord:

1. *Hoe ziet het standaardproces/ de procedure eruit voor een aanvraag voor een vergunning voor een (pre)mantelzorgwoning?*
   Gevraagd wordt om informatie te geven over hoe de procedure eruitziet voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zowel een mantelzorgwoning als een pré-mantelzorgwoning. Er zitten verschillen in de procedures voor een mantelzorgwoning en een pré-mantelzorgwoning.

   Op de website van gemeente Maashorst staat uitleg en informatie over mantelzorgwoningen en pré-mantelzorgwoningen. Als mensen vragen hebben hierover dan kunnen zij hiervoor contact opnemen met de Frontoffice VTH.

   De Frontoffice VTH is het eerste aanspreekpunt voor inwoners en wordt bemand door twee medewerkers. Zij geven informatie en uitleg over mantelzorgwoningen en pré-mantelzorgwoningen. Het komt het laatste halfjaar steeds vaker voor dat initiatiefnemers een tekening voor een mantelzorgwoning voorleggen en willen weten of hun plan

omgevingsvergunningvrij is. De Frontoffice VTH toetst het plan aan de regels voor het omgevingsvergunningvrij bouwen die zijn opgenomen in het omgevingsplan. Vervolgens krijgt initiatiefnemer een terugkoppeling van de mogelijkheden per e-mail.

Mantelzorgwoningen
Een mantelzorgwoning is een tijdelijke woning waarmee een zorgbehoevende op dezelfde locatie als de mantelzorger kan wonen. Het komt voor dat er bijzonderheden zijn of dat er voor een plan dingen uitgezocht moeten worden, zoals archiefonderzoek of dat initiatiefnemers een reactie van het college op papier willen. In die gevallen wordt een conceptverzoek ingediend voor een plan ingediend. Er wordt een omgevingsadviseur (zaakbehandelaar) van Team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving aan het conceptverzoek toegewezen. Hierna wordt gekeken of het plan ontvankelijk is of dat er eerst aanvullende informatie moet worden opgevraagd zodat het plan getoetst kan worden aan het omgevingsplan. Vervolgens wordt het plan getoetst aan het omgevingsplan. Tussendoor vinden er contactmomenten plaats met de initiatiefnemer over de stand van zaken (zowel procesmatig als inhoudelijk) van het conceptverzoek. Als het plan volledig is beoordeeld dan ontvangt initiatiefnemer een brief met daarin de beoordeling en de mogelijkheden.

Er gelden landelijke regels voor mantelzorgwoningen die zijn opgenomen in het omgevingsplan. Als de mantelzorgwoning aan die regels voldoet dan kan deze omgevingsvergunningvrij worden gerealiseerd. Om die reden worden er bijna geen aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend (zie ook de beantwoording op vraag 6).

Pré-mantelzorgwoningen
Een pré-mantelzorgwoning is een tijdelijke woning waar mensen vanaf hun 67e kunnen wonen als zij nog geen zorgbehoefte hebben. Voor een pré-mantelzorgwoning is altijd een omgevingsvergunning met een afwijking van het omgevingsplan nodig (BOPA). Het omgevingsplan laat namelijk geen tweede woning op een locatie toe. We vinden het belangrijk dat onze inwoners zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen en naar vermogen meedoen in de samenleving. Daarom werken we mee aan een omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning als deze voldoet aan de *Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2024 van de gemeente Maashorst*.

Om de mogelijkheden voor een pré-mantelzorgwoning te onderzoeken wordt een conceptverzoek ingediend. Er wordt een omgevingsadviseur (zaakbehandelaar) van Team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving aan het conceptverzoek toegewezen. Hierna wordt gekeken of het plan ontvankelijk is of dat er eerst aanvullende informatie moet worden opgevraagd zodat het plan getoetst kan worden aan het omgevingsplan en voorgenoemde beleidsregel. Vervolgens wordt het plan getoetst aan het omgevingsplan en de beleidsregel. Tussendoor vinden er contactmomenten plaats met de initiatiefnemer over de stand van zaken (zowel procesmatig als inhoudelijk) van het conceptverzoek. Als het plan volledig is beoordeeld dan ontvangt initiatiefnemer een brief met daarin de beoordeling en de mogelijkheden.

Hierna wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Als eerst vindt een ontvankelijkheidscheck plaats. Daarna wordt het plan getoetst aan het omgevingsplan en de beleidsregel. Als voorafgaand aan de aanvraag voor omgevingsvergunning een conceptverzoek is ingediend en het plan niet is gewijzigd, is de doorlooptijd korter. Dat komt omdat het plan tijdens het conceptverzoek inhoudelijk al is beoordeeld en er geen interne

en externe adviezen meer opgevraagd hoeven worden. Een verschil is dat er tijdens de procedure voor het behandelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning een overeenkomst voor nadeelcompensatie wordt opgesteld. Zodra de aanvraag inhoudelijk is beoordeeld en voldoet aan de beleidsregel wordt de omgevingsvergunning verleend.

2. *Worden er eisen gesteld die niet expliciet wettelijk verplicht zijn? Welke zaken zijn verder nog beperkend voor onze inwoners?*
   Mantelzorgwoningen
   Zoals bij de beantwoording bij vraag 1 aangegeven gelden er landelijke regels voor mantelzorgwoningen die zijn opgenomen in het omgevingsplan. De gemeente Maashorst stelt hiervoor geen extra eisen.

   Pré-mantelzorgwoningen
   Er gelden in tegenstelling tot mantelzorgwoningen geen landelijke regels voor pré-mantelzorgwoningen. Dat betekent dat gemeenten hiervoor lokaal beleid mogen maken. De gemeenteraad heeft de *Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2024 van de gemeente Maashorst* vastgesteld. Hierin zijn voorwaarden opgenomen waar een pré-mantelzorgwoning aan moet voldoen.

   De Frontoffice VTH krijgt van onze inwoners en initiatiefnemers terug dat er een aantal zaken beperkend zijn in deze beleidsregel. De leeftijd van 67 jaar wordt als beperkend ervaren omdat ouders en hun kinderen samen op een locatie willen wonen. Dit kan nu niet als de ouders de leeftijd van 67 jaar nog niet hebben bereikt. Daarnaast worden de onderzoekskosten als belemmerend ervaren. De onderzoeken zijn echter nodig om te kunnen voldoen aan de evenwichtige toedeling van functie aan locaties (ETFAL) die wettelijk verplicht is bij een BOPA. Tot slot wordt de termijn van deze tijdelijke omgevingsvergunning van maximaal 10 jaar als te kort ervaren.
   In de beantwoording onder vraag 11 leest u de uitkomsten van de evaluatie van deze beleidsregel en wat hiermee is gedaan.

3. *Wat is de gemiddelde doorlooptijd van de procedure om te komen tot een (pre)mantelzorgwoning?*
   Mantelzorgwoningen
   Bij de beantwoording bij vraag 1 is aangegeven dat er bijna geen aanvragen voor een omgevingsvergunning voor mantelzorgwoningen worden ingediend omdat deze omgevingsvergunningvrij gerealiseerd kunnen worden. De Frontoffice VTH geeft informatie en uitleg over mantelzorgwoningen. Het komt voor dat inwoners een tekening voor een mantelzorgwoning voorleggen en willen weten of die omgevingsvergunningvrij is. De Frontoffice VTH toetst het plan aan de regels voor het omgevingsvergunningvrij bouwen die zijn opgenomen in het omgevingsplan. De doorlooptijd hiervan is twee weken.

   Pré-mantelzorgwoningen
   Om de mogelijkheden voor een pré-mantelzorgwoning te onderzoeken wordt een conceptverzoek ingediend. Hier staat geen wettelijke beslistermijn voor. De gemiddelde doorlooptijd van het behandelen van een conceptverzoek (van het moment van indienen van het conceptverzoek tot de afrondingsbrief) is circa zes maanden. De redenen hiervoor zijn dat er aanvullende gegevens en informatie nodig zijn, intern en extern adviezen worden opgevraagd en er een planaanpassing nodig is.

Voor het behandelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning geldt een wettelijke beslistermijn van acht weken. Het college kan deze beslistermijn ambtshalve verlengen met zes weken. Het college heeft veertien weken de tijd om een beslissing te nemen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning. De gemiddelde doorlooptijd is 42 dagen. Een reden voor deze korte doorlooptijd is dat een plan tijdens het conceptverzoek al volledig is beoordeeld. Daarnaast is er een korte doorlooptijd als het plan niet wijzigt.

4. *Hoe vaak wordt de beslistermijn verlengd, en om welke redenen?*
   Van de in totaal 20 aanvragen voor omgevingsvergunningen voor mantelzorgwoningen en pré-mantelzorgwoningen is de beslistermijn in vier dossiers verlengd. De reden hiervoor is dat het college meer tijd nodig heeft om aanvullende stukken en een aangepast plan te beoordelen.

5. *Hoeveel zaken zijn in 2024 en 2025 in behandeling geweest bij de Front Office VTH voor overleg over (pre)mantelzorgwoningen? In hoeveel gevallen was de het plaatsen van een (pre)mantelzorgwoning inderdaad vergunningsvrij?*
   In 2024 en 2025 zijn in totaal 105 informatieverzoeken in behandeling geweest bij de Frontoffice VTH die gaan over mantelzorgwoningen en pré-mantelzorgwoningen. In 2024 heeft de Frontoffice VTH 89 informatieverzoeken in behandeling gehad en in 2025 83 informatieverzoeken. 15 van de in totaal 105 informatieverzoeken gaan over het geven van uitleg en informatie aan inwoners. 71 verzoeken gaan over mantelzorgwonen. Daarvan zijn 10 verzoeken vergunningvrij. 19 verzoeken gaan over pré-mantelzorgwonen, deze zijn altijd vergunningplichtig.

6. *Hoeveel aanvragen om een vergunning zijn er in 2024 en 2025 gedaan?*
   Aantal aanvragen in 2024
   In 2024 zijn in totaal 12 aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend. Daarvan gaan 3 aanvragen over het realiseren van een mantelzorgwoning en 9 aanvragen over het realiseren van een pré-mantelzorgwoning.

   Aantal aanvragen in 2025
   In 2025 zijn in totaal 8 aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend. Daarvan gaan 5 aanvragen over het realiseren van een mantelzorgwoning en 3 aanvragen over het realiseren van een pré-mantelzorgwoning.

7. *Hoeveel vergunningen zijn verleend, en hoeveel afgewezen? Hoeveel aanvragen zijn ingetrokken?*
   Resultaten aanvragen in 2024
   In 2024 waren 2 van de 12 aanvragen omgevingsvergunningvrij (mantelzorgwoningen). 7 omgevingsvergunningen zijn verleend. 2 aanvragen zijn ingetrokken en 1 aanvraag is buiten behandeling gesteld. Er zijn geen aanvragen geweigerd.

   Resultaten aanvragen in 2025
   In 2025 waren 2 van de 8 aanvragen omgevingsvergunningvrij (mantelzorgwoningen). 1 omgevingsvergunning is verleend en 1 aanvraag is ingetrokken. Op dit moment zijn nog 4 aanvragen in behandeling waar het college nog geen besluit op heeft genomen. Er zijn geen aanvragen geweigerd.

8. *Wat zijn de redenen geweest voor de afwijzing/weigering of intrekking van de aanvraag voor de gevraagde vergunning?*
   In totaal zijn er in 2024 en in 2025 3 aanvragen ingetrokken. De reden daarvoor is dat de aanvragers per abuis een aanvraag voor een omgevingsvergunning in plaats van een conceptverzoek hebben ingediend.
   Er zijn geen aanvragen geweigerd.

9. *In hoeveel gevallen is bezwaar of beroep ingesteld en met welke uitkomst?*
   Er is één bezwaarschrift ingediend tegen een verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning. Dit bezwaarschrift is te laat (buiten de zes weken termijn) ingediend en is om die reden niet-ontvankelijk verklaard.

10. *Wat is er door de gemeente gedaan om de procedures te vergemakkelijken?*
    Op de gemeentewebsite staat veel informatie over de verschillende woonvormen die we binnen onze gemeente hebben. Daarnaast is er vanaf de start van de nieuwe gemeente Maashorst de Frontoffice VTH waar inwoners terecht kunnen voor hun vragen. De frontofficemedewerkers geven informatie en uitleg over de regels uit het omgevingsplan (dit is breder dan alleen voor de onderwerpen (pré-)mantelzorgwoningen).

    Daarnaast leggen inwoners regelmatig een plan voor waarvan ze willen weten of die omgevingsvergunningvrij is. De Frontoffice VTH toetst het plan aan de regels voor het omgevingsvergunningvrij bouwen die zijn opgenomen in het omgevingsplan. De doorlooptijd hiervan is twee weken en daarmee aanzienlijk korter dan de behandeling van een conceptverzoek.

11. *Is er al eens een evaluatie uitgevoerd over bovengenoemd beleid/ proces? Zo ja, wat is daar de uitkomst van? Zo nee, waarom niet en wordt dit nog eens gedaan?*
    Voor de mantelzorgwoningen is geen evaluatie uitgevoerd. De reden daarvoor is dat het Rijk regels voor mantelzorgwoningen opstelt. Deze regels gelden in heel Nederland. Het is een ruime regeling waarbij veel mogelijkheden zijn.

    Voor de *Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2024 van de gemeente Maashorst* geldt de beleidscyclus. Dit is een gestructureerd proces met daarin vier kernfasen (1. Signalering, 2. Beleidsontwikkeling, 3. Beleidsuitvoering en 4. Beleidsevaluatie). Deze beleidsregel is in 2025 geëvalueerd met medewerkers van de gemeente Maashorst en inwoners. Daaruit kwam naar voren dat steeds meer familieleden bij elkaar willen samenwonen op één locatie of in één woning. Dit geldt vooral voor starters, alleenstaanden, kleine gezinnen en senioren. Voor veel van hen is het nu lastig om een passende woning te vinden. Binnen onze gemeente is het op dit moment niet mogelijk om als familie bij elkaar te wonen tenzij er sprake is van mantelzorg of één van hen de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt (pré-mantelzorgwonen).

    De gemeenteraad van Maashorst is tijdens de raadsinformatieavond wonen in november 2025 bijgepraat hierover. Er is gecommuniceerd dat er een nieuwe beleidsregel wordt opgesteld. In de nieuwe conceptbeleidsregel *Beter benutten van de bestaande woningvoorraad* wordt de woonvorm ‘bijwonen’ mogelijk gemaakt. Dit is een ruimere regeling dan de beleidsregel voor pré-mantelzorgwoningen. Daarbij is het mogelijk om tot en met derdegraads familie bij elkaar op dezelfde locatie te wonen, ongeacht de leeftijd. De

omgevingsvergunning voor een bijwoning geldt 15 jaar. Dit is een verruiming ten opzichte van de pré-mantelzorgwoningen die voor maximaal 10 jaar worden verleend. Daarmee wordt gehoor gegeven aan de wensen van onze inwoners. De beleidsregel wordt in februari 2026 voorgelegd aan het college ter besluitvorming. Als het college een besluit heeft genomen wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.