

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 72154-2023

Onderwerp: beleidsregel pré-mantelzorgwoning gemeente Maashorst 2024

Auteur	: Wendy Thissen
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Wendy.Thissen@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Beleidsregel ten behoeve van pré-mantelzorgwoningen.

Voorstel

1. Vervallen te verklaren de beleidsregel Mantelzorgwoningen 2015 gemeente Landerd.
2. Vast te stellen de beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2024 van de gemeente Maashorst.

Inleiding

Voor u ligt het raadsbesluit “Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Maashorst 2024”. Een pré-mantelzorgwoning is een woning waarbij nog geen zorgbehoefte is, maar verschillende mensen alvast in elkaars nabijheid willen wonen, ter voorbereiding op de toekomst. Dit raadsvoorstel tot beleidsregel gaat alleen over pré-mantelzorgwoningen en niet over mantelzorg of mantelzorgwoningen. Hiervoor wordt medio 2024 door uw gemeente nieuw beleid ontwikkeld.

Voor pré-mantelzorgwoningen bestaan geen landelijke regels, maar er zijn wel steeds meer gemeenten die dit willen faciliteren. Gemeente Maashorst constateert ook een groeiende wens tot pré-mantelzorgwoningen, in 2023 werden hiervoor 7 verzoeken ingediend. Vanuit het oogpunt van zelfredzaamheid en participatie vindt de gemeente het belangrijk dat haar inwoners ook zónder zorgindicatie zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving en in de nabijheid van het eigen sociale netwerk kunnen blijven wonen en handelen. Dit sluit ook aan op onze ambities uit het Beleidsprogramma Wonen en Zorg en het Beleidsprogramma Gezond en gelukkig oud in Maashorst.

In het bestuursakkoord “Samen bouwen we Maashorst 2022-2026”, worden bij hoofdstuk 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing, diverse doelen genoemd (wat willen we bereiken?) die op deze nieuwe beleidsregel van toepassing zijn. Zoals:

We faciliteren sterke en zelfredzame gemeenschappen, waarin inwoners zoveel mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen en we zoeken naar nieuwe mogelijkheden voor specifieke doelgroepen, zoals mensen die zorg en wonen willen combineren.

Bestaand rijksbeleid

Sinds 2014 is in het Besluit Omgevingsrecht (Bor) een regeling opgenomen voor het, al dan niet omgevingsvergunningvrij, realiseren van een voorziening voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg. Ook wel een mantelzorgwoning genoemd. Mantelzorg wordt daarbij gedefinieerd als: *“intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond”*. Met andere woorden: er moet in alle gevallen sprake zijn van grote mate van zorg die door middel van een (medische) verklaring is aangetoond.

De afgelopen jaren zien wij echter ook regelmatig verzoeken voorbijkomen om in kleine kring, met name binnen de familie, zorg te dragen voor elkaar. Deze mensen willen graag samen op één erf/bouwperceel wonen zónder dat er al meteen sprake is van een ziekte of medische indicatie. Het gaat hierbij om pré-mantelzorg. Denk daarbij aan volwassen kinderen die hun ouders ondersteunen als ze wat minder mobiel gaan worden, die dreigen eenzaam te worden of hen helpen in de huishouding. Maar ook andersom. Grootouders die helpen bij de opvang van de kinderen, bij het onderhouden van de tuin enzovoorts. De huidige regeling rondom mantelzorgwonen voorziet niet in deze behoefte, omdat daarbij altijd sprake moet zijn van een medische indicatie en daarmee dus een zorgbehoefte. Ter informatie: gemeente Maashorst telt in 2023 101 mantelzorgwoningen.

Vaak is het bij het ouder worden aannemelijk dat er in de toekomst sprake zal zijn van intensievere zorgbehoefte, men wil zich hier op voorbereiden. Met deze beleidsregel kunnen we deze behoefte beter faciliteren. We stimuleren daarmee dat inwoners op een informele manier voor elkaar kunnen zorgen en naar elkaar omkijken. Ook past het in een veranderend zorglandschap waarin de zorgvraag toeneemt en de beschikbare middelen en menskracht beperkt zijn. Het min of meer “preventief” voor elkaar willen zorgen is een goede beweging die we graag willen ondersteunen door hier ruimte voor te bieden. Deze beleidsregels scheppen daartoe het kader.

Bestaand lokaal beleid: beleidsregels Mantelzorgwoningen 2015 gemeente Landerd

Voormalig gemeente Landerd was voorzien in beleidsregels ten behoeve van mantelzorgwoningen, voormalig gemeente Uden had hier geen regelgeving voor vastgesteld.

Het raadsvoorstel is om de beleidsregels Mantelzorgwoningen 2015 gemeente Landerd bij dit raadsbesluit in te trekken. Reden is omdat deze niet voldoende voorzien in de actuele ontwikkelingen en behoefte op het gebied van pré-mantelzorgwoningen. Tweede reden is de Omgevingswet die zorgt voor veranderende wet- en regelgeving. Het beleid voor reguliere mantelzorgwoningen is in dit voorstel niet opgenomen. Dit wordt inmiddels voldoende ondervangen, en gestimuleerd, door rijksbeleid: mantelzorgwoningwoningen zijn in principe vergunningvrij.

WMO en pré-mantelzorgwoning

De WMO richt zich op zelfredzaamheid en zorgt dat mensen kunnen participeren in onze samenleving. Als meerdere mensen op eenzelfde adres wonen wordt verwacht dat zij in staat zijn en bereid zijn tot



(huishoudelijke) taken met elkaar op te lossen. Het zorgen voor elkaar sluit aan op het beleidsprogramma 'Gezond en gelukkig oud in Maashorst'. Als iemand in de pré-mantelzorgwoning zorg nodig heeft kan de gebruikelijke zorg overlopen in mantelzorg. Ondersteuning verleend door een mantelzorger kan de behoefte aan kostbare hulp en ondersteuning overbodig maken (bv. thuiszorg). Dit maakt het inzetten van de WMO-voorzieningen vaker overbodig. Van de aanvrager van de zorgwoning mag worden verwacht dat diegene zich hier bewust van is. Ter informatie voor de aanvrager is dit ook zo opgenomen in de toelichting van Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Maashorst 2024.

Kaders beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Maashorst

Voor wie

Er is sprake van mantelzorgwonen als er een onderlinge ondersteuningsrelatie is. In negen van de tien gevallen zal er sprake zijn een familierelatie (ouder-kind). Er kan ook sprake zijn van een andere intensieve sociale band tussen vrienden of kennissen, deze moet wel goed onderbouwd en aangetoond moeten worden. Het is dus niet de bedoeling om huisvesting aan willekeurige derden te verlenen, die toevallig om woonruimte verlegen zit. Dat gaat immers aan het doel van mantelzorgwonen voorbij en er is dan ook geen sprake meer van een afhankelijke woonruimte. De beleidsregels pré-mantelzorgwoning is gericht op het faciliteren van onderlinge zorg waarbij men echt bij- en met elkaar gaat samen wonen. Een pré-mantelzorgwoning is maximaal voor 2 personen.

Leeftijdsgebonden

Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré-mantelzorgverzoek te kunnen spreken. Een redelijke leeftijdsgrens is die van de AOW-gerechtigde leeftijd (67 jaar per 2024). Tot deze leeftijd geldt het uitgangspunt dat mensen geacht worden te kunnen werken. Daarna ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een mantelzorgrelatie groter. Daarnaast is voor een indicatieve leeftijdsgrens gekozen omdat na het verstrijken van de tijdelijke vergunning (10 jaar), een leeftijd is bereikt, waarbij het waarschijnlijker is dat "echte" mantelzorg nodig is en dan als zodanig kan worden voortgezet. Bij de aanvraag voor een pré-mantelzorgwoning in gemeente Maashorst dient daarom tenminste 1 of beide bewoners de leeftijd van 67 jaar te hebben bereikt.

Bestaande bouwmogelijkheden en oppervlakte pré-mantelzorgwoning

- Op basis van de Omgevingswet geldt voor nieuwbouw in principe geen vergunningplicht voor de bouwactiviteit, maar wel een vergunningsplicht voor de omgevingsplanactiviteit. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt gekeken naar het Omgevingsplan en naar de bruidsschat.
- Een pré-mantelzorgwoning binnen de kernen mag alleen gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden uit het omgevingsplan of de vergunningsvrije bouwmogelijkheden. Maximaal 100m² van de bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van een pré-mantelzorgwoning. Een dergelijke oppervlakte biedt voldoende ruimte voor de huisvesting van één of twee personen.
- Dit is anders voor het buitengebied. In het buitengebied geldt dat naast de bestaande bebouwingmogelijkheden uit het omgevingsplan én de vergunningsvrije bouwmogelijkheden een pré-mantelzorgwoning gerealiseerd mag worden van maximaal 100m². De
- Bij het transformeren van bestaande bebouwing naar een pré-mantelzorgwoning moet het gebouw voldoen aan de regels van tijdelijke bouwwerken van het Bbl (Besluit bouwwerken

leefomgeving, hierin staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken).

- Bij het verzoek om een bestaande woning te transformeren naar een woning die geschikt is voor twee huishoudens (ook wel een 'kangoeroewoning' genoemd) gelden dezelfde voorwaarden als voor andere pré-mantelzorgwoningen. Er mag hierbij geen tweede zelfstandige woning ontstaan.

Tijdelijk, voor 10 jaar

Een pré-mantelzorgwoning is een tijdelijke, persoonsgebonden voorziening voor 10 jaar. Dit kan op grond van de Omgevingswet mogelijk gemaakt worden via een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). Dit sluit aan bij het tijdelijke karakter. Hierbij dient vermeld te worden dat de wet- en regelgeving uit de Omgevingswet betreft de term 'tijdelijkheid' nog niet volledig is uitgewerkt. Mogelijk kan dit op een later moment zorgen voor noodzakelijke aanpassingen in het beleid. Bij verstrekking van de vergunning wordt in ieder geval duidelijk opgenomen dat het de termijn voor 10 jaar betreft.

Na 10 jaar

Zodra de termijn van 10 jaar voor de pré-mantelzorgwoning is verstreken, of de huisvesting in verband met premantelzorg is beëindigd, dient de demontabele pré-mantelzorgwoning of de in verband hiermee aangebrachte voorzieningen (in het geval een bijbehorend bouwwerk geschikt is gemaakt voor bewoning in verband met pré-mantelzorg) te worden verwijderd. Na afloop van deze periode zal in veel gevallen sprake zijn van een volwaardige mantelzorgwoonbehoefte en kan ontheffing voor de mantelzorgwoning worden aangevraagd óf er is een vergunningsvrije situatie ontstaan. Mocht hiervan nog geen sprake zijn dan kan een persoonsgebonden (gedoog)beschikking eventueel een oplossing bieden.

Bijgebouwen als pré-mantelzorgwoning

Bestaande bijgebouwen kunnen worden aangepast en gebruikt worden als pré-mantelzorgwoning. De omvang van de pré-mantelzorgwoning is afhankelijk van de grootte van het bestaande gebouw en hoeft niet persé aan de maximale omvang van 100m² te voldoen. Er mag in ieder geval maar één bouwlaag gebruikt worden als pré-mantelzorgwoning. Als de (pré)mantelzorg komt te vervallen krijgt het gebouw weer de functie van bijgebouw bij de woning. Dat betekent dat na beëindiging van de pré-mantelzorgwoning en geen sprake is van een opvolgende mantelzorgsituatie, dat alle faciliteiten (denk aan keuken, badkamer, toilet etc.) verwijderd moeten zijn. Mede daarom is de ruimte voor pré-mantelzorgwoningen beperkt tot de reguliere bouwmogelijkheden en betreft het geen uitbreiding van de bouwmogelijkheden, splitsing of permanente woning.

Afhankelijke woonvoorziening

Een pré-mantelzorgwoning is nooit een zelfstandige woning, maar is altijd een afhankelijke voorziening bij een bestaande woning. Dit beleid voorziet niet in de mogelijkheid om volwaardige woningen toe te staan. Hiervoor geldende separate beleidsafwegingen en planologische procedures. Een pré-mantelzorgwoning kan dan ook niet als zelfstandige woning worden verkocht.

Pré-mantelzorgwoning bij een (agrarische) bedrijfswoning

Hoewel een pré-mantelzorgwoning tijdelijk en afhankelijk is moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en dient de voorziening te passen in de omgeving. De gebruikintensiteit van een



pré-mantelzorgwoning zal immers anders zijn dan bij een reguliere mantelzorgwoning. Zo zal de gebruiker nog veelal beschikken over een eigen auto en kan in principe nog zelfstandig wonen. Daarom dient de hoofdwooning te beschikken over voldoende parkeergelegenheid en mag er geen sprake zijn van aantasting van het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen. Ook kan er in sommige gevallen sprake zijn van een nodige nadere milieutechnische toetsing. Zeker daar waar het gaat om bewoning van een (bij)gebouw op een bedrijventerrein of in het buitengebied. In sommige gevallen kan dat betekenen dat er een ruimtelijke onderbouwing of nader milieuonderzoek moet worden aangeleverd. Verder dient er in alle gevallen sprake te zijn van één erf. Dus geen aparte inrit/erftoegang of andere vormen van erfsplitsing. Een pré-mantelzorgwoning telt niet mee als zelfstandige woning in de gemeentelijke woningvoorraad.

Tot slot is het belangrijk is om te vermelden dat de tijdelijke woning in geen geval recht geeft op een permanente woonbestemming en/of woongebruik. De vergunning is ook altijd persoonsgebonden en kan dus niet aan anderen worden overgedragen.

Beoogd effect

De tijdelijke pré-mantelzorgwoning biedt voor de beoogde doelgroep een belangrijke oplossing in situaties waar (nog) geen sprake is van een mantelzorgsituatie, maar wel al de behoefte bestaat om voor elkaar te zorgen. Daarom wordt ter onderbouwing van de aanvraag geen medische informatie gevraagd. De beleidsregel wordt ingestoken op basis vertrouwen.

De huidige vergunningsmogelijkheden ervaart de gemeente als te beperkt en daarnaast vraagt de Omgevingswet om aanpassingen van beleid. Deze nieuwe beleidsregels geven ruimere mogelijkheden om pré-mantelzorgwoningen met een Buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) te realiseren. Dit is in lijn met de Omgevingswet.

Door heldere kaders te scheppen willen we pré-mantelzorg in onze gemeente eenvoudiger mogelijk maken en ook stimuleren.

Argumenten

1. Het toestaan van tijdelijke pré-mantelzorgwoningen draagt in positieve zin bij aan de inclusieve samenleving waar we ons als gemeente hard voor maken.
2. De beleidsregel zorgt ervoor dat aanvragen voor een tijdelijke pré-mantelzorgwoning op een uniforme manier kunnen worden afgehandeld en maakt het voor een initiatiefnemer vooraf duidelijk aan welke voorwaarden de woning moet voldoen. Met het vaststellen van de beleidsregel kan op een snellere en eenvoudigere wijze de interne ambtelijke beoordeling plaatsvinden, omdat in zijn algemeenheid is vastgelegd hoe met planologische afwijkingen voor tijdelijke pré-mantelzorgwoningen zal worden omgegaan. Dit is efficiënt en transparant.
3. Belangrijk is ook dat inwoners niet hoeven te wachten tot ze hulpbehoevend zijn en dan onder druk naar een nieuwe woonoplossing te zoeken. De woonsituatie kan op tijd in orde gemaakt worden voor een toekomstige zorgvraag. Zo wordt een vroegtijdige een duurzame oplossing gecreëerd.

4. Tot slot draagt het nieuwe beleid ook bij aan de doorstroming van woningen. Er komt hierdoor woonruimte beschikbaar en dit stimuleert beweging in de woningmarkt.
5. Het toestaan van pré-mantelzorgwoningen werkt kostenbesparend en geeft minder druk op de beperkte zorgvoorzieningen, in die zin dat wanneer er mantelzorg beschikbaar is er minder beroep wordt gedaan op de WMO-voorzieningen.

Kanttekeningen

1. Op 1 januari 2024 is de invoering van de Omgevingswet zeer waarschijnlijk een feit. De wet echter kent nog onvolkomenheden die bij uitwerking van deze beleidsregel nog niet uitgewerkt zijn. Gezien de behoefte aan pré-mantelzorgwoningen vinden we het als gemeente Maashorst wel nodig om hiervoor beleid op te stellen, we willen niet afwachten tot er vanuit de Rijksoverheid een aantal definities en regels in de Omgevingswet verduidelijkt worden. De uitvoering van deze beleidsregel zullen we daarom intern monitoren en na 2 jaar opnieuw tegen het daglicht van de Omgevingswet houden en waar nodig bijstellen.
2. Het kan voorkomen dat de tijdelijke pré-mantelzorgwoning langer blijft staan dan is toegestaan of voor andere doeleinden wordt gebruikt dan waarvoor deze is geplaatst. Om dergelijke onwenselijke situaties te voorkomen zijn verschillende randvoorwaarden opgesteld voor de plaatsing van een tijdelijke pré-mantelzorgwoning.

Financiën

De plaatsing van een tijdelijke pré-mantelzorgwoning brengt bepaalde kosten met zich mee zoals de aanschafkosten, plaatsingskosten, legeskosten en kosten voor de aansluiting op nutsvoorzieningen. Deze kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Bij de pré-mantelzorgwoningen is Bbl van toepassing (Besluit bouwwerken leefomgeving).

Participatie

Voor deze beleidsregel is geen participatietraject ingezet. Er zijn wel verschillende verzoeken door initiatiefnemers ingediend. We hebben gesprekken met deze initiatiefnemers gevoerd. Deze input heeft de basis gevormd voor het beleid.

Communicatie

De beleidsregel wordt na vaststelling op de gebruikelijke officiële wijze gepubliceerd op Overheid.nl. Om zoveel mogelijk inwoners te bereiken zal er ook via andere gemeentelijke kanalen bekendheid worden gegeven aan de mogelijkheid tot het aanvragen van een BOPA voor een pré-mantelzorgwoning.

Vervolg

Planning: Na het vaststellen van de 'Beleidsregels Pré-mantelzorgwoningen gemeente Maashorst 2024' kunnen initiatiefnemers in aanmerking komen voor een tijdelijke pré-mantelzorgwoning. Daarnaast wordt ten tijde dit schrijven binnen het sociaal domein een nieuw beleid Mantelzorg ontwikkeld. Deze beleidsregel betreft de pré-mantelzorgwoningen en zal hierin worden opgenomen.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit



1. Raadsbesluit 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Maashorst 2024.
2. Mantelzorgwoningen 2015 gemeente Landerd.

Bijlagen ter informatie

3. [Klik of tik om tekst in te voeren.](#)

Uden, 31 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)