

Beleidsregel (pré-) mantelzorgwoningen Alphen-Chaam

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alphen-Chaam, bijeen op 27 oktober 2020;

Gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende, dat het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, aanhef, negende en elfde lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van (pré-) mantelzorgwoningen;

BESLUIT:

De navolgende Beleidsregel (pré-) mantelzorgwoningen Alphen-Chaam, inclusief toelichting en bijlage, vast te stellen.

Beleidsregel (pré-) mantelzorgwoningen Alphen-Chaam

Artikel 1: Begrippen

Voor het toepassen van het beleid is het van belang om te weten wat er met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Daar waar geen definitie is opgenomen, sluiten we aan bij de definities uit het geldende bestemmingsplan. Als daar geen definitie is opgenomen, geldt het normaal spraakgebruik.

- a. besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen;
- b. buitenplanse afwijking: een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan;
- c. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam;
- d. huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;
- e. huisvesting gezin in verband met mantelzorg: huisvesting van een gezin in of bij een woning, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;
- f. huisvesting in verband met mantelzorg (Bor): huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;
- g. inwoning: het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden aangebouwd bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerverhuur niet toegestaan is;
- h. levensloopbestendige woning: een woning waarin je veilig en comfortabel kunt blijven wonen, ook met (toekomstige) fysieke beperkingen. De woning is toegankelijk voor rolstoelgebruikers. In de woning zijn ondersteunende voorzieningen aangebracht zoals een inloopdouche, verhoogd toilet, beugels en een antislipvloer.
- i. mantelzorgwoning: een voor huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan en/of ruimtelijke een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van het kavel van het hoofdgebouw. De mantelzorgwoning is ten behoeve van mantelzorg (verlenen of ontvangen). Het bijgebouw is een onderdeel van de bestaande woning. Er is geen sprake van een nieuwe woonbestemming. Het betreft huisvesting in een bestaand of nieuw op te richten bouwwerk, bijvoorbeeld een meergeneratiewoning, een tijdelijke woonunit of vestiging in een (vrijstaand) bijgebouw. De huisvesting moet voldoen aan de bebouwingmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan of aan het vergunningsvrij bouwen volgens de Bor.
- j. pré-mantelzorgwoning: een voor huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan en/of ruimtelijke een geheel vormt met het hoofdgebouw en onderdeel uitmaakt van het kavel van het hoofdgebouw. Het bijgebouw is een onderdeel van de bestaande woning. Er is geen sprake van een nieuwe woonbestemming. Het betreft huisvesting in een bestaand of nieuw op te richten bouwwerk, bijvoorbeeld een meergeneratiewoning, een tijdelijke woonunit of vestiging in een (vrijstaand) bijgebouw. De huisvesting moet voldoen aan de bebouwingmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan of aan het vergunningsvrij bouwen volgens de Bor, met uitzondering van de mogelijkheid vergunningsvrij gebruik ten behoeve van mantelzorg;

- k. progressieve ziekte: een chronische ziekte die steeds ernstiger wordt, waarbij de lichamelijke, verstandelijke of psychische toestand van een persoon slechter wordt en genezing niet mogelijk is. Enkele voorbeelden zijn de spierziekte MS, ziekte van Pompe, ziekte van Huntington, ziekte van Alzheimer en de ziekte van Parkinson;
- l. psychische beperking: aandoening die lange tijd voortduurt en niet te genezen is, zoals een ernstige vorm van autisme;
- m. sociale relatie: er moet sprake zijn van een sociale relatie tussen de gebruiker van de pré-mantelzorgwoning en de gebruiker van het hoofdgebouw waarbij in meer of mindere mate zorg voor elkaar wordt gedragen. Deze zorg wordt niet in het kader van een hulpverlenend beroep aangeboden en overstijgt de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar;
- n. woning: een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- o. zelfstandige woonruimte: een woonruimte met een eigen toegang die door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder dat men daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookegelegenheid en wasgelegenheid;

Artikel 2: Aanvraag

De aanvraag voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een (pré-) mantelzorgwoning gaat naast de voorgeschreven stukken in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. volledige (persoons)gegevens van de gebruiker(s) van de (pré-)mantelzorgwoning en de familiale of daarmee gelijk te stellen relatie tussen de indieners;
- b. bewijs van eigendom van het vastgoed waarop de aanvraag betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
- c. adres en kadastrale gegevens van de niet-zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. het aantal personen dat de (pré-) mantelzorgwoning gaat bewonen;
- e. een plattegrond van de bestaande en nieuwe situatie, voorzien van de oppervlakte maten en parkeren;
- f. een goede ruimtelijke onderbouwing.
- g. een verslag van de omgevingsdialoog.

Artikel 3: Besluit

In het besluit tot verlenen van de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een (pré-) mantelzorgwoning vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. het adres van de (pré-) mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;
- b. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de buitenplanse afwijking zijn verbonden.

Artikel 4: Voorwaarden

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen dat de buitenplanse afwijking niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van de goede ruimtelijke ordening in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Ook wordt als voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de (pré-) mantelzorgwoning en mag er geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijvigheid.

Verder geldt de voorwaarde dat de aanvragers de woningaanpassingen zelf betalen. De gemeente vergoedt deze kosten niet op grond van de Wmo.

Artikel 5: Weigering

Het college weigert een aanvraag om buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een (pré-) mantelzorgwoning wanneer minstens één van de volgende weigeringsgronden van toepassing is:

- a. er is geen sprake van een familiale of daaraan gelijk te stellen sociale relatie tussen gebruiker(s) van de (pré-) mantelzorgwoning en de eigenaar van het perceel waar de (pré-) mantelzorgwoning wordt gesitueerd;
- b. de aanvrager heeft de leeftijd van 67 jaar nog niet bereikt (bij partners geldt dat zij allebei 67 jaar of ouder zijn);
- c. er is geen medische verklaring van een progressieve ziekte of een psychische beperking;
- d. er is geen sprake van een zorgindicatie bij een gezin van meer dan twee personen;
- e. de (pré-) mantelzorgwoning overschrijdt de maximale oppervlakte maat van de bestaande bebouwingmogelijkheden voor mantelzorgwoningen op grond van het bestemmingsplan;
- f. het staat vast, of moet redelijkerwijs worden aangenomen, dat verlening van de buitenplanse afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel

- een onevenredige verstoring van de goede ruimtelijke ordening in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- g. vaststaat, of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat verlening van de buitenplanse afwijking zou leiden tot de onevenredige verstoring van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de (pré-) mantelzorgwoning en er onevenredige afbreuk plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijvigheid;
 - h. er kan niet geparkeerd worden op eigen terrein ten behoeve van de (pré-) mantelzorgwoning of het is niet mogelijk om één extra parkeerplaats te maken onder de conditie dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet hoger wordt dan 85%;
 - i. het (deel van het) gebouw waarvoor de buitenplanse afwijking is aangevraagd is niet levensloopbestendig.

Artikel 6: Intrekken

1. Het college kan het besluit intrekken als de vergunninghouder één jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning of de reeds gerealiseerde (pré-) mantelzorgwoning langer dan een jaar niet gebruikt is;
2. Het college trekt het besluit niet in voordat degene, voor wie het besluit tot intrekking wordt genomen, via een aangetekende brief is gewaarschuwd dat het college het voornemen heeft om het besluit in te trekken. In de brief wordt aangegeven dat een intrekking kan worden voorkomen als er vóór een door het college te bepalen datum maatregelen en/of voorzieningen worden getroffen, waarmee de situatie voldoet aan de bepalingen van deze beleidsregel. Ook wordt de gelegenheid geboden om met een medewerker van de gemeente in gesprek te gaan.

Artikel 7: Hardheidsclausule

Aanvragen die niet binnen de kaders vallen, beoordelen we met de Waardendriehoek van het Instituut voor Publieke Waarden (zie punt 6 van de toelichting). Mocht dit geen uitkomst bieden, dan geldt de hardheidsclausule. Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 8: Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt inwerking op de dag na bekendmaking.

Artikel 9: Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Beleidsregel (pré-) mantelzorgwoningen Alphen-Chaam'.

Toelichting op 'Beleidsregel (pré-) mantelzorgwoningen Alphen-Chaam'

1. Wat is mantelzorg?

Mantelzorg is de zorg die mensen vrijwillig en onbetaald verlenen aan mensen met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen in hun familie, huishouden of sociale netwerk. Het gaat om zorg die meer verlangt dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is.

De definitie van mantelzorg in de regeling Besluit omgevingsrecht (hierna Bor) is als volgt:

'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.'

2. Welke regels gelden er in 2020 voor een mantelzorgwoning?

Wanneer er sprake is van intensieve zorg, kan het een uitkomst zijn als de mantelzorger en de zorgvrager dicht bij elkaar wonen. Soms is inwoning een optie (meerdere huishoudens delen een woning en de nutsvoorzieningen). Maar bij de meeste aanvragen gaat het om een aparte woonruimte met eigen voorzieningen, dat op het perceel van de hoofdwooning komt.

Inwoners die een mantelzorgwoning willen realiseren, dienen een gesprek aan te vragen bij de gemeente. Bij het eerste gesprek zijn zowel ambtenaren uit het fysieke als het sociale domein aanwezig. Mantelzorgwoningen worden gerealiseerd met de Bor, onderdeel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), of met een regeling in het bestemmingsplan.

Wat is nu al mogelijk?

De overheid maakt het mogelijk dat mantelzorgers en zorgvragers op hetzelfde perceel kunnen wonen. In de Wabo, regeling Bor, zijn mogelijkheden opgenomen waarbij mantelzorgwoningen vergunningsvrij geplaatst en gebruikt kunnen worden. De woning staat bij de bestaande woning van de mantelzorger of zorgvrager. De mantelzorgwoning kan ook in de bestaande woning of in een bijgebouw worden gerealiseerd. In één van de twee woningen (in het hoofdgebouw of de in de mantelzorgwoning) mogen maximaal twee personen wonen.

Een woonoplossing kan alleen vergunningsvrij worden gerealiseerd, als er een zorgindicatie is en als de situatie voldoet aan de voorwaarden voor vergunningsvrije mantelzorgwoningen vanuit de Bor. De woning moet altijd voldoen aan de regels van het Bouwbesluit.

Zonder zorgindicatie kunnen de woning en het gebruik niet vergunningsvrij worden gerealiseerd. Dit is ook niet mogelijk als het bouwwerk groter wordt uitgevoerd dan in de voorwaarden is opgenomen. In die gevallen is een omgevingsvergunning nodig. De woonoplossing is altijd tijdelijk: voor de duur van de mantelzorgsituatie. Houdt de mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Het bouwwerk moet verwijderd of teruggebracht worden naar de oorspronkelijke functie. Elke mantelzorgwoning wordt gezien als een tijdelijke toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente.

Bij een meergeneratiewoning wonen gezinnen met een familierelatie in hetzelfde huis. Dit kan ook een woonoplossing zijn in een (toekomstige) mantelzorgsituatie. In dat geval wordt er geen adres toegevoegd aan de woningvoorraad.

Wat is er nu geregeld in de bestemmingsplannen?

In de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Alphen-Chaam zijn binnenplanse afwijkingen opgenomen voor het realiseren van een mantelzorgwoning. Deze afwijkingmogelijkheden zijn ruimer dan de vergunningsvrije mogelijkheid in de Bor. Omdat de beleidsregel (pré-) mantelzorgwoningen Alphen-Chaam na vaststelling nog niet is verankerd in de bestemmingsplannen, verlenen we vooruitlopend hierop een tijdelijke omgevingsvergunning.

3. Wat is pré- mantelzorg?

In pré-mantelzorg situaties is er nog geen zorgindicatie afgegeven. Wanneer er sprake is van een gevorderde leeftijd, een progressieve ziekte en/of een psychische beperking, is een zorgindicatie mogelijk wel op termijn te verwachten.

4. Waarom is een beleidsregel (pré-) mantelzorgwoningen nodig?

De samenleving is veranderd. De bejaardenhuizen 1.0 bestaan niet meer en er zijn strengere eisen verbonden aan een opname in een verpleeghuis. Veel senioren blijven daardoor, soms gedwongen, langer thuis wonen. Een deel van hen heeft nu of in de toekomst dagelijkse zorg en ondersteuning nodig. Dat geldt ook voor inwoners met een psychische beperking of een progressieve ziekte. De zorg wordt in de meeste gevallen geboden door naasten en/of de wijkverpleging.

Inwoners die mantelzorghuisvesting aanvragen, moeten via een zorgindicatie aantonen dat zij dagelijks hulp nodig hebben. Deze zorg of ondersteuning hebben zij nodig om zichzelf te kunnen redden of om mee te kunnen doen in de samenleving.

Tijdens de gesprekken over mantelzorghuisvesting, blijkt steeds vaker dat inwoners graag op tijd een woonoplossing willen regelen, voordat er een zorgindicatie is. Als je een mantelzorgsituatie verwacht, kun je maar beter goed voorbereid zijn. Met de beleidsregel (pré-) mantelzorgwoningen speelt de gemeente in op deze behoefte.

Daarnaast willen we de mogelijkheden verruimen in situaties waarbij een woonoplossing, ondanks een zorgindicatie, niet is toegestaan. Dit komt voor als twee gezinnen een aanvraag doen. Volgens de Bor mag één van de twee huishoudens –zorgvragers of zorgaanbieders – bestaan uit maximaal 2 personen. Dat beperkt een huishouden van meer dan 2 personen (een gezin) om aan een ander huishouden van meer dan 2 personen (een gezin) mantelzorg te verlenen. Met deze beleidsregel heffen we die beperking op. Beide huishoudens mogen dus uit meer dan 2 personen bestaan, mits er aantoonbaar sprake is van een mantelzorgsituatie.

5. Wat verandert er met dit beleid?

De gemeente Alphen-Chaam wil het voor bepaalde groepen inwoners zonder zorgindicatie makkelijker maken om een passende woonoplossing te realiseren.

Daarnaast willen we mantelzorghuisvesting mogelijk maken voor twee huishoudens van meer dan twee personen. In die gevallen is er wel een zorgindicatie nodig.

Zonder zorgindicatie gaat het om pré-mantelzorg.

De doelgroepen die in aanmerking komen zijn:

- inwoners van 67 jaar en ouder;
- inwoners met een progressieve ziekte en/of psychische beperking.

Met zorgindicatie gaat het om mantelzorg.

De doelgroep:

- een huishouden van meer dan 2 personen, waarbij tenminste één persoon mantelzorg verleent aan, of ontvangt van, een ander huishouden van meer dan 2 personen.

Waarom 67 jaar en ouder?

Een redelijke leeftijdsgrens is 67 jaar (AOW grens). Tot deze leeftijd word je geacht te kunnen werken. Daarna wordt de kans op een mantelzorgsituatie groter. Woningaanpassingen via een Wmo voorziening worden gemiddeld genomen op 70-jarige leeftijd aangevraagd.

Waarom mensen met een progressieve ziekte en/of psychische beperking?

Inwoners die kampen met een progressieve ziekte of een psychische beperking kunnen verwachten dat de zelfredzaamheid op termijn achteruit gaat en dat de behoefte aan mantelzorg toeneemt. Het tijdig realiseren van een woonoplossing kan voor de betrokken inwoners en hun mantelzorgers (extra) stress voorkomen.

Waarom een huishouden van meer dan twee personen?

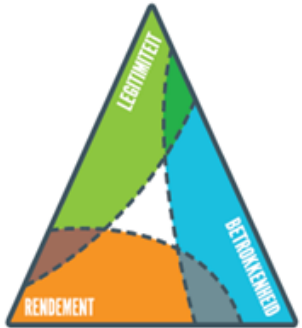
In de praktijk komt het voor dat een gezin mantelzorg verleent aan of ontvangt van een ander gezin. Daarbij kan behoefte zijn aan een mantelzorgwoning. De gemeente moet zo'n aanvraag nu afwijzen. Alphen-Chaam wil deze beperking opheffen. Als een gezin mantelzorghuisvesting aanvraagt, is er een zorgindicatie nodig.

6. Wat doen we met aanvragen die niet binnen de kaders passen?

Deze aanvragen beoordelen we met de Waardendriehoek van het Instituut voor Publieke Waarden. De Waardendriehoek gaat uit van drie criteria: de oplossing past binnen de Nederlandse wetgeving (legitimititeit), de belanghebbenden en de gemeenten werken aan een gezamenlijk gedragen plan (betrokkenheid) en de oplossing is goedkoper dan de reguliere weg (rendement).

In de onderstaande illustratie staan diverse verhelderingsvragen die de beoordelaar kan stellen bij elk van de criteria. De letters PPP staan voor een persoonlijk passend pakket, hiermee wordt een persoonlijke maatwerkoplossing bedoeld.

Bij de uitwerking van het plan van aanpak sta je stil bij de waardendriehoek van Instituut Publieke Waarden.



Legitimititeit

- Nauw: als je alle wetten en protocollen letterlijk volgt, wat kan dan wel en wat niet?
- Breed: als je de voorgestelde oplossing inzet, doe je dan iets illegaals?
- Diep: wat is het gedachtengoed van de wet of protocol, past het daar wel binnen?

Rendement

- Huidig: wat gebeurt er nu?
- Dreigend: wat gebeurt er als we niets doen?
- Regulier: wat zou een reguliere oplossing zijn?
- Maatwerk: wat gebeurt er als we PPP inzetten?
- Breng de euro's in beeld: wat zijn de te verwachten kosten van de PPP inzet, de kosten van een mogelijke reguliere oplossing en maak een berekening van wat je verwacht te voorkomen. Zo breng je het rendement van inzet PPP in kaart. Gebruik hiervoor: maatschappelijke prijslijst <https://effectencalculator.nl/maatschappelijke-prijslijst/>

Betrokkenheid

- Het wat: Staat het gezin/huishouden achter het plan?
- Het hoe: Welke betrokkenheid heeft het gezin/huishouden bij het plan?
- Voor jezelf zorg: wonen, gezondheid, inkomen, werk
- Ouder-kind zorg: onderdak, voeding, opvoeding, school
- Mantelzorg

7. Wat betekent dit financieel voor Alphen-Chaam?

De verwachting is, dat de gemeentelijke uitgaven voor Wmo voorzieningen lager worden als meer inwoners voor elkaar kunnen zorgen en als zij zelf zorgdragen voor een levensloopbestendig huis.

Bij de realisatie van een (pré-) mantelzorgwoning dienen de aanvragers rekening te houden met kosten voor woonaanpassingen (gelijkvloers, rolstoelvriendelijk, etc.). De gemeente vergoedt deze kosten niet op grond van de Wmo. Dat geldt ook voor eventuele legeskosten voor het aanvragen van een omgevingsvergunning en voor de toekomstige woonlasten. Wanneer de woning moet worden afgebroken of teruggebracht naar de oude situatie, dan komt dit ook voor eigen rekening.

8. Wat gebeurt er als de (pré-) mantelzorgsituatie stopt?

Als de (pré-) mantelzorgsituatie eindigt door een verhuizing of vanwege het overlijden van de (pré-) mantelzorgontvanger(s), wordt het gebruik van de (pré-)mantelzorgwoning ook beëindigd. Dit wordt vóór het realiseren van de woning in een door de aanvrager ondertekende verklaring vastgelegd.

Vergunningsvrij bouwwerk

Als de (pré-) mantelzorg eindigt, moet de functie en het gebruik van het bouwwerk hersteld worden. Vaak kan het vergunningsvrije bouwwerk blijven staan, maar de tijdelijke woonfunctie stopt. Voorzieningen die specifiek voor het doel van de (pré-) mantelzorg zijn aangebracht, zoals een douche of keu-

kenblok, moeten verwijderd worden. Dit geldt voor alle (pré-) mantelzorgwoningen, die al dan niet met een (tijdelijke) vergunning gerealiseerd zijn.

Een gekochte of gehuurde unit moet worden verwijderd. Daardoor eindigt het tijdelijk gebruik.

Als een (pré-) mantelzorgwoning gerealiseerd is met een tijdelijke omgevingsvergunning ten dienste van het gebruik, moet deze -afhankelijk van de gestelde voorwaarden in de vergunning- worden gesloopt of verwijderd. De gemeente handhaaft het beëindigen en het herstellen van de situatie. Dit om te voorkomen dat er oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de (pré-) mantelzorgwoning. Voor het verwijderen van de hierboven bedoelde voorzieningen hanteert de gemeente een periode van maximaal 1 jaar.

Tijdelijk bouwwerk

Als een (pré-) mantelzorgwoning met een tijdelijke omgevingsvergunning is gerealiseerd, vervalt na de looptijd van de vergunning het recht om de (pré-) mantelzorgwoning te laten staan. De (pré-) mantelzorgwoning moet dan dus worden verwijderd.

Toezicht en Handhaving

Er zijn verschillende manieren om te controleren of een (pré-) mantelzorgwoning nog in gebruik is voor een mantelzorgrelatie. Er kan gecontroleerd worden door middel van uitschrijving van de zorgontvanger of -verlener op het adres in de gemeentelijke basisadministratie. Dit kan zijn door verhuizing of overlijden van de betreffende persoon. Ook door een in het systeem herkenbare huisnummering is er controle mogelijk op de (pré-) mantelzorgwoning en het gebruik.

Medewerkers van de afdeling Informatie, Innovatie en ICT houden de mutaties bij en geven deze door aan het cluster Toezicht en Handhaving. Dit is ook de meest praktische manier om te controleren of de afhankelijke woonruimte nog in gebruik is door een 67-plusser of een persoon met een progressieve ziekte of psychische aandoening.

Wanneer de zorgontvanger of -verlener is overleden, kan het niet zijn dat de achtergebleven partner of het gezin de woning direct moet verlaten. Door het overlijden van de zorgontvanger of -verlener ontstaat er een illegale situatie. Voor het beëindigen van het illegale gebruik, geldt een periode van maximaal 1 jaar. Hierna moet het bouwwerk verwijderd zijn, of weer hersteld naar de oorspronkelijke functie.

9. Wat gebeurt er als de omgevingsvergunning na 10 jaar afloopt?

In de wet en in de bestemmingsplannen is geen termijn (in jaren) opgenomen voor het gebruik van een gebouw voor mantelzorg. Het gebruik stopt als de mantelzorg niet meer nodig is. Uitzondering hierop is, als een mantelzorgwoning mogelijk wordt gemaakt met een tijdelijke afwijking in de Wabo. Hierin is een maximale termijn van 10 jaar opgenomen. Het bouwwerk moet dus na maximaal 10 jaar worden verwijderd of een woonfunctie krijgen.

Bij een pré- mantelzorgwoning verlenen we op grond van de 'beleidsregel (pré-) mantelzorgwoningen' een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar. Als de gebruikers na 10 jaar nog geen zorgindicatie hebben, zouden ze de woning moeten verlaten.

Het opnemen van de 'beleidsregel (pré-) mantelzorgwoningen' in het omgevingsplan zou hiervoor een oplossing kunnen bieden. Met de komst van de Omgevingswet zijn er geen bestemmingsplannen meer, maar gaan we werken aan een omgevingsplan. Daarin willen we geen termijn opnemen voor een pré-mantelzorgwoning. Het gebruik van een pré-mantelzorgwoning eindigt dan op het moment van verhuizing of bij het overlijden van de gebruikers. Op dit moment is echter nog niet duidelijk of dit past of passend is te krijgen binnen de provinciale regelgeving.

10. Heeft de beleidsregel gevolgen voor de woningaantallen?

Indien voldaan wordt aan de geldende regels, vindt een BAG-registratie plaats. Hoewel (pré-) mantelzorgwoningen tijdelijk van aard zijn, tellen deze mee bij de netto toevoegingen, die jaarlijks regionaal worden gemonitord. De (pré-) mantelzorgwoningen worden zichtbaar gemaakt in de administratie.

11. Afsluiting

Met de 'beleidsregel (pré-) mantelzorgwoningen' wil de gemeente de mogelijkheid verruimen om een passende woonoplossing te creëren, ook voor inwoners die nog geen zorgindicatie hebben en die zonder deze regeling niet in aanmerking komen. Er moet wel een duidelijke link zijn met mantelzorg of toekomstige mantelzorg. De woonoplossingen zijn alleen bedoeld voor (toekomstige) mantelzorgers en zorgvragers.

Naast de verschillende voorwaarden zijn er ook juridische aspecten bij deze woningen van toepassing. Denk hierbij aan de WOZ, het burendrecht, etc. In de juridische bijlage zijn vier aspecten omschreven. De kans bestaat dat deze beleidsregel in de praktijk minder goed uitvoerbaar is dan het op dit moment lijkt. Daarom evalueren we het beleid een jaar na invoering, op basis van de concrete praktijkervaringen. Indien nodig stellen we na de evaluatie voor om het beleid op bepaalde punten aan te passen.

Bijlage: Juridische aspecten

1. WOZ-waarde

Vanaf 2017 telt een tijdelijke mantelzorgwoning in de tuin niet meer mee voor het bepalen van de WOZ-waarde. Uitzondering hierop zijn mantelzorgwoningen als aanbouw van de hoofdwoning, een nieuw bijgebouw of een verbouwde schuur. Dit staat in de nieuwe Waarderingsinstructie die geldt vanaf 1 januari 2017.

2. **Burenrecht**

Het Burgerlijk Wetboek bepaalt de bevoegdheden, rechten en verplichtingen van eigenaren van naburige erven. De belangrijkste bepalingen zijn dat men geen hinder mag veroorzaken. Hinder kan bestaan uit geluidsoverlast, trillingen, stank, rook, het onthouden van licht of lucht of het ontnemen van steun (art. 5:37 BW).

Bij plaatsing van een (vergunningsvrije) (pré-) mantelzorgwoning in een te kleine tuin, kan strijdigheid met het burenrecht ontstaan. De burens kunnen in dat geval een civielrechtelijke procedure aanspannen en eisen dat de (pré-) mantelzorgwoning wordt verwijderd dan wel een schadevergoeding eisen.

Voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte of mantelzorgruimte voor een gezin zal de reguliere vergunningenprocedure gevolgd worden. Hierdoor kunnen burens en andere belanghebbenden tijdig kennismaken van de plannen en hebben ze de kans om een zienswijze of bezwaar in te dienen.

3. **Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)**

Zodra een (pré-) mantelzorgwoning een eigen toegang en voorzieningen heeft, wordt dit gezien als een BAG-object en moet het bouwwerk worden voorzien van een apart huisnummer. Deze woning wordt niet gezien als een afhankelijke woonruimte, maar als een onafhankelijke woonruimte ten behoeve van (pré-) mantelzorg.

4. **Uitkeringen en toeslagen**

Wanneer er geen apart huisnummer wordt aangevraagd en afgegeven, wordt de bewoning van de (pré-) mantelzorgwoning gezien als inwoning. Hierdoor kan men gekort worden op eventuele uitkeringen en toeslagen. Dit is per situatie anders. De Wmo-consulent bespreekt de gevolgen vooraf met de aanvragers.