

Beleidsregels verruimde regeling huisvesting in het kader van mantelzorg (pré-mantelzorg)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk

gelet op:

artikel 4:81, eerste lid, Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

het gewenst is om beleidsregels vast te stellen omtrent huisvesting in het kader van pré-mantelzorg;

Besluit

de Beleidsregels verruimde regeling huisvesting in het kader van mantelzorg (pré-mantelzorg) vast te stellen

Deze regeling maakt een verruiming van de landelijke, vergunningsvrije mantelzorg mogelijk. Met een tijdelijke omgevingsvergunning kan onder de noemer pré-mantelzorg ook zónder een zorgindicatie huisvesting in het kader van pré-mantelzorg mogelijk gemaakt worden wanneer zij:

- De AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt óf de reële verwachting is dat binnen 10 jaar zorgbehoefte zal ontstaan.

Inleiding

Mantelzorg kan onder meer gedefinieerd worden als intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, maar de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt. De zorg is hierbij gericht op het verbeteren van zelfredzaamheid en participatie, waarbij sprake is van een bestaande sociale relatie, zoals familie, vrienden of kennissen. Huisvesting in het kader van mantelzorg mag op grond van het Besluit omgevingsrecht (verder: Bor) vergunningsvrij worden gerealiseerd als de mantelzorgbehoefte kan worden aangetoond met een verklaring van bijv. een huisarts. Steeds meer inwoners van Oisterwijk willen echter gebruik maken van de mogelijkheid ten behoeve van huisvesting in het kader van pré-mantelzorg. Gemakshalve noemen we dit hierna een pré-mantelzorgwoning. De behoefte hieraan wordt ook in de Woonzorgvisie 2022-2027 van de gemeente Oisterwijk onderkend. Hierin wordt aangegeven dat de mogelijkheden voor pré-mantelzorgwoningen moeten worden verruimd, omdat steeds meer ouderen al voordat er sprake is van een (intensieve) zorgrelatie dicht bij hun kinderen willen wonen. Ook wordt in het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie aangegeven dat een beleidsregel voor pré-mantelzorgwoningen wordt opgesteld waarmee de mogelijkheden verruimd worden om een preventieve, tijdelijke mantelzorgwoning op het eigen erf te plaatsen voor ouderen die nu nog geen acute zorgvraag hebben, maar willen voorsorteren op deze situatie door nu al dicht bij hun toekomstige mantelzorgers te gaan wonen. Met deze regeling wordt op dit specifieke onderdeel uitvoering gegeven aan het uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie 2022-2027.

Wat is pré-mantelzorg eigenlijk?

Gemeentes stimuleren dat inwoners ouder kunnen worden in hun eigen omgeving of dichtbij hun familie. Eenzaamheid onder ouderen speelt namelijk een grote rol. Voor vergunningsvrije mantelzorg is een zorgindicatie nodig van een medisch specialist, maar niet iedereen krijgt een dergelijke zorgindicatie. We zien dan ook steeds vaker dat ouderen die nog geen directe zorg nodig hebben, maar wel alvast bij hun kinderen of dichtbij hun kinderen willen gaan wonen (of andersom). Zo kunnen de kinderen alvast voor de ouders gaan zorgen. In dit geval is er sprake van pré-mantelzorg. De pré-mantelzorgwoning kan daarom zowel voor de toekomstige zorgverlener als voor de toekomstige zorgontvanger worden gerealiseerd. Als blijkt dat deze persoon later wel een zorgindicatie krijgt van een specialist, ontstaat een normale mantelzorgsituatie.

Het realiseren van een pré-mantelzorgwoning is dus gericht op de toekomst, maar kan in de huidige situatie zeker al bijdragen aan de gezondheid van deze persoon. In dit geval is er op dat moment nog geen sprake van een mantelzorgbehoefte, maar is het vrijwel zeker dat er in de toekomst wel mantelzorg nodig is. Bij een pré-mantelzorgwoning moet er wel sprake zijn van een tijdelijke situatie. Immers, uitgangspunt is dat met pré-mantelzorg de periode wordt overbrugd totdat de daadwerkelijke zorgvraag en reguliere mantelzorg ontstaat. Dit is niet anders dan bij reguliere mantelzorg, die uit zijn aard ook

tijdelijk is. Dit om te voorkomen dat meerdere reguliere woonsituaties ontstaan op één perceel. Daarom is het uitgangspunt dat de pré-mantelzorgwoningen tijdelijk zijn.

Verder is een mooie bijkomstigheid vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dat de verruiming, net als de mantelzorgregeling, bijdraagt aan het creëren van een tijdelijke en daardoor flexibele toevoeging aan de woningvoorraad. Die kan over het algemeen snel en betrekkelijk goedkoop gerealiseerd worden.

Welke voorwaarden gelden voor een pré-mantelzorgwoning?

Voorwaarden voor pré-mantelzorg liggen niet vast in een wet. Het is meer iets waar in de praktijk behoefte aan is. Voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning zijn dus, anders dan voor reguliere mantelzorgwoningen, geen wettelijke kaders van toepassing. Dit betekent dat elke gemeente zelf mag invullen welke voorwaarden ze hieraan stellen.

Deze beleidsregel kan daarom worden gezien als een verruiming van de landelijke regeling voor vergunningsvrije mantelzorgwoningen uit het Bor en bevat voorwaarden ten aanzien van het realiseren van pré-mantelzorgwoningen binnen de gemeente Oisterwijk.

Reikwijdte:

Degene die in aanmerking komt voor een pré-mantelzorgwoning zijn personen die de AOW-leeftijd hebben bereikt óf de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt, maar de reële verwachting is dat binnen tien jaar zorgbehoefte ontstaat. Beide vormen worden hieronder toegelicht.

AOW-leeftijd:

De persoon of personen die een pré-mantelzorgwoning wensen, moeten de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd hebben. Nadat de pensioengerechtigde leeftijd is bereikt, ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een mantelzorgrelatie groter.

Inwoners waarvan de verwachting is dat binnen tien jaar een zorgbehoefte ontstaat:

We zien steeds vaker dat ouderen die nog geen directe zorg nodig hebben, wel alvast bij hun kinderen of dichtbij hun kinderen willen gaan wonen. Het realiseren van een pré-mantelzorgwoning is dus gericht op de toekomst, maar kan in de huidige situatie zeker al bijdragen aan de gezondheid van deze persoon. Er is nog geen sprake van een mantelzorgbehoefte, maar de verwachting is dat er in de toekomst wel mantelzorg nodig is. Het is aan de aanvrager om aan te tonen dat de verwachting is dat binnen tien jaar een zorgbehoefte ontstaat. We zijn ons bewust van het feit dat dit lastig is om te onderbouwen. Immers, een daadwerkelijke mantelzorgbehoefte laat zich niet altijd voorspellen. De gemeente gaat daarom met deze personen in gesprek.

Als een inwoner een aanvraag indient voor een pré-mantelzorgwoning volgt er een gesprek met een medewerker van Loket Wegwijs. Dit gesprek is vooral bedoeld om te vast te stellen wat de motivatie is om een pré-mantelzorgwoning aan te vragen en om inzichtelijk te krijgen of een pré-mantelzorgwoning goed aansluit op de wens en behoefte van de inwoner.

Procedure:

Een pré-mantelzorgwoning dient ter overbrugging van de periode tot het moment dat de daadwerkelijke zorgbehoefte en mantelzorg ontstaat. Deze pré-mantelzorgwoningen zijn momenteel in strijd met huidige gemeentelijke beleidskaders. Dit onder meer omdat huidige gemeentelijke wetgeving voorschrijft dat een woning slechts door één huishouden bewoond mag worden en zelfstandige bewoning van bijv. een bijgebouw niet is toegestaan. Op grond van huidige wetgeving (het Bor) is het mogelijk om met een tijdelijke omgevingsvergunning voor strijdig gebruik voor ten hoogste tien jaar van het bestemmingsplan af te wijken (met toepassing van artikel 4, lid 10, bijlage II van het Bor). Een periode van tien jaar wordt als voldoende lang gezien om de periode tot het moment dat de daadwerkelijke zorgbehoefte ontstaat te overbruggen. Wanneer de daadwerkelijke zorgbehoefte niet binnen tien jaar is ontstaan, kan vanzelfsprekend opnieuw een nieuwe vergunning voor een pré-mantelzorgwoning worden aangevraagd. Bovendien bieden deze tijdelijke omgevingsvergunningen de mogelijkheid om het beleid omtrent pré-mantelzorgwoningen te verankeren in onze bestemmings- dan wel omgevingsplannen.

Bouwen:

De tijdelijke woonruimte moet vanzelfsprekend voldoen aan relevante wettelijke bouweisen, zoals het Bouwbesluit. Verder is het uitgangspunt dat de realisatie van een pré-mantelzorgwoning plaats moet vinden binnen bestaande bebouwing of de huidige bouwmogelijkheden. Dit betekent dat er niet meer gebouwd mag worden dan het bestemmingsplan voorschrijft of vergunningsvrij is op grond van artikel 2, bijlage II van het Bor. Uitzondering hierop is wanneer de pré-mantelzorgwoning:

- Verplaatsbaar is;
- Niet groter is dan 100 m²;
- Buiten de bebouwde kom wordt gesitueerd.

Een en ander zoals bedoeld in artikel 7, bijlage II van het Bor.

(Toekomstige) zorgrelatie:

Er moet sprake zijn van een bestaande sociale relatie tussen (toekomstige) zorgvrager en zorgverlener: Dit betekent dat er sprake moet zijn van een sociale relatie tussen verzoekers. Een relatie tussen personen, vaak de familieband, maakt dat men voor elkaar wil zorgen. Verzoekers dienen te verklaren dat er sprake is van een relatie.

Verplichting tot reële mantelzorg:

Het uitgangspunt van pre-mantelzorg is dus dat de (toekomstige) zorgverlener zich verplicht om reële mantelzorg te gaan verlenen, op het moment dat dat aan de orde is.

Overige voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder meer gelet op geluid, geur, fijnstof, etc.;
- De beoogde pré-mantelzorgwoning mag geen afbreuk doen aan de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende percelen;
- Parkeren dient in beginsel op eigen terrein plaats te vinden;
- Er dient sprake te zijn van een stedenbouwkundig aanvaardbare opzet. Denk hierbij onder meer aan oppervlakte, situering op perceel en afstand ten opzichte van hoofdgebouw (woning), ontsluiting, etc.;
- Een omgevingsdialoog dient te worden gevoerd, waarbij directe omwonenden worden geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid worden gesteld om hun bezwaren kenbaar te maken. Het is vervolgens aan de initiatiefnemer om aan te geven wat met deze bezwaren wordt gedaan. Voor meer informatie zie: <https://www.oisterwijk.nl/belastingen-en-vergunningen/omgevingsvergunning> (onder 'In gesprek met de omgeving').

Beëindiging vergunning:

Er wordt een vergunning afgegeven voor ten hoogste 10 jaar. Deze eindigt eerder als:

- Voldaan wordt aan de voorwaarden van de vergunningsvrije mantelzorg;

Beëindiging mantelzorg:

Als na de beëindiging van de verleende vergunning voor een pré-mantelzorgwoning, er geen sprake is mantelzorg en ook geen nieuwe vergunning voor pré-mantelzorg is aangevraagd/verleend, moet de pré-mantelzorgwoning verwijderd worden of moeten in het bouwwerk aangebrachte voorzieningen verwijderd worden. In het geval de pré-mantelzorgwoning verplaatsbaar is, dient een en ander in zijn totaliteit verwijderd te worden. Wanneer het gaat om verwijdering van voorzieningen dient dit voorzieningen te betreffen die het gebouw (of deel van het gebouw) geschikt maken voor zelfstandige bewoning. Hieronder wordt verstaan verwijdering van minstens een van de volgende noodzakelijke woonvoorzieningen:

- Keuken;
- Douche en/of bad;
- Toilet.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk op 6 december 2022.

*de secretaris,
Coen Boode*

*de burgemeester,
Hans Janssen*