

Beleidslijn en -regels (pré)mantelzorgwonen 2024

Het college van burgemeester en wethouders,
In zijn vergadering van 29 oktober 2024
Gezien het voorstel met reg.nr. 17028039
Besluit vast te stellen
De Beleidslijn en -regels (pré)mantelzorgwonen 2024

Beleidslijn en -regels (pré)mantelzorgwonen 2024

1.1 Aanleiding

Het is belangrijk dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit geldt zowel voor ouderen, als voor mensen met een handicap, of een chronische ziekte. Mantelzorg kan eraan bijdragen om dit mogelijk te maken. Dit is belangrijk voor het welbevinden van de zorgbehoevenden, maar ook voor het verlichten van de druk op de zorg. Een mantelzorgwoning vergemakkelijkt het mantelzorgen. Uiteraard is een goede ondersteuning van de mantelzorger hierbij onmisbaar.

Het realiseren van een mantelzorgwoning is niet voor iedereen en in alle omstandigheden een reële mogelijkheid (bijvoorbeeld wanneer er geen tuin is bij een woning). Maar als die mogelijkheid er is, dan zijn volgens de huidige wet- en regelgeving mantelzorgwoningen bij een aantoonbare mantelzorgrelatie (onder voorwaarden) al vergunningsvrij toegestaan. Dat is heel fijn.

Daarnaast zijn er ook situaties waarbij er nu nog geen sprake is van een noodzakelijke (mantel)zorgrelatie, maar het aannemelijk is dat deze in de toekomst wel gaat ontstaan. Dit kan bijvoorbeeld de situatie zijn bij een zich ontwikkelend ziektebeeld of het bereiken van de AOW-leeftijd. Dit noemen we pré-mantelzorgwonen. Als gemeente willen we graag zorgvuldig op deze behoefte inspelen. Dit kan bovendien ook zorgen voor een verlichting van de druk op de zorg en er komen reguliere woningen vrij. In deze beleidslijn hebben we uitgewerkt hoe we hieraan invulling geven. We maken hierbij onderscheid tussen:

- pré-mantelzorg wonen in de situatie van een zich ontwikkelend ziektebeeld en
- pré-mantelzorg wonen in de situatie van het bereiken van de AOW-leeftijd.

Ondanks dat (pré-)mantelzorg van grote waarde is voor de samenleving, is het belangrijk om te voorkomen dat het mogelijk maken van het verlenen van (pré-)mantelzorg leidt tot overlast voor de directe omgeving. Bijvoorbeeld omdat er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat, of omdat er een te groot gebouw gerealiseerd wordt in de achtertuin dichtbij het huis van de buren. Het meer ruimte bieden voor de één, kan een inperking vormen van de vrijheid van de ander. We willen hier zorgvuldig mee omgaan, met oog voor de verschillende belangen. Daarom hebben we beleidsregels opgesteld. Deze beleidsregels zijn van toepassing bij het in behandeling nemen van een aanvraag voor een pré-mantelzorgwoning.

De voorwaarden voor pré-mantelzorgwoningen hebben we afgestemd op de voorwaarden voor mantelzorgwoningen. Een pré-mantelzorgwoning kan immers een mantelzorgwoning worden. De zorgvrager of de mantelzorger kan hier alvast gaan wonen vóór het aanbreken van de zorgrelatie.

1.2 Pré-mantelzorgwonen faciliteren onder voorwaarden

Als gemeente 's-Hertogenbosch willen we pré-mantelzorgwoningen onder voorwaarden mogelijk maken. Zo bieden we meer ruimte aan mensen die er voor elkaar willen zijn.

Mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning is in principe¹ vergunningvrij wanneer er sprake is van intensieve zorg en ondersteuning, die verder gaat dan wat je gebruikelijk voor elkaar doet als huisgenoten. Om vergunningvrij een mantelzorgwoning te kunnen realiseren (in bestaande bouw of nieuwbouw) moet bij Farent (of rechtsopvolger) een mantelzorgverklaring aangevraagd worden. Deze toont aan dat er sprake is van mantelzorg. Op het moment van eventuele controle dient deze verklaring overlegd te worden. Wanneer er (nog) geen sprake is van die intensieve mantelzorg, kan een vergunning wel noodzakelijk zijn.

Pré-mantelzorg bij progressieve ziekte

Als gemeente 's-Hertogenbosch willen we meer ruimte geven in situaties waarin sprake is van een op (relatief) korte termijn te verwachten mantelzorgsituatie bij een zich ontwikkelend ziektebeeld, handicap of chronische ziekte. We willen deze 'pré-mantelzorgsituaties' op dezelfde wijze behandelen als mantelzorg. Dat betekent dat ze vergunningvrij zijn. Belangrijk voordeel van de pré-mantelzorgwoning is dat ingebruikname of realisatie van de mantelzorgwoning al kan starten terwijl de zorgontvanger(s) nog

1) Wanneer het binnen een bestaand bouwwerk plaatsvindt, dan wel past binnen de (vergunningvrije) bouwregeling in het omgevingsplan (zoals m.b.t. het bebouwingspercentage).

redelijk mobiel en zelfredzaam is/zijn. Ook in deze situaties moet door Mantelzorg Farent (of rechtsopvolger) een verklaring verstrekt worden. Wanneer deze verklaring verleend wordt, is ook de pre-mantelzorgwoning vergunningvrij². Zowel de zorgontvanger als de -verlener kan in de pré-mantelzorgwoning wonen. In de laatste situatie blijft de zorgontvanger in de eigen woning wonen, op hetzelfde woonperceel.

Pré-mantelzorgwoning bij bereiken AOW-leeftijd

Daarnaast vinden we het ook wenselijk om een pré-mantelzorgwoning mogelijk te maken bij het bereiken van de AOW-leeftijd. We zijn er ons bewust van dat de AOW-grens in veel situaties geen recht doet aan de feitelijke situatie: veel mensen die de AOW-leeftijd bereiken zijn nog gezond en mobiel, anderen hebben al veel eerder een (mantel)zorgbehoefte. Aanvragen voor pré-mantelzorgwoningen bij het bereiken van de AOW-leeftijd beschouwen we niet hetzelfde als aanvragen voor mantelzorgwoningen. Er is immers in veel gevallen geen sprake van een (op korte termijn te verwachten) intensieve zorgrelatie als gevolg waarvan flexibiliteit en snel handelen rondom de aanvraag wenselijk is. Er is dan ook geen noodzaak voor een snelle, vergunningvrije procedure. Hiervoor moet de reguliere procedure voor het afwijken van het omgevingsplan doorlopen worden. Om flexibel hierop in te kunnen spelen, maar ook om overlast te voorkomen, hebben we randvoorwaarden opgesteld die we meenemen in dit afwegingsproces. Deze zijn opgenomen in beleidsregels. Ook in deze situatie geldt dat zowel de zorgontvanger als de -verlener in de pré-mantelzorgwoning kan wonen.

Overige situaties

Wanneer er geen sprake is van een (mogelijk) te verwachten intensieve zorgrelatie door een progressief ziektebeeld of het bereiken van de AOW-leeftijd, dan wordt het verzoek om een extra woning te realiseren op het perceel (of om te wonen in een bijgebouw) beschouwd als een verzoek voor het realiseren van een extra reguliere woning. Hiervoor moet het reguliere proces voor het afwijken van het omgevingsplan doorlopen worden. Het gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving vormen hiervoor het afwegingskader.

We onderscheiden dus de volgende gradaties:

1. Mantelzorgwoning: in de situatie van een intensieve zorgrelatie en ondersteuning -> in principe vergunningvrij. De gemeente 's-Hertogenbosch hanteert hierbij de wet- en regelgeving zoals geldt voor mantelzorgwoningen en de voorwaarden in deze memo. Zie verder ook de gemeentelijke website <https://www.s-hertogenbosch.nl/product/mantelzorg/>;
2. Pré-mantelzorgwoning in de situatie van een progressieve ziekte, leidend tot mantelzorg binnen afzienbare termijn -> in principe vergunningvrij. Deze situaties behandelen we hetzelfde als mantelzorg. De gemeente 's-Hertogenbosch hanteert voor deze situaties de wet- en regelgeving zoals geldt voor mantelzorgwoningen en de voorwaarden in deze memo;
3. Pré-mantelzorgwoning waarbij als gevolg van het bereiken van de AOW-leeftijd op termijn mogelijk verwacht wordt dat mantelzorg aan de orde is -> reguliere omgevingsvergunningprocedure in het kader van de Omgevingswet, waarbij afgewogen wordt aan de in deze notitie opgenomen beleidsregels voor pré-mantelzorgwoningen;
4. Woning: overige situaties waarbij een extra woning aangevraagd wordt op een perceel -> reguliere omgevingsvergunningprocedure in het kader van de Omgevingswet, waarbij afgewogen wordt aan het gemeentelijk beleid en de geldende wet- en regelgeving. De voorwaarden in deze notitie zijn hiervoor niet van toepassing.

1.3 Voorwaarden (pré-)mantelzorgwoningen

Onder de volgende voorwaarden is (pre-)mantelzorg mogelijk:

Kenmerken zorgvrager(s)/-verlener(s)

- Om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid van een mantelzorgwoning, of een pré-mantelzorgwoning bij een progressief ziektebeeld, moet een verklaring aangevraagd worden bij Mantelzorg Farent (of rechtsopvolger). Een verklaring van de behandelende (huis)arts is ook goed, maar dan moet daarnaast contact opgenomen worden met Mantelzorg Farent (of rechtsopvolger) om de (pré-)mantelzorg te laten registreren. Ook ontvangt de initiatiefnemer op dat moment en op de persoonlijke situatie toegesneden, praktische informatie.
- Voor het aanvragen van een pré-mantelzorgwoning waarbij geen sprake is van een progressief ziektebeeld, wordt deze alleen in behandeling genomen wanneer de aanvrager of partner de AOW-leeftijd bereikt heeft.
- De bewoners van het hoofdpand en de (pré-)mantelzorgwoning moeten een relatie met elkaar hebben, familiair of anderszins.
- Maximaal 2 volwassenen (als huishouden) per (pré-)mantelzorgwoning.

Bouw-/gebruiksmogelijkheden (pre)mantelzorgwoning en procedurele aspecten

- Een (pré-)mantelzorgwoning is mogelijk via aanpassing van een bestaand (bij)gebouw of via het tijdelijk toevoegen van nieuwbouw al dan niet in de vorm van een woonunit.

2) Zie voetnoot 1.

- Er kan alleen sprake zijn van het realiseren van een (pré-)mantelzorgwoning wanneer dit past binnen de (vergunningsvrije) mogelijkheden van het omgevingsplan voor het bouwen. Dit om te voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot een verdere (ongewenste) versterking.
- Voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning (anders dan in de situatie van een progressief ziektebeeld) ofwel het gebruik van een (bijbehorend) bouwwerk als zodanig en welke niet passend is binnen de vergunningvrije bouw mogelijkheden, is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van het (tijdelijk) omgevingsplan. Bij deze vergunningaanvraag wordt getoetst aan de in deze notitie opgenomen randvoorwaarden voor pré-mantelzorg.
- Buiten de bebouwde kom geldt dat een (pré-)mantelzorgwoning maximaal een bebouwd oppervlakte mag hebben van 100 m² als een tijdelijk bouwwerk in het achtererfgebied, waarbij het bouwwerk in z'n geheel of in delen verplaatsbaar is.
- Binnen de bebouwde kom gelden de maximale bebouwingspercentages zoals opgenomen in het omgevingsplan voor de betreffende locatie.
- Er mag maximaal één pré-mantelzorgwoning bij het hoofdgebouw met woonfunctie gerealiseerd worden.
- Als onderdeel van de procedure voor een omgevingsvergunningaanvraag waarbij afgeweken wordt van het omgevingsplan moet een omgevingsdialog gevoerd worden (<https://www.s-hertogenbosch.nl/omgevingsdialog/>).

Voorwaarden (pré-)mantelzorgwoning en goede inpassing

- De (pré-)mantelzorgwoning moet voldoen aan geldende wet- en regelgeving, zoals aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Denk bijvoorbeeld aan uitgangspunten ten aanzien van brandveiligheid. Zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/vraag-en-antwoord/bouwregels-mantelzorgwoning>.
- De mate van toegankelijkheid van de (pré-)mantelzorgwoning moet toegesneden zijn op de bewoner. Wanneer de mantelzorgontvanger in de (pré-)mantelzorgwoning woont, dan moet deze rolstoeltoegankelijk te zijn, conform de eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)³. Zo dient een te bouwen bouwwerk onder andere voldoende bereikbare en toegankelijke mantelzorgwoning te beschikken over een integraal toegankelijke toilet- en badruimte. Wanneer de mantelzorgverlener in de (pré-)mantelzorgwoning woont, dan gelden deze toegankelijkheidseisen niet. Ruimten te hebben en een adequate verkeersroute. Daarnaast dient de (pré-)
- De woonsituatie in de (directe) omgeving mag niet verslechteren. Er moet bijvoorbeeld zorggedragen worden voor genoeg parkeergelegenheid op eigen grond. Daarnaast mag er geen afbreuk gedaan worden aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Er dient hierbij voldaan te worden aan het Burenrecht, wat betekent dat bebouwing met ramen, op minimaal 2 meter afstand van de erfgrans (artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek) geplaatst moet worden.
- Een (pré-)mantelzorgwoning mag geen balkon of dakterras bevatten.
- De verkregen vergunning voor de (pre)mantelzorgwoning is persoons- en locatie gebonden.
- De (pré-)mantelzorgwoning krijgt een eigen huisnummer toegekend vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De mantelzorginitiatiefnemer moet dit aanvragen.

(Pré-)mantelzorgwoningen altijd een tijdelijk situatie

- Aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het (tijdelijk) omgevingsplan wordt de voorwaarde verbonden dat het gebruik van de pré-mantelzorgwoning uitsluitend is toegestaan gedurende de periode dat de (pré-)mantelzorgrelatie dan wel te verwachte zorgbehoefte bestaat. De tijdelijke (pré-)mantelzorgwoning kan in geen geval leiden tot een permanente woonbestemming en/of woongebruik.
- De pré-mantelzorgwoning mag maximaal 10 jaar blijven. Uitzondering hierop is de situatie waarin de pré-mantelzorg direct wordt opgevolgd door een mantelzorgsituatie met dezelfde zorgverleners/-ontvangers. Dan mag de (pré-)mantelzorgwoning blijven staan/als zodanig gebruikt worden zolang de mantelzorgrelatie voortduurt.
- Vervalt de (pré-)mantelzorgrelatie tussen bewoner(s) en hoofdbewoner(s), of wordt er geen zorg meer gegeven? Dan moet de woning/tijdelijke unit worden afgebroken/verwijderd. In het geval van een (pré-)mantelzorgsituatie in een permanent (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk moeten de woonvoorzieningen (zoals keuken of badkamer) binnen twee maanden verwijderd zijn, zodanig dat er geen sprake meer is van een zelfstandige woning. Een tijdelijke (pré-)mantelzorgunit dient binnen zes maanden te worden verwijderd.
- Bij beëindiging moet dit gemeld worden bij de gemeente of bij Farent (of rechtsopvolger).

Afwijkingsmogelijkheid

3) Tenzij de mantelzorger in het hoofdgebouw woont.

- Van de hierboven genoemde voorwaarden kan in bijzondere gevallen worden afgeweken als de noodzaak daarvoor kan worden aangetoond.

1.4 (Pré-)mantelzorg, geen eenvoudige stap

Ondanks dat (pré-)mantelzorg in veel situaties een goede oplossing kan zijn, is het geen makkelijke weg. Het verlenen van (pré-)mantelzorg is namelijk een structurele verantwoordelijkheid voor de mantelzorger, met een grote inbreuk op het eigen (sociale) leven. Daarnaast spelen er ook allerlei praktische, financiële en fiscale aspecten een rol die meegenomen moeten worden bij een gedegen voorbereiding door de mantelzorgverlener en -ontvanger. Denk bijvoorbeeld aan het aanvragen van een extra huisnummer voor de mantelzorgwoning, of het regelen van vervanging bij ziekte of vakantie. Als gemeente werken we de komende jaren samen met de organisatie 'Farent, sociaal werk'. Deze organisatie ondersteunt inwoners onder andere op het gebied van (pré-)mantelzorg. Mensen die invulling willen geven aan (pré-)mantelzorg, moeten bijtijds contact opnemen met Mantelzorg Farent. Zie verder de gemeentelijke website <https://www.s-hertogenbosch.nl/product/mantelzorg/>. Via het omgevingsloket van de gemeente verwijzen we ook door naar Mantelzorg Farent.

*Het college voornoemd,
De secretaris,
Drs. B. van der Ploeg
De burgemeester,
Drs. J.M.L.N. Mikkers*