

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Hulst

Inleiding

Steeds meer mensen willen gebruik maken van de mogelijkheid om een mantelzorgwoning te bouwen. Dit kan momenteel pas op het moment dat er effectief sprake is van mantelzorg. In de praktijk zien mensen het echter vaak aankomen wanneer er binnen enkele jaren mantelzorg nodig is. Ze willen daarom vooruitlopend hierop al een mantelzorgwoning gaan bouwen en bewonen, oftewel een pré-mantelzorgwoning realiseren.

In veel situaties is een mantelzorgwoning niet toegestaan, omdat er (nog) geen sprake is van intensieve zorg. Ouder worden vraagt echter niet altijd direct om intensieve zorg, maar vaak wel om directe zorg. Dit wil de gemeente mogelijk maken omdat er vanuit de participatiesamenleving wordt verwacht dat we meer voor elkaar gaan zorgen en dat burgers zo lang mogelijk zelfredzaam blijven. In deze beleidsregel worden voorwaarden vastgelegd op basis waarvan de gemeente meewerkt aan verzoeken voor pré-mantelzorgwoningen.

Toelichting beleidsregels

Wat is pré-mantelzorg en hoe wilt de gemeente hier mee omgaan?

Pré-mantelzorg

Onder pré-mantelzorg verstaan we het in de zorgvraag kunnen voorzien voordat er een concrete mantelzorgsituatie ontstaat. Dit vanuit het maatschappelijk belang dat iemand zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen.

Om in aanmerking te komen voor pré-mantelzorg moet er sprake zijn van een bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

Pré-mantelzorg is gericht op personen boven de AOW-leeftijd om, vooruitlopend op mantelzorg, in een te verwachten zorgbehoefte te kunnen voorzien. Het moet aannemelijk zijn dat de pré-mantelzorgsituatie overgaat in een mantelzorgsituatie en daarom hanteren we als een leeftijdsgrens voor de beoogde mantelzorgontvanger de pensioengerechtigde leeftijd.

Er kunnen ook gevallen zijn waarin de AOW-leeftijd nog niet is bereikt, maar dat langdurige intensieve zorg in de nabije toekomst wel te verwachten is. Bijvoorbeeld als er sprake is van een progressieve ziekte. In die gevallen is deze regeling ook van toepassing.

Pré-mantelzorgwoning

Een pré-mantelzorgwoning is een tijdelijke zelfstandige woning. Dit kan in de bestaande woning, in een aan- of uitbouw of een bijgebouw los op het terrein van de bestaande woning. Een pré-mantelzorgwoning is toegestaan voor een huishouden van maximaal 2 personen. Reguliere mantelzorg onderscheidt zich vanuit het maatschappelijk belang en de concrete zorgsituatie ten opzichte van pré-mantelzorg. Eventuele ruimtelijke bezwaren worden afgewogen tegenover het maatschappelijk belang. Gezien het onderscheid in maatschappelijk belang en zorgsituatie zijn ruimtelijke aanvullende richtlijnen gewenst bij het meewerken aan een pré-mantelzorgwoning.

Een pré-mantelzorgwoning moet bijvoorbeeld ook voldoen aan de bepalingen over huisvesting zoals opgenomen in het gemeentelijke omgevingsplan.

Hoe gaat de gemeente met pré-mantelzorgwoningen om?

Het (tijdelijk) omgevingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om een tweede woning op een perceel te realiseren. De gemeente werkt hier in het algemeen dan ook niet aan mee. We vinden het echter wel belangrijk dat een burger zo lang mogelijk in zijn/haar eigen omgeving kan blijven wonen, zonder dat dit negatieve effecten heeft op de woningvoorraad. Een passende (zorg)woning draagt hieraan bij. Hiermee speelt de gemeente in op een veranderende zorgvraag van de groeiende groep inwoners en stimuleren we doorstroming op de woningmarkt.

(Pré-)mantelzorgwoningen worden niet aan de woningvoorraad van de gemeente toegevoegd. Op basis van de Omgevingswet en de Bruidsschatregels in het Omgevingsplan is geregeld dat reguliere mantelzorgwoningen tijdelijk (zolang de mantelzorg nodig is) en vergunningvrij geplaatst mogen worden in het achtererfgebied van de mantelzorgers of verzorgden. Voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning gelden, in tegenstelling tot een reguliere mantelzorgwoning, nog geen wettelijke eisen. De gemeente mag dus zelf invullen welke voorwaarden worden gesteld aan de realisatie van een pré-mantelzorgwoning.

Om te voorkomen dat er overal een 'tweede' woning gerealiseerd wordt, stellen wij strengere eisen aan een pre-mantelzorgwoning. Zo dient voor een pré-mantelzorgwoning een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan (BOPA) aangevraagd te worden.

Kaders

De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Omgevingswet en het Bbl. Volgens de voorwaarden in de genoemde wetten wordt bepaald op welke wijze een aanvraag moet worden ingediend en welke informatie moet worden aangeleverd.

Voor aanvragen als bedoeld in deze beleidsregel worden specifieke eisen genoemd waar aan voldaan moet worden. Uitgangspunt is dat bij beoordeling van de aanvraag getoetst wordt aan de voorwaarden die gelden voor tijdelijke bouwwerken in het Bbl en de bouwregels zoals in het (tijdelijke) omgevingsplan genoemd worden.

Daarnaast moet er worden voldaan aan de regels uit het gemeentelijke participatiebeleid indien de daar genoemde drempelwaarde wordt overschreden.

Voorwaarden

Als voorwaarde wordt in ieder geval opgenomen dat de BOPA niet mag leiden tot hinder of nadelen voor de omgeving. Daarnaast moet het aannemelijk zijn dat de pré-mantelzorgsituatie overgaat in een mantelzorgsituatie en daarom hanteren we als een leeftijdsgrens voor de beoogde mantelzorgontvanger de pensioengerechtigde leeftijd. Er kunnen ook gevallen zijn waarin iemand nog niet de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en nog niet direct zorg nodig heeft maar dit in de nabije toekomst wel te verwachten is. Bijvoorbeeld vanwege een progressieve ziekte. In die gevallen is de regeling ook van toepassing.

De BOPA wordt voor een periode van maximaal 10 jaar verleend. Na 10 jaar komt de vergunning te vervallen (of eerder in geval van overlijden of verhuizing). De vergunning komt ook te vervallen als binnen de 10 jaar een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat. Op grond van de geldende regels uit de Omgevingswet gaat de pré-mantelzorgwoning dan over in een reguliere mantelzorgwoning.

Wanneer de (pré-)mantelzorg ophoudt, dan mag het bouwwerk of de inpandige wooneenheid niet langer gebruikt worden als woning en dient deze binnen 12 maanden ontmanteld te worden. De initiatiefnemer stelt de gemeente binnen een periode van 3 maanden na beëindiging hiervan op de hoogte.

Procedure

De gemeente verleent medewerking aan een pré-mantelzorgwoning met een BOPA. Deze vergunning is tijdelijk van aard. De pré-mantelzorgwoning mag namelijk niet met de intentie voor permanente bewoning worden gebouwd of bewoond. De pré-mantelzorgwoning krijgt een vergunning met een tijdelijke instandhoudingsplicht zolang de pré-mantelzorgrelatie van toepassing is voor een maximale periode van 10 jaar.

Indien daartoe aanleiding bestaat (bijvoorbeeld bij onvoorziene en bijzondere omstandigheden) kan het college van B&W op schriftelijk verzoek van de aanvrager besluiten om af te wijken van de genoemde voorwaarde en de BOPA voor een termijn van maximaal 15 jaar ten behoeve van de pré-mantelzorgwoning verlenen.

Kosten

Voor het in behandeling nemen, afhandelen en beschikken van de aanvraag worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening. Tevens wordt er een nadeelcompensatie overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. Daarnaast moeten initiatiefnemers rekening houden met het feit dat door het toewijzen van een eigen huisnummer aan de pré-mantelzorgwoning er een dubbele WOZ-vaststelling plaatsvindt dit heeft invloed op de OZB-belastingen en andere gemeentelijke belastingen.

Toezicht en handhaving

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 keukenblok, moeten verwijderd worden. Dit geldt voor alle pré-mantelzorgwoningen.

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

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.

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

Wanneer de vergunninghouder is overleden of verhuist, kan het niet zijn dat de achtergebleven persoon de pré-mantelzorgwoning direct moet verlaten. Door het overlijden of verhuizen van de vergunninghouder 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.

Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) helpt mensen zo zelfstandig mogelijk thuis te wonen door ondersteuning te bieden bij dagelijkse activiteiten en zorg (bijv. door woningaanpassingen of dagbesteding). Door de inzet van mantelzorg, kan het zijn dat Wmo voorzieningen niet of in mindere mate nodig zijn.

De Wmo richt zich op de zelfredzaamheid van mensen en zorgt dat deze mensen kunnen participeren in de samenleving. Daarnaast richt de Wmo zich ook op het zo lang mogelijk in de eigen omgeving blijven wonen. Wanneer meerdere mensen op hetzelfde adres wonen, wordt verwacht dat zij in staat en bereid zijn tot het oplossen van (huishoudelijke) taken met elkaar.

Als iemand in de pré-mantelzorgwoning zorg nodig heeft, kan de gebruikelijke zorg overlopen in reguliere mantelzorg. Dit maakt het inzetten van Wmo-voorzieningen vaak overbodig. Van de aanvrager van de zorgwoning wordt verwacht dat diegene zich hier bewust van is.

Als 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.

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.

Beleidsregels

1. Begrippen

Achtererfgebied	Gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied
Besluit	Een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA), om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingsmogelijkheden (op grond van het (tijdelijk) omgevingsplan) als pré-mantelzorg-woning in gebruik te nemen;
Bouwvlak	Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet past binnen het geldende omgevingsplan (bijvoorbeeld bestemmingsplan) van een bepaald gebied. Het gaat hierbij om een activiteit die afwijkt van de regels die in het omgevingsplan zijn vastgesteld. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op het gebruik van grond, bouwwerken, of andere activiteiten die niet zijn toegestaan volgens het geldende

	plan. In zulke gevallen moet vaak een vergunning worden aangevraagd om deze activiteit toch te kunnen uitvoeren;
College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst;
Hoofdgebouw	Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
Huishouden	Een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning;
Mantelzorg	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
Nadeelcompensatie	Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding die ontstaat door besluiten van de overheid. Het gaat over schade die iemand onevenredig zwaar treft.
Omgevingsplan	Het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan vervangt het bestemmingsplan.
OZB	De onroerendezaakbelasting (OZB) is een belasting op onroerende zaken. Dat zijn woningen, appartementen, winkels, bedrijfspanden of gebruiksruiden.
Participatie	Het betrekken van personen of organisaties in de omgeving van een te ontwikkelen plan of beleidsstuk is voor de Omgevingswet erg belangrijk. We noemen dit participatie. Dit geldt voor de gemeente, wanneer wij een Omgevingsvisie en een omgevingsplan maken. Maar het geldt ook voor een particulier die een (bouw)plan heeft. Wij vinden als gemeente participatie ook belangrijk en hebben om die reden voor sommige situaties aangegeven dat u zelfs verplicht moet participeren. Daarvoor is het van belang dat u vooraf kunt inschatten wat de impact van uw initiatief op de omgeving is. De gemeenteraad heeft situaties aangewezen, waarbij verplicht aan participatie voldaan moet worden. In het beleidskader 'Participeren onder de Omgevingswet' vindt u een handreiking en een checklist die u helpen bij participatie. (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-578190.html)
Perceel	Een of meerdere aaneengesloten kadastrale percelen behorend bij het hoofdgebouw.
Pré-mantelzorg	Anticiperen op de te verwachte benodigde mantelzorgvraag, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt;
Pré-mantelzorgwoning	Een zelfstandige woonruimte met maximaal één bouwlaag, en bewoond door maximaal één persoon of twee personen. Waarvan ten minste één bewoner de mantelzorg in de toekomst dient te ontvangen of te verlenen.
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;
Schadevergoeding	Schadevergoeding is geld dat iemand krijgt omdat hij of zij schade heeft geleden. Het kan gaan om schade aan spullen, lichamelijk letsel of schade door bijvoorbeeld een fout die iemand anders heeft gemaakt. De schadevergoeding wordt betaald door de persoon of organisatie die verantwoordelijk is voor de schade. Het doel is om de schade die iemand heeft ervaren, deels of helemaal goed te maken.
Woning	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden
WOZ	De WOZ-waarde is de waarde van een woning. De WOZ-waarde wordt gebruikt om de hoogte van enkele belastingen en heffingen te bepalen, zoals de onroerendezaakbelasting
Zelfstandige woonruimte	Een woonruimte met een eigen toegang waarin één persoon of één huishouden van maximaal 2 personen, kan wonen en waarin de voor bewoning wezenlijke voorzieningen (zoals sanitair, kook- en wasgelegenheid) aanwezig zijn;

2. Aanvraag

Een aanvraag voor een pré-mantelzorgwoning wordt ingediend via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De aanvraag moet bestaan uit de volgende informatie en stukken:

1. Indien van toepassing gegevens waaruit blijkt dat ten minste één van de bewoner(s) van de pré-mantelzorgwoning de AOW-gerechtigde leeftijd heeft;
2. Een toelichting op de relatie tussen de partijen;
3. Situatietekening met situering van de pré-mantelzorgwoning inclusief maatvoering;
4. Situatietekening met daarop aangegeven waar het parkeren zal plaatsvinden;
5. Overzicht van de reeds aanwezige bebouwing;
6. Plattegrond inclusief maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten;
7. Indien participatie verplicht: een plan van aanpak voor de participatie.

3. Besluit

In het besluit tot verlenen van de BOPA voor een pré-mantelzorgwoning vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- Het adres van de pré-mantelzorgwoning waarop de BOPA betrekking heeft;
- (eventuele) voorschriften en voorwaarden die aan de BOPA zijn verbonden;
- De instandhoudingstermijn van de vergunning.

4. Voorwaarden

Het college van B&W verleent medewerking aan een BOPA voor een pré-mantelzorgwoning indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Ten minste één van de bewoners van de pré-mantelzorgwoning heeft de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt of er is sprake van een progressieve ziekte;
- Er is sprake van een relatie tussen de zorgverlener(s) en toekomstig zorgbehoevende(n);
- De gemeente werkt **niet** mee aan het realiseren van een pré-mantelzorgwoning op een bedrijventerrein;
- De ruimtelijke kwaliteit moet gewaarborgd blijven op de volgende punten:
 - Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden voorzien;
 - Er mag milieutechnisch geen sprake zijn van onevenredige effecten voor de omgeving als het gaat om milieu hygiënische kwaliteit, waterhuishouding, externe veiligheid en overige milieuaspecten.
- De pré-mantelzorgwoning voldoet aan de criteria van de BAG en krijgt in alle gevallen een huisnummer toegewezen. Initiatiefnemer draagt hier zelf zorg voor;
- De vergunning wordt beëindigd na een periode van maximaal 10 jaar nadat de pré-mantelzorgwoning - op grond van de vergunning - in gebruik is genomen of eerder als zich één van de volgende situaties voordoet:
 - De pré-mantelzorgwoning onder een vergunningsvrije mantelzorgwoning komt te vervallen;
 - De huisvesting in verband met pré-mantelzorgwoning wordt beëindigd;
 - De pré-mantelzorgbehoevende komt te overlijden.

Na het vervallen van de vergunning op de grond van bovengenoemde situaties, dient de vergunninghouder binnen de termijn van één jaar de pré-mantelzorgwoning in de oorspronkelijke gebruikersfunctie terug te brengen of te verwijderen en dit aan de gemeente te melden;

- De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing of bebouwingsmogelijkheden op grond van het (tijdelijk) omgevingsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- De tijdelijke pré-mantelzorgwoning kan in **geen** geval leiden tot een permanente woonbestemming/woning.

5. Beëindiging

De omgevingsvergunning wordt beëindigd in de volgende gevallen:

- Na een periode van maximaal 10 jaar;
- De pré-mantelzorg overgaat in reguliere mantelzorg;
- De huisvesting in verband met pré-mantelzorg wordt beëindigd. Bijvoorbeeld door verhuizing of (langdurige) opname;
- De pré-mantelzorgbehoevende komt te overlijden;

Daarnaast kan het college van B&W besluiten de omgevingsvergunning in te trekken indien de pré-mantelzorgwoning wordt gebruikt in strijd met deze beleidsregels of de aan de BOPA verbonden voorwaarden en voorschriften.

Het college gaat pas tot intrekking over nadat betrokkene de gelegenheid is geboden binnen een nader te bepalen termijn de overtreding/ strijdigheid in overeenstemming te brengen met de voorschriften uit de vergunning.

Wanneer de (pré-)mantelzorg ophoudt, dan mag het bouwwerk of de inpandige wooneenheid niet langer gebruikt worden als woning en dient deze binnen 12 maanden ontmanteld te worden. De initiatiefnemer stelt de gemeente binnen een periode van 3 maanden na beëindiging hiervan op de hoogte.

6. Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking één dag na bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

7. Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen, gemeente Hulst"

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van Burgemeester en Wethouders van Hulst op dd. 8 april 2025

Burgemeester en wethouders van Hulst,

*De burgemeester,
I.M.M. Jense – Van Haarst*

*De secretaris,
C.R.M. Pieters*

Bijlage

Toelichting in B1

Waarom deze beleidsregel?

Steeds meer mensen gebruiken de mogelijkheid om een mantelzorgwoning te bouwen. Op dit moment kun je enkel een mantelzorg woning bouwen als er al sprake is van mantelzorg. Veel mensen weten dat ze in de toekomst een mantelzorgwoning nodig hebben. We willen inwoners nu al in staat stellen om te anticiperen op een mantelzorgsituatie in de toekomst in het kader van langer zelfstandig thuis. Daarom deze beleidsregel.

In veel gevallen is een mantelzorgwoning niet toegestaan, omdat er nog geen intensieve zorg is. Ouder worden leidt niet altijd tot intensieve zorg, maar vaak wel tot directe zorg. De gemeente wil dit mogelijk maken, omdat de participatiesamenleving vraagt dat mensen meer voor elkaar zorgen en zo lang mogelijk zelfredzaam blijven. Deze beleidsregel legt de voorwaarden vast waaraan een pré-mantelzorgwoning moet voldoen.

Wat is pré-mantelzorg en hoe gaat de gemeente hiermee om?

Pré-mantelzorg

Pré-mantelzorg betekent dat er wordt voorzien in zorg voordat er daadwerkelijk een zorgbehoefte is. Het doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Om in aanmerking te komen voor pré-mantelzorg, moet er een bestaande sociale relatie zijn die verder gaat dan de gebruikelijke hulp tussen huisgenoten.

Pré-mantelzorg is vooral voor mensen boven de AOW-leeftijd, om vooruitlopend op mantelzorg in te spelen op een verwachte zorgbehoefte. Het moet duidelijk zijn dat de pré-mantelzorg uiteindelijk overgaat in een mantelzorgsituatie. De leeftijdsgrens voor de mantelzorgontvanger is de pensioengerechtigde leeftijd. Er zijn ook gevallen waarin iemand nog niet de AOW-leeftijd heeft bereikt, maar wel langdurige zorg in de nabije toekomst nodig heeft, bijvoorbeeld door een progressieve ziekte. In zulke gevallen geldt deze regeling ook.

Pré-mantelzorgwoning

Een pré-mantelzorgwoning is een tijdelijke zelfstandige woning. Dit kan een uitbreiding van de bestaande woning zijn, of een bijgebouw op hetzelfde terrein. Een pré-mantelzorgwoning is bedoeld voor maximaal twee personen. Het verschil met reguliere mantelzorg is het maatschappelijk belang en de zorgsituatie. Eventuele ruimtelijke bezwaren worden afgewogen tegen het maatschappelijk belang. De woning moet voldoen aan de voorwaarden uit het gemeentelijke omgevingsplan.

Hoe gaat de gemeente om met pré-mantelzorgwoningen?

Het omgevingsplan biedt geen mogelijkheid om een tweede woning op een perceel te realiseren. De gemeente werkt hier meestal niet aan mee. Toch vinden wij het belangrijk dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, zonder negatieve gevolgen voor de woningvoorraad. Een geschikte zorgwoning draagt hieraan bij. De gemeente speelt hiermee in op de veranderende zorgbehoeften van de inwoners en bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

(Pré-)mantelzorgwoningen tellen niet mee voor de woningvoorraad van de gemeente. Volgens de Omgevingswet en het Omgevingsplan mogen reguliere mantelzorgwoningen tijdelijk en vergunningvrij worden geplaatst. Voor pré-mantelzorgwoningen gelden nog geen wettelijke eisen, waardoor de gemeente zelf de voorwaarden kan bepalen.

Om te voorkomen dat overal een 'tweede' woning wordt gebouwd, stellen wij strengere eisen voor pré-mantelzorgwoningen. Er moet een omgevingsvergunning (BOPA) worden aangevraagd.

Kaders

Bij het beoordelen van de aanvraag wordt gekeken naar de voorwaarden voor tijdelijke bouwwerken in het Bbl en de bouwregels in het omgevingsplan. Ook moet er rekening worden gehouden met het gemeentelijke participatiebeleid als de drempelwaarde wordt overschreden.

Voorwaarden

De BOPA mag geen hinder of nadelen voor de omgeving veroorzaken. Het moet aannemelijk zijn dat de pré-mantelzorgsituatie overgaat in een mantelzorgsituatie. De leeftijdsgrens voor de mantelzorgontvanger is de pensioengerechtigde leeftijd, maar de regeling geldt ook als iemand onder de AOW-leeftijd is en in de nabije toekomst zorg nodig heeft door een progressieve ziekte.

De BOPA wordt voor maximaal 10 jaar verleend. Na deze periode vervalt de vergunning, of eerder bij overlijden of verhuizing. Als binnen 10 jaar een echte mantelzorgsituatie ontstaat, wordt de pré-mantelzorgwoning omgezet naar een reguliere mantelzorgwoning.

Wanneer de (pré-)mantelzorg stopt, mag het bouwwerk niet langer als woning gebruikt worden. Het moet binnen 12 maanden worden ontmanteld. De initiatiefnemer moet de gemeente binnen 3 maanden na het beëindigen van de zorg op de hoogte stellen.

Procedure

De gemeente verleent medewerking aan een pré-mantelzorgwoning met een BOPA, die tijdelijk is. De pré-mantelzorgwoning mag niet voor permanente bewoning worden gebruikt. De vergunning wordt voor maximaal 10 jaar verleend. Bij bijzondere omstandigheden kan de gemeente op schriftelijk verzoek de vergunning voor maximaal 15 jaar verlengen.

Kosten

Er worden leges in rekening gebracht voor het behandelen van de aanvraag. Ook wordt er een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Het verkrijgen van een eigen huisnummer voor de pré-mantelzorgwoning leidt tot een dubbele WOZ-vaststelling, wat gevolgen heeft voor de OZB en andere gemeentelijke belastingen.

Toezicht en handhaving

Wanneer de pré-mantelzorg stopt, moet het bouwwerk hersteld worden naar de oorspronkelijke functie. Vaak kan het bouwwerk blijven staan, maar voorzieningen zoals een douche of keukenblok moeten worden verwijderd. De gemeente handhaaft deze regels om misbruik van de (pré-)mantelzorgwoning te voorkomen.

De gemeente controleert of een pré-mantelzorgwoning nog in gebruik is via de gemeentelijke basisadministratie, bijvoorbeeld bij verhuizing of overlijden van de zorgontvanger. Als de vergunninghouder overlijdt of verhuist, ontstaat een illegale situatie. Het bouwwerk moet binnen maximaal 12 maanden worden verwijderd of hersteld.

Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) helpt mensen zo zelfstandig mogelijk thuis te wonen door ondersteuning te bieden bij dagelijkse activiteiten en zorg (bijv. door woningaanpassingen of dagbesteding). Door de inzet van mantelzorg, kan het zijn dat Wmo voorzieningen niet of in mindere mate nodig zijn.

De Wmo helpt mensen zo zelfstandig mogelijk thuis te wonen door ondersteuning te bieden bij dagelijkse activiteiten en zorg (bijv. door woningaanpassingen of dagbesteding). Door de inzet van mantelzorg, kan het zijn dat Wmo voorzieningen niet of in mindere mate nodig zijn. De aanvrager van de zorgwoning moet zich hiervan bewust zijn.

Als er geen apart huisnummer wordt aangevraagd, wordt de bewoning van de (pré-)mantelzorgwoning als inwoning gezien. Dit kan invloed hebben op uitkeringen en toeslagen, afhankelijk van de situatie. De Wmo-consulent bespreekt dit vooraf met de aanvrager.

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Als een (pré-)mantelzorgwoning een eigen toegang en voorzieningen heeft, krijgt het een apart huisnummer. Het bouwwerk wordt dan niet als afhankelijke woonruimte, maar als onafhankelijke woonruimte geregistreerd.

Dit heeft invloed op belastingaanslagen en uitkeringen.