

Beleidskader Mantelzorgwoningen Molenlanden

Pre-mantelzorgwoningen, mantelzorgwoningen en
post-mantelzorgwoningen

Inhoud

Steunpilaren van het beleidskader Mantelzorgwoningen.....	3
We steunen zorg aan huis	3
We werken op basis van maatwerk	3
Nu zetten we de volgende stap	3
We creëren integraliteit tussen vakgebieden.....	3
Onderscheid in typen mantelzorgwoningen.....	4
Mantelzorgwoning	4
Pre-mantelzorgwoning	4
Post-mantelzorgwoning.....	4
Kenmerken van mantelzorgwoningen.....	5
Het tijdelijke karakter van een mantelzorgwoning	5
Beëindigen mantelzorgwoning	5
Manieren om een mantelzorgwoning te realiseren	5
De planologische realisatie van een mantelzorgwoning	6
Handhaving	6
Kosten van een mantelzorgwoning	6
Hardheidsclausule	7
Bijlage 1: schematische weergave: heeft u recht op een mantelzorgwoning.....	8
Bijlage 2: Vormen van mantelzorgwoningen.....	9
Bijlage 3: Planologisch	11

Steunpilaren van het beleidskader Mantelzorgwoningen

Bij mantelzorg gaat het om de zorg voor een ander die door bijvoorbeeld psychische of lichamelijke beperkingen, een chronische aandoening, ouderdomsgebreken of verslaving extra zorg nodig heeft. Mantelzorg overstijgt de gewone dagelijkse hulp en zorg en wordt niet gegeven in het kader van betaalde, professionele zorgverlening of een vrijwilligersactiviteit.

Mantelzorg is erg waardevol. Het is van belang dat we als gemeente de inwoners faciliteren in de mantelzorgbehoefte. Deze behoefte kan gepaard gaan met de behoefte aan een mantelzorgwoning. De mantelzorger kan zo op een snelle en intensievere manier mantelzorg verlenen. In het geval van intensieve zorgverlening is dit erg prettig. Vooruitdenkend kan een mantelzorgwoning voor de toekomst ook prettig zijn, we spreken dan over een pre-mantelzorgwoning en maken hiermee generatiewoningen mogelijk.

We steunen zorg aan huis

Vanuit de gemeente wordt gestimuleerd dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Om dit mogelijk te maken is mantelzorg in sommige gevallen noodzakelijk. Mantelzorg wordt geleverd op verschillende manieren. Eén van de manieren waarop zorg dicht bij huis geleverd kan worden, is met een mantelzorgwoning.

We werken op basis van maatwerk

Als gemeente streven we maatwerk na. Elke situatie wordt apart bekeken. Welke zorgbehoefte is er? Hoe spelen we in op de toekomst? Om dit maatwerk meer richting te kunnen geven is een beleidskader nodig. Het is gewenst om duidelijke regels te hebben. Zo weet de inwoner waar hij aan toe is en kan de gemeente handhavend optreden wanneer sprake is van onrechtmatige mantelzorgwoningen.

Nu zetten we de volgende stap

Met de ervaring uit het werkveld wordt gestreefd naar meer eenduidigheid. Met dit kader wordt beoogd om duidelijkheid te scheppen over pre-mantelzorgwoningen, mantelzorgwoningen en post-mantelzorgwoningen.

We creëren integraliteit tussen vakgebieden

Verschillende afdelingen binnen de gemeente hebben te maken met mantelzorgwoningen. Denk hierbij aan het sociaal domein, ruimtelijke ordening en vergunningverlening. Om integraal te kunnen werken is het van belang dat het duidelijk is voor de inwoner en voor de organisatie wat de kaders zijn.



Onderscheid in typen mantelzorgwoningen

Een mantelzorgwoning is een bij een andere woning gelegen woning voor de huisvesting van een persoon die mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van die andere woning. In bijlage II bij het Besluit Omgevingsrecht (Bor) is 'huisvesting in verband met mantelzorg' als volgt omschreven:

'huisvesting, in of bij een woning, van één huishouden wat bestaat uit maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.'

Kenmerk van een mantelzorgwoning is ook dat deze een tijdelijke functie heeft waaraan geen termijn is verbonden. Echter wanneer de mantelzorgbehoevende komt te overlijden, dient de mantelzorgwoning binnen de termijn van een half jaar van haar functie ontnomen te worden. Tenzij de omstandigheden dit beletten.

Als gemeente willen we bijdragen aan een zinvol en plezierig langer leven. Om dit in de eigen woning te stimuleren of in de buurt van naasten maakt de gemeente het mogelijk om te kiezen uit drie typen mantelzorgwoningen. Maar wanneer is er recht op zo'n 'tijdelijke' mantelzorgwoning?

Mantelzorgwoning

Om mantelzorg te kunnen verlenen kan een mantelzorgwoning worden gerealiseerd. Aan de hand van een checklist wordt door het Sociaal Loket bepaald of er sprake is van mantelzorg waarbij er recht is op een mantelzorgwoning. Er moet sprake zijn van een zorgbehoefte en een zorgrelatie. Er wordt in ieder geval 10 uur per week aan zorg geleverd, daarnaast gaat het om intensievere zorg. Daarbij geldt tevens dat wanneer de mantelzorgverlener stopt met zorg verlenen en deze zorgverlening niet wordt overgenomen door een bewoner van de mantelzorgwoning of de hoofdwoning, dat het recht op een mantelzorgwoning vervalt. In veel gevallen kan een mantelzorgwoning vergunningsvrij worden gerealiseerd.

Pré-mantelzorgwoning

Als gemeente vinden we het van belang mee te denken richting de toekomst en mogelijkheden te creëren op het gebied van generatiewoningen. Vaak is het onbekend wanneer iemand zorgbehoevend wordt, anderzijds zijn mensen hier graag op voorbereid. Daarom is het in de gemeente ook mogelijk om een pré-mantelzorgwoning te realiseren. Er is recht op een pré-mantelzorgwoning wanneer

de leeftijd van 70 jaar bereikt is, of gepasseerd is. Een pré-mantelzorgwoning kan alleen met een vergunning gerealiseerd worden.

Post-mantelzorgwoning

Er zijn ook gevallen waarbij een (pré-)mantelzorgwoning gerealiseerd is en dat er intrek in de woning wordt genomen met een partner. In het geval van overlijden van de zorgbehoevende of degene die de leeftijd van 70 jaar heeft bereikt, komt het recht op een (pré-)mantelzorgwoning te vervallen. Wanneer de partner die overblijft binnen de termijn van vijf jaar zelf de leeftijd van 70 jaar bereikt kan de (pré-)mantelzorgwoning gebruikt worden als een zogenaamde post-mantelzorgwoning. Daarbij moet er wel sprake zijn van een gerelateerde bewoner van de post-mantelzorgwoning. Deze relatie dient aangetoond te worden door gegevens te overleggen waaruit blijkt dat er sprake was van een huwelijk, samenlevingscontract, geregistreerd partnerschap of aantoonbaar samenwonen. Een post-mantelzorgwoning kan alleen met een vergunning gerealiseerd worden.

In bijlage 1 is schematisch weergegeven welke stappen door de inwoner doorlopen kunnen worden om na te gaan of deze recht heeft op een van de type mantelzorgwoningen.

Kenmerken van mantelzorgwoningen

Voor de drie typen van mantelzorgwoningen gelden dezelfde kenmerken.

Het tijdelijke karakter van een mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning is in alle gevallen tijdelijk. Hier dient ook rekening mee gehouden te worden bij de realisatie van een mantelzorgwoning. Aanpassingen ten behoeve van de mantelzorg zijn slechts tijdelijk toegestaan. Denk hierbij aan het plaatsen van sanitaire voorzieningen in een bijgebouw dat voor mantelzorg wordt aangewend. Simpel gezegd moet een mantelzorgwoning wanneer er geen mantelzorg meer wordt geleverd en geen sprake is van een post-mantelzorgwoning onbruikbaar worden gemaakt voor bewoning.

Beëindigen mantelzorgwoning

Als de mantelzorgsituatie eindigt, moet de mantelzorgwoning (weer) de functie van bijbehorend bouwwerk krijgen of worden weggehaald. Tenzij het een post-mantelzorgwoning wordt. Als er sprake is van een gehuurde unit dan zal deze weer

worden opgehaald door het bedrijf. Feit is dat gebouwen voor vergunningsvrije mantelzorg echter vaak blijven (be)staan, met dien verstande dat er geen sprake meer is van gebruik als woning. Mantelzorgeenheden, gerealiseerd met een al dan niet tijdelijke vergunning, moeten afhankelijk van de voorwaarden worden gesloopt/verwijderd. Als het de verbouwing van een bestaand gebouw betreft, moet deze in originele staat worden teruggebracht. Hier vindt controle op plaats. Dit om te voorkomen dat oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van een mantelzorgvoorziening. Voor het verwijderen van een mantelzorgwoning hanteren wij een periode van maximaal een half jaar.

Manieren om een mantelzorgwoning te realiseren

Er zijn drie manieren waarop een mantelzorgwoning gerealiseerd kan worden.

1. Een mantelzorgwoning kan *in bestaande bebouwing* gerealiseerd worden. Wanneer een schuur of bijgebouw wordt gewijzigd in een mantelzorgwoning zijn er aanpassingen nodig. Denk hierbij aan sanitaire voorzieningen.
2. Er kan *een unit* worden geplaatst die als mantelzorgwoning gebruikt kan worden, zogenaamde mantelzorgunits.
3. De mantelzorgwoning kan gerealiseerd worden *in nieuwe bebouwing*. Hiervoor geldt hetzelfde als het realiseren van een mantelzorgwoning in bestaande bebouwing. Aanpassingen voor bewoning zijn alleen toegestaan zolang het als mantelzorgwoning wordt gebruikt.

De planologische realisatie van een mantelzorgwoning

De realisatie van de mantelzorgwoning kan op verschillende planologische manieren plaatsvinden. In sommige gevallen is een mantelzorgwoning vergunningsvrij of moet er juist een vergunning aangevraagd worden. Welke planologische procedure wordt gevolgd hangt af van de omstandigheden. De mantelzorgwoning dient altijd aan de eisen van het Bouwbesluit te voldoen. Daarnaast worden initiatieven getoetst aan de 'beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Molenlanden'.

Wat in alle gevallen van belang is, betreft de technische aansluiting. Denk hierbij aan het aansluiten op de riolering, nutsvoorzieningen en het voldoen aan de parkeernormen. Van belang is dat u daarom in alle gevallen contact opneemt met de gemeente wat de mogelijkheden zijn. Dit kan met team Buitenruimte.

Handhaving

Als er voor een mantelzorgwoning een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend, vervalt na het verlopen van de tijd het recht om de mantelzorgwoning te laten staan. Dit is het geval als er geen sprake meer is van mantelzorg en de mantelzorgwoning niet meer voor pré- of post-mantelzorg wordt aangewend. Zodra de vergunning niet meer geldig is, moet de mantelzorgwoning dus zijn/worden verwijderd.

Dit geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken als deze alleen vergunningsvrij gerealiseerd konden worden ten behoeve van mantelzorg. De WABO biedt de mogelijkheid om ten behoeve van mantelzorgwoningen in het buitengebied tijdelijk meer vergunningsvrije bebouwing toe te staan.

Als de mantelzorg wordt beëindigd, dan moet een vergunningsvrij in gebruik genomen bijgebouw dat al legaal aanwezig was ook weer in de oude staat worden hersteld.

Indien wordt geconstateerd dat de mantelzorgwoning dan wel de mantelzorgvoorziening nog aanwezig is en er geen sprake meer is van de omstandigheden, op grond waarvan men recht heeft op een mantelzorgwoning, gaat handhavend opgetreden worden.

Kosten van een mantelzorgwoning

Mantelzorgwoningen betalen initiatiefnemers zelf. Men huurt of koopt een mantelzorgunit, zet tijdelijk een gebouw neer of verbouwt de woning of een bijgebouw. Deze kosten vergoedt de gemeente niet uit het (Wmo) budget. Woonkosten heeft immers iedereen.

De kosten die de mantelzorger maakt om dichterbij de te verzorgen persoon te wonen, worden gedragen door de initiatiefnemer. Het afbreken van de woonunit of het terugbrengen naar de oude situatie komt voor rekening van de eigenaar.

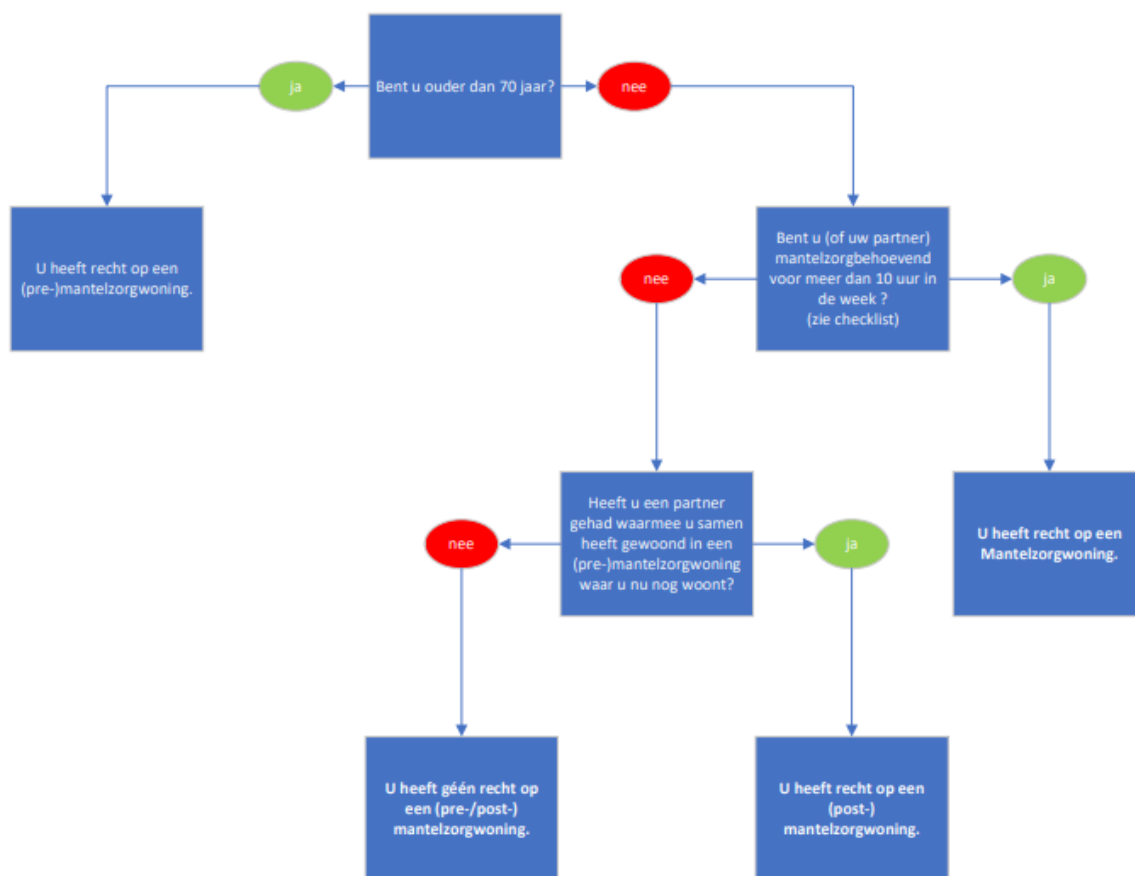
Het realiseren van een mantelzorgwoning kan ook gevolgen hebben voor de belastingen, een uitkering en de WOZ-waarde.

Hardheidsclausule

Als gemeente willen we in alle gevallen maatwerk kunnen leveren. We denken graag mee in complexe gevallen. Daarom wordt er een hardheidsclausule opgenomen. Een geval, waarbij de hardheidsclausule aan de orde kan komen, is bijvoorbeeld bij een progressieve ziekte. Wanneer het effect van een progressieve ziekte zich op korte termijn onverwachts kan uiten wordt er vanuit de gemeente met de aanvrager meegedacht in een oplossing voor het vestigen van een mantelzorgwoning. Dit vertaalt zich in de volgende hardheidsclausule (art. 4.84 Awb):

Het college handelt overeenkomstig het beleidskader Mantelzorgwoningen Molenlanden, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met dit beleidskader te dienen doelen. Bovendien dient de toepassing van de hardheidsclausule zo beperkt mogelijk te worden gehouden en een algemeen belang te dienen.

Bijlage 1: schematische weergave: heeft u recht op een mantelzorgwoning



Bijlage 2: Vormen van mantelzorgwoningen

Er zijn verschillende manieren om een mantelzorgwoning te realiseren

- Nieuwbouw van een bijbehorend bouwwerk
 - Vergunningsvrij
 - Met omgevingsvergunning
- Realiseren van een mantelzorgwoning in een bestaand bijgebouw
- Plaatsen van een losse mantelzorgunit

Nieuwbouw van een bijbehorend bouwwerk

Wanneer voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden kan er op een achtererf een nieuw bijbehorend bouwwerk vergunningsvrij gebouwd worden. Hierin kan, als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, vergunningsvrij een mantelzorgwoning gerealiseerd worden. In artikel 2 lid 3 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) is dit omschreven. Er zijn onder andere regels over de afstand tot het hoofdgebouw, de hoogte en er is een relatie met de oppervlakte van het perceel en de al aanwezige bijgebouwen. Er is hier geen onderscheid gemaakt tussen bebouwde kom en buitengebied. Concreet komt het erop neer dat wanneer vergunningsvrij een bijgebouw gebouwd mag worden, en er sprake is van een mantelzorgrelatie, hier ook een mantelzorgwoning in gemaakt mag worden.

Wanneer er niet voldaan kan worden aan de randvoorwaarden voor een vergunningsvrij bijgebouw, is het nog mogelijk om via een omgevingsvergunning een mantelzorgwoning in een nieuw bijgebouw te realiseren. Deze mogelijkheden moeten altijd aan de gemeente voorgelegd worden zodat dit getoetst kan worden op haalbaarheid. In alle gevallen is een juiste ruimtelijke inpassing van belang.

Realiseren van een mantelzorgwoning in een bestaand bijgebouw

Artikel 2 lid 22 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) zegt dat voor het gebruik van bestaande bouwwerken als mantelzorgwoning geen vergunning nodig is. Dit betekent dat alle bestaande gebouwen gebruikt kunnen worden als mantelzorgwoning. Hier is geen onderscheid gemaakt tussen bebouwde kom en buitengebied. Ook zijn er geen randvoorwaarden zoals oppervlaktes, hoogtes of relaties met de grootte van het perceel. Dit is dus een zeer ruime vergunningsvrije regeling. Overigens geldt dit niet voor pre- en postmantelzorgwoningen.

Waar rekening mee gehouden moet worden is de veiligheid. Wanneer er wijzigingen plaatsvinden aan de brandcompartimentering of de draagconstructie, is voor het verbouwen wel een vergunning nodig. Dit is dan voornamelijk een technische toets, het gebruik is vergunningsvrij en hier heeft de gemeente dus geen invloed op.

Daarnaast geldt echter dat, ook al is het vergunningsvrij, er altijd aan de regels uit het Bouwbesluit moet worden voldaan. Hier staan onder andere eisen in met betrekking tot constructieve veiligheid, brandveiligheid, duurzaamheid en gezondheid.

Ook het verbouwen van een bestaand bouwwerk tot een mantelzorgwoning kan zonder omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 3, lid 8 van bijlage II uit het Besluit Omgevingsrecht (Bor). Kort gezegd: er mag geen verandering van de constructie en de brandcompartimentering van het bouwwerk plaatsvinden en het volume en de oppervlakte mogen niet vergroot worden.

Er zijn enkele uitzonderingen zoals gemeentelijke- en rijksmonumenten en beschermd stads- en dorpsgezicht (art. 4a Bor). In deze gevallen kan contact met de gemeente opgenomen worden wat de mogelijkheden zijn. Deze uitzonderingen gelden ook bij het plaatsen van een losse mantelzorgwoning.

Het plaatsen van een losse mantelzorgunit

Omdat er in het buitengebied al vrijwel altijd het maximum aan bebouwing qua bijgebouwen aanwezig is dat volgens de lijst van artikel 2 lid 3 (zie nieuwbouw) vergunningsvrij gebouwd mag worden, is er voor het buitengebied een speciale regel gemaakt (artikel 7 lid 2 bijlage II uit het Bor). Wanneer sprake is van een bouwwerk dat in zijn geheel of in delen verplaatsbaar is en waarvan de oppervlakte maximaal 100m² is en buiten de bebouwde kom gelegen is, hoeft geen rekening gehouden te worden met de oppervlakte van al bestaande bijgebouwen. Een dergelijke unit kan dus altijd vergunningsvrij geplaatst worden. Wel moet rekening gehouden met de andere eisen uit artikel 2 lid 3 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) zoals onder andere een maximale hoogte.

In alle bovenstaande gevallen blijft gelden dat wanneer de mantelzorg niet meer nodig is – in welke vorm dan ook – deze verwijderd moet worden. Als hierna een bouwwerk blijft staan, dient dit te voldoen aan de dan geldende regels voor bouwen of vergunningsvrij bouwen, alsmede het gebruik daarvan.

Bijlage 3: Planologisch

Omgevingsvergunning of vergunningsvrij?

Het Besluit Omgevingsrecht biedt verschillende mogelijkheden voor mantelzorgwoningen. Deze mogelijkheden staan in de bijlage 2 van het Bor. Hieronder zijn de verschillende categorieën met de belangrijkste voorwaarden genoemd:

1. Vergunningsvrij (art. 2 onderdeel 3):

een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in het achtererfgebied mits de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (dus: de toevoeging + de reeds bestaande bebouwing) niet meer bedraagt dan de varianten terugkomend in art. 3 onder f. Tevens gelden de overige vereisten van onderdeel 3.

2. Vergunningsvrij (art. 3 onderdeel 1) mits passend in het bestemmingsplan:

een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in het achtererfgebied, maximaal 1 bouwlaag, mits niet hoger dan 5 meter, op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied (tenzij er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn) Verblijfsruimten zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.

3. Vergunningsvrij gebruiken van bestaande (legale) bouwwerken (art. 2 onderdeel 22)

Voor het gebruiken van een bestaand bouwwerk (aan-, uitbouw of bijgebouw) bij een woning voor mantelzorg heeft u geen omgevingsvergunning nodig. Dit staat in onderdeel 22 van artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht. Ook de verbouwing tot zelfstandige woonruimte kan zonder omgevingsvergunning. U moet daarvoor wel voldoen aan de voorwaarden van onderdeel 8 van artikel 3, Bijlage II Besluit omgevingsrecht.

4. Vergunningsplichtig (art. 4 onderdeel 1, zgn. kruimelgevallenregeling)

Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, waarbij wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
- b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²

In alle bovenstaande gevallen blijft gelden dat als de mantelzorg niet meer nodig is de mantelzorgwoning, in welke vorm dan ook, verwijderd moet worden. Als hierna

een bouwwerk blijft staan, dient dit te voldoen aan de dan geldende regels voor bouwen of vergunningsvrij bouwen.

In alle gevallen moet worden voldaan aan de definitie van mantelzorg, zoals genoemd in artikel 1 Bijlage II Bor. Bij de categorieën 1 & 2 is de instandhoudingstermijn afgeleid van de definitie (zolang er sprake is van mantelzorg). Bij categorie 3 kan een tijdelijke instandhoudingstermijn aan de vergunning worden opgelegd (gekoppeld aan mantelzorgsituatie). Bij deze laatste categorie bestaat de mogelijkheid om specifiek beleid te voeren op basis van beleidsregels. Hier is dus ruimte voor lokaal maatwerk.

5. Vergunningsplichtig (artikel 4 onderdeel 11 zgn. kruimelgevallenregeling)

Als niet aan bovenstaande regelingen kan worden voldaan en er bijvoorbeeld sprake is van een pre- of post-mantelzorgwoning, dan kan er gebruik worden gemaakt artikel 4 onderdeel 11. Hierbij kan een vergunning worden verleend voor het strijdige gebruik en of bouwwerk voor een termijn van ten hoogste 10 jaar. Het is niet mogelijk om deze termijn met een reguliere procedure te verlengen. Volgens artikel 5.16 Bor mag een vergunning voor tijdelijke bouwwerk voor maximaal 15 jaar worden verleend.

Bouwbesluit

Er is in geval van een mantelzorgwoning sprake van een woonfunctie. Daarom moeten mantelzorgwoningen altijd voldoen aan de eisen voor een woonfunctie in het Bouwbesluit.

Naast deze opties die het Besluit Omgevingsrecht geeft, heeft een gemeente de vrijheid om aanvullend (ruimtelijk)beleid te maken en dit in een bestemmingsplan vast te leggen. Woningsplitsing, kangoeroewoningen en meergeneratiewoningen zijn enkele voorbeelden. Dergelijke woonvormen hebben wel een permanent karakter en nieuwe VBO's (verblijfsobject) tot gevolg.

Wat als het niet past in het bestemmingsplan?

De gemeente is bevoegd om met omgevingsvergunning afwijkingen van een bestemmingsplan toe te staan. Dat kan ook voor huisvesting in verband met mantelzorg en de bouw van mantelzorgvoorzieningen.

Een besluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor een mantelzorgwoning bij een bestaande woning wordt voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. Ook wanneer een bestaand gebouw, dat voorheen een andere functie had, wordt omgebouwd naar een gebouw waar mantelzorg wordt verleend, is hiervan sprake. De omgevingsvergunningprocedure duurt in dat geval maximaal acht weken (met mogelijke eenmalige verlenging van zes weken). Aan de omgevingsvergunning wordt een termijn gekoppeld voor de duur dat er behoefte bestaat aan mantelzorg. Indien om welke reden dan ook geen mantelzorgbehoefte meer bestaat, komt de vergunning te vervallen en moet de oude situatie worden hersteld. De mantelzorgwoning zal dan verwijderd moeten worden of het gebouw dient te worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat.