

# Beleidsregels Pré-mantelzorgwoningen

29 juni 2021

Stuknummer: S2021-09256

## Inhoudsopgave

BELEIDSREGEL "PRÉ-MANTELZORGWONINGEN" .....	3
Toelichting beleidsregel.....	6
Bijlage Achtergrondinformatie.....	9

# BELEIDSREGEL "PRÉ-MANTELZORGWONINGEN"

(beleidsregel voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo tijdelijk van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor pré-mantelzorgwoningen)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Achtkarspelen/Tytsjerksteradiel; 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, elfde lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, tijdelijk (maximaal 10 jaar) wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van pré-mantelzorgwoningen;

BESLUIT:

tot de vaststelling van de navolgende 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen':

## Artikel 1 Begrippen

**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 bebouwingsmogelijkheden (op grond van het bestemmingsplan/ Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen;

**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 Achtkarspelen;

**d. pré-mantelzorg:** mantelzorgvraag zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie;

**e. pré-mantelzorgwoning:** een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en maximaal één bouwlaag, bewoonbaar door één persoon of één huishouden, welke voldoet aan de geldende wet- en regelgeving;

**f. zelfstandige woonruimte:** een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid.

**g. verwantschap:** verwantschap is het systeem van door de samenleving erkende biologische en soms zelfs niet-biologische relaties tussen mensen. Een verwantschap tussen personen, meestal de familieband, maakt dat men voor elkaar wil zorgen.

## **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 alle gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de verwantschap tussen verzoekers;
- b. adres en kadastrale gegevens van de zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. situatieschets van het perceel en de bestaande en nieuwe plattegrond, gevels en doorsnede van de te gebruiken gebouwen voor de pré-mantelzorg, voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten.

## **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. alle gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;
- b. het adres van pré-mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;
- c. 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 een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Tevens wordt als voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de pré-mantelzorgwoning en er mag geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijvigheid.

## **Artikel 5 Weigering**

Het college weigert een aanvraag om buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning indien:

- a. er geen sprake is van een verwantschap tussen gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de eigenaar van het perceel waar de pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd;
- b. de gebruiker(s) van een pré-mantelzorgwoning niet de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft/hebben bereikt;
- c. er sprake is van woningsplitsing;
- d. de pré-mantelzorgwoning de maximale oppervlakte maat van 100 m<sup>2</sup> overschrijdt;
- e. vast staat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de buitenplanse afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid

- of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- f. niet wordt voldaan aan de in de meest recente parkeernormen zoals opgenomen in het Gemeentelijk vervoers- en verkeersplan van de gemeente Achtkarspelen;
  - g. het (deel van het) gebouw waarvoor de buitenplanse afwijking is aangevraagd niet voldoet aan geldende wet- en regelgeving.

#### **Artikel 6 Intrekken**

- a. Het college kan het besluit intrekken indien o.a. vergunninghouder een half jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning of de reeds gerealiseerde pré- mantelzorgwoning langer dan een half jaar niet gebruikt is;
- b. Het college gaat niet eerder tot intrekking van het besluit over, dan dat degene voor wie het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief is gewaarschuwd dat hij het besluit zal intrekken. Indien voor een door hem te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de desbetreffende bepalingen van deze beleidsregel wordt voldaan en hij/zij in de gelegenheid is gesteld zich door of namens het college te doen horen.

#### **Artikel 7 Vervallen**

Het besluit van de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning vervalt:

- a. na 10 jaar
- b. in geval van overlijden van de pre mantelzorg bewoner;
- c. verhuizing van de pre mantelzorg bewoner;
- d. wanneer er een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de 2<sup>e</sup> woning vergunningsvrij is.

#### **Artikel 8 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 9 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregel treedt inwerking 1 dag na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

#### **Artikel 10 Citeertitel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen".

# Toelichting beleidsregel

## Waarom deze beleidsregel?

Steeds meer senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Voor mensen die een zorgindicatie hebben is dat al mogelijk gemaakt met de regeling voor mantelzorgwoningen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de gemeentelijke mantelzorgurgentieverklaring volgens de huisvestingsverordening.

De gemeente wil meewerken aan de situatie waarbij de senioren die nog géén directe zorg (geen zorgindicatie) nodig hebben, wel al bij de kinderen kunnen gaan wonen. In deze situatie wordt voor elkaar gezorgd en zodra er een concrete mantelzorgvraag ontstaat, kunnen de kinderen voor de ouders gaan zorgen. Er is hier sprake van een pré-mantelzorgwoonverzoek. In deze beleidsregel worden de voorwaarden vastgelegd op basis waarvan de gemeente meewerkt aan pré-mantelzorg-woonverzoeken.

## Wat is mantelzorg en wat is er nu geregeld?

Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden. De overheid maakt het mogelijk dat mantelzorgers en verzorgden in elkaars nabijheid kunnen wonen. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is geregeld dat mantelzorgwoningen vergunningsvrij geplaatst mogen worden in de tuin van de mantelzorgers of verzorgden. Zo'n mantelzorgwoning mag ook in een woning of een bestaand bijgebouw worden gerealiseerd. Dat er geen vergunning nodig is, wil niet zeggen dat er geen regels gelden bij de bouw van zo'n woning. De mantelzorgwoning moet gewoon voldoen aan het Bouwbesluit. Mantelzorgwoningen zijn op grond van de Wabo tijdelijke woningen. Houdt de mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Een mantelzorgwoning is alleen vergunningsvrij als de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een door een huisarts, wijkverpleegkundige of andere sociaal-medische adviseur afgegeven zorgindicatie.

De bestemmingsplannen van de gemeente voorzien niet in de mogelijkheid om een 2e woning in de achtertuin te bouwen. De gemeente werkt daar in het algemeen ook niet aan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat de burgers zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen en naar vermogen meedoen in de samenleving. Het sociaal maatschappelijke beleid van de gemeente steekt in op de zelfredzaamheid van de burgers. Een passende (zorg)woning draagt hieraan bij. Als mensen in de woonsituatie vooruit willen lopen op een toekomstige mantelzorgrelatie, dan vindt de gemeente dat een goede ontwikkeling. Vanuit deze gedachten willen we pré-mantelzorgwoningen onder voorwaarden mogelijk maken.

## Vergunning

### Hoe werken we mee?

De gemeente werkt mee aan pré-mantelzorgwoningen met een tijdelijke omgevingsvergunning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor de toevoeging van een woning. Dat is voorzien in artikel 2.12, lid 1a, sub 2 van de Wabo en artikel 5, lid 1c van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag. In artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is aanvullend opgenomen dat tijdelijk gebruik van bouwwerken in aanmerking komt voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1a, sub 2 van de Wabo. De omgevingsvergunning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Na 10 jaar komt de omgevingsvergunning te vervallen (of eerder in geval van overlijden of verhuizing naar een verpleeghuis). De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de 2<sup>e</sup> woning vergunningsvrij is. De termijn van 10 jaar kan niet verlengd worden. Houdt de (pré)mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Het bouwwerk hoeft niet afgebroken te worden maar de voorzieningen die het tot een woning maken, zoals bijvoorbeeld een keuken en een badkamer, moeten verwijderd worden.

### Voorwaarden

#### Welke voorwaarden stellen we?

De voorwaarden moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten rondom mantelzorg. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een 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. Het is verder gewenst om een indicatieve leeftijdsgrens in te stellen. Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré mantelzorgverzoek te kunnen spreken. Een redelijke leeftijdsgrens is de pensioengerechtigde leeftijd van 67 jaar. Je wordt geacht tot je 67e jaar te kunnen werken. Daarna ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een mantelzorgrelatie groter. De derde voorwaarde die gesteld wordt is dat de pré mantelzorgwoning gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden volgens het bestemmingsplan of de Wabo (vergunningsvrij bouwen). Dit om te voorkomen dat de nieuwe situatie leidt tot een verdere (ongewenste) verstening van de omgeving. Tenslotte wordt de algemene en vierde voorwaarde gesteld dat de nieuwe woning niet mag leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen (voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven).

Van de voorwaarden die gesteld worden kan in bijzondere gevallen worden afgeweken als de noodzaak daarvoor kan worden aangetoond.

De vergunning wordt geweigerd als er sprake is van woningsplitsing. Bij woningsplitsing is er sprake van een tweede woning die zelfstandig en permanent kan worden bewoond door een afzonderlijk huishouden. Een pré-mantelzorgwoning is tijdelijk.

### **Samenvatting**

De gemeente werkt mee aan een pré-mantelzorgwoning met een tijdelijke omgevingsvergunning als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De verzoekers hebben een relatie;
- De verzoekers hebben de pensioensgerechtigde leeftijd bereikt;
- De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan en/of de [Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#);
- De nieuwe woning leidt niet tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen.



## Bijlage Achtergrondinformatie

### 1. WAT IS MANTELZORG?

Mantelzorgers zijn mensen die langdurig en onbetaald zorgen voor iemand die zorg nodig heeft in hun sociale omgeving. Denk aan een partner, kind, ouder, familielid, vriend of kennis. 6 miljoen volwassenen Nederlanders verlenen meer dan acht uur per week en/of langer dan drie maanden mantelzorg (Bron: Mezzo).

Mantelzorg is niet hetzelfde als vrijwilligerswerk. Het verlenen van mantelzorg gebeurt op basis van de sociale relatie met een naaste. Bij vrijwilligerswerk maken mensen – het woord zegt het al – vrijwillig de keuze om hulp te geven aan iemand. Dikwijls kent men deze persoon van tevoren niet. Ook kan men desgewenst weer het vrijwilligerswerk beëindigen. Dit is anders bij mantelzorg: het is in dat geval geen keuze. Iemand is mantelzorger op basis van de sociale relatie met de persoon die zorg nodig heeft. Vaak brengt het verlenen van mantelzorg een hoge belasting met zich mee. Wanneer het een naast familielid betreft, dan is er dikwijls sprake van 24 uur per dag mantelzorg.

Het Besluit omgevingsrecht (Bor) bevat de regelingen voor het vergunningsvrij plaatsen van mantelzorgwoningen. In het Bor is gedefinieerd dat er sprake is van mantelzorg wanneer iemand intensieve zorg of ondersteuning verleent en de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal medische adviseur. Bij twijfel over de mantelzorgrelatie kan de gemeente om een dergelijke verklaring vragen.

## 2. WAT IS EEN MANTELZORGWONING?

Het kan prettig en noodzakelijk zijn dat de mantelzorger en mantelzorgontvanger dichtbij elkaar wonen voor het verlenen van de zorg. De mantelzorger kan ervoor kiezen om in te wonen bij degene die zorg nodig heeft (of andersom). In dat geval vormen zij één huishouden. Een andere mogelijkheid is om een mantelzorgwoning te realiseren bij of aan het huis van de mantelzorgontvanger of mantelzorger.

Een mantelzorgwoning is een woning die bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen waarvan ten minste één persoon zorg verleent of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning. Het gaat dus om de woning van de mantelzorger of van de mantelzorgontvanger.

Er zijn verschillende varianten van een mantelzorgwoning mogelijk:

- Het geschikt maken van een deel van de bestaande woning/bijgebouw voor bewoning, bijvoorbeeld de garage.
- Het tijdelijk plaatsen van een aanbouw aan de woning (met slaap- en/of badkamer). Tijdelijk wil zeggen voor de duur van de mantelzorgrelatie.
- Het tijdelijk plaatsen van een zelfstandige mantelzorgwoning op het erf (met eigen ingang, woon/slaapkamer, sanitair, keuken). Tijdelijk wil zeggen voor de duur van de mantelzorgrelatie.
- Het permanent plaatsen van een aanbouw dat deel uitmaakt van het hoofdgebouw.
- Het permanent plaatsen van een bijgebouw op het erf

De tijdelijk te plaatsen verplaatsbare/mobiele mantelzorgwoning zijn bij de hoofdwoning te plaatsen voor de duur van de mantelzorg. Voordelen zijn de tijdelijkheid van de woning (tuin weer terug en geen verrommeling van het perceel na afloop) en het hergebruik van de woning (geen kapitaalvernietiging na afloop). Ook het toezicht op de tijdelijkheid van deze woningen is voor gemeenten makkelijker te organiseren, omdat helder is wanneer de tijdelijkheid afloopt en er dan controle kan plaatsvinden of de woning in zijn geheel na afloop verwijderd is.

Tot slot komt het ook voor dat de mantelzorger en de mantelzorgontvanger verhuizen naar een duo -, kangoeroe - of schakelwoning. Dit zijn twee zelfstandige woningen die geschakeld zijn met een gezamenlijke entree, zodat men gemakkelijk van de ene in de andere woning kan komen. Er is een hoofdwoning en een 'buidelwoning'.

### 3. REGELGEVING MANTELZORGWONINGEN

#### **Vergunningsvrij bouwen**

Vanaf 1 november 2014 is de regelgeving om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te plaatsen op het erf van een woning verruimd. De voorwaarden waaronder het is toegestaan om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te plaatsen zijn vastgelegd in het Bor, bijlage II, bepalingen 'bijbehorende bouwwerken'. Het Bor ziet een mantelzorgwoning als een 'bijbehorend bouwwerk' dat functioneel is verbonden met het hoofdgebouw.

Het Bor bevat de volgende bepalingen voor het vergunningsvrij plaatsen van een mantelzorgwoning:

- De mantelzorgwoning mag alleen aan de achterzijde van de bestaande woning vast worden gebouwd of als apart bouwwerk in de achtertuin.
- De mantelzorgwoning mag maximaal uit één bouwlaag bestaan. Er zijn specifieke eisen ten aanzien van de hoogte en het dak.
- Het maximaal toelaatbare oppervlakte is afhankelijk van de oppervlakte van het achtererf. Op grotere erven is vergunningsvrij bouwen in ruimere mate toegestaan: hoe groter het oppervlak, hoe groter de mantelzorgwoning mag zijn. Hiervoor zijn specifieke richtlijnen vastgesteld.
- Voor het bebouwingsgebied van het achtererfgebied geldt dat eerdere uitbreidingen en aanbouwen bij het hoofdgebouw meetellen met de oppervlakte.
- Buiten de bebouwde kom gelden ruimere mogelijkheden voor het plaatsen van mantelzorgwoningen. De eis voor de maximaal toelaatbare oppervlakte in relatie tot de oppervlakte van het achtererf is dan niet van toepassing. Voorwaarde is dat de mantelzorgwoning in geheel of in delen kan worden verplaatst en niet groter is dan 100m<sup>2</sup>. Na de beëindiging van de mantelzorgbehoefte moet de verplaatsbare mantelzorgwoning weer worden verwijderd.
- Na het beëindigen van de mantelzorg mag de mantelzorgwoning blijven staan, mits deze niet als aparte woning wordt gebruikt. De woonvoorzieningen, zoals een keuken of badkamer, moeten worden verwijderd.

Bij vergunningsvrij bouwen dient een woning – net als andere nieuwe woningen – te voldoen aan het Bouwbesluit.

Let op: bij een door het Rijk aangewezen beschermd stads – of dorpsgezicht is er doorgaans altijd een vergunning nodig.

#### **Vergunningen & bestemmingsplan**

Wanneer een mantelzorgwoning niet voldoet aan de bepalingen voor vergunningsvrij bouwen, dan is een omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning geeft de gemeente af wanneer de mantelzorgwoning voldoet aan het bestemmingsplan en Bouwbesluit.

Wanneer de mantelzorgwoning niet passend is binnen het bestemmingsplan, kan de gemeente een vergunning verlenen waarmee toestemming wordt gegeven om af te wijken van het bestemmingsplan.

De gemeente kan ervoor kiezen om bestaande bestemmingsplannen op voorhand te verruimen en – al dan niet tijdelijke – mantelzorgwoningen toe te staan. Om dit te regelen kan de gemeente afzonderlijke bestemmingsplannen aanpassen of werken met een paraplubestemmingsplan waarmee meerdere bestemmingsplannen worden aangepast. Er zijn ook gemeenten die liever geen algemene regels willen toevoegen aan de bestemmingsplannen, maar er bewust voor kiezen om iedere mantelzorgwoning afzonderlijk te beoordelen om zodoende toezicht hierop te hebben. Het is verstandig om als gemeente te bepalen op welke wijze om te gaan met verzoeken voor het plaatsen van mantelzorgwoningen die niet voldoen aan de eisen voor vergunningsvrij bouwen.

Tijdelijke mantelzorgwoningen hoeven niet te voldoen aan de welstandseisen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Ook de vergunningsvrije mantelzorgwoningen zijn welstandsvrij. In het geval van excessen kan de gemeente wel verplichten dat er aanpassingen moeten plaatsvinden aan het uiterlijk van de woning.

Zie ook: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) (voor check of een vergunning nodig is) en de brochure over het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken van de rijksoverheid.

### **Eigen huisnummer verplicht?**

Wanneer een mantelzorgwoning functioneel zelfstandig is en een eigen toegang heeft die van buiten en binnen afsluitbaar is, dan moet de gemeente een adres en huisnummer toe kennen. Dit is verplicht op basis van de wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Uitgangspunt is de woning (verblijfsobject) en niet de bewoner(s). De verplichting geldt ook wanneer de woning zonder vergunning is gerealiseerd. Kadastrale splitsing is niet van belang bij het toekennen van een huisnummer.

Het opnemen van de mantelzorgwoning in het BAG zorgt ervoor dat de woningvoorraad in de gemeente toeneemt. De woning wordt in het BAG opgenomen en dient richting de provincie inzichtelijk gemaakt te worden op de lijst met toegevoegde woningen. De toevoeging van mantelzorgwoning heeft geen effect op de afspraken over het woningbouwprogramma. Zodra de mantelzorgwoning weer weggehaald wordt, wordt deze uit de BAG gehaald.

### **Toezicht en handhaven tijdelijkheid**

Veel mantelzorgwoningen kunnen vergunningsvrij worden gerealiseerd. Op welke wijze vindt toezicht plaats op onveilige situaties, illegale plaatsing (misbruik regeling of niet volgens eisen), illegale bewoning en de tijdelijkheid van de woning? Het is van

belang om als gemeente te bepalen of en hoe het toezicht hierop plaats kan vinden en hoeveel tijd, capaciteit en middelen hiervoor in te willen en kunnen zetten.

In de regelgeving voor het vergunningsvrij bouwen van mantelzorgwoningen zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de tijdelijkheid van mantelzorgwoningen. Indien een mantelzorgwoning niet voldoet aan het vergunningsvrij bouwen, dan kan in de omgevingsvergunning een termijn worden opgenomen voor de duur van de woning. Doorgaans is dit de periode dat mantelzorg nodig is. De mantelzorgwoning moet in dat geval worden verwijderd wanneer de mantelzorg is beëindigd. In de praktijk komt het voor dat gemeenten een privaatrechtelijke overeenkomst afsluiten met de mantelzorger over het verwijderen van de woning, denk aan afspraken over het melden van het beëindigen van de mantelzorg en een boeteclausule bij het niet verwijderen van de woning binnen een bepaalde termijn. Juridisch mogen privaatrechtelijke overeenkomsten alleen worden ingezet wanneer de gemeente hetzelfde doel niet met publiekrechtelijke instrumenten kan bereiken. Het is de vraag of een dergelijke privaatrechtelijke overeenkomst rechtsgeldig blijkt te zijn bij een juridisch geschil.

De controle van de inschrijving van de zorgontvanger of zorgverlener op het adres in de Basisregistratie personen (BRP) is een manier om na te gaan of de mantelzorgwoning nog in gebruik is. Kanttekening is dat het toezicht hierop een tijdrovende bezigheid is.

## 4. AANDACHTSPUNTEN

### **Financieel**

Het is van belang dat de mantelzorger en de mantelzorgontvanger van te voren inzicht hebben in de financiële consequenties van de mantelzorgwoning. Indien de mantelzorgwoning geen eigen adres heeft, is er sprake van een gezamenlijk huishouden. Dit kan gevolgen hebben voor de hoogte van uitkeringen, toeslagen (huur – en zorgtoeslag), en indicaties voor zorg en ondersteuning (Wmo). Om deze reden kiezen mensen vaak voor een zelfstandige mantelzorgwoning met een eigen adres. In dat geval is het wel van belang dat de mantelzorger en mantelzorgontvanger rekening houden met een dubbele WOZ – vaststelling en daarmee de OZB –belasting en andere gemeentelijke belastingen.

### **Ruimtelijk**

Een mantelzorgwoning heeft gemiddeld een bruto vloeroppervlakte van 57 m<sup>2</sup> (netto 54 m<sup>2</sup>). Vaak is er ongeveer 70 m<sup>2</sup> nodig inclusief de benodigde ruimte rondom de woning.

Vergunningsvrij bouwen is voor 50% van het bebouwingsgebied toegestaan wanneer het bebouwingsgebied kleiner is dan of gelijk is aan 100 m<sup>2</sup>. In deze gevallen is een zorgvuldige afweging van de bewoner noodzakelijk: is het haalbaar om maximaal 50% van het bebouwingsgebied te benutten uitgaande van 70 m<sup>2</sup> benodigde ruimte voor een mantelzorgwoning?