

Onderwerp Initiatiefvoorstel mantelzorgwoningen, informeren over voortgang

Steller Alice Schuiling



De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 04 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 4509907

Datum 3 1 JUL 2014 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

### **Inleiding**

Het initiatiefvoorstel van het CDA, Mantelzorgwoningen mogelijk maken, is door ons en de raad aanvaard. Net als u vinden wij het heel belangrijk dat er voldoende mogelijkheden zijn voor mantelzorgers en zorgontvangers om in elkaars nabijheid te kunnen wonen. In het voorstel heeft de raad ons verzocht onderzoek te doen naar de mogelijkheden om het plaatsen van een mantelzorgwoning te vergemakkelijken door het aanpassen van bestemmingsplannen of een overkoepelend bestemmingsplan (facetplan) te maken. Momenteel wordt deze onderzoeksopdracht uitgewerkt. Deze brief is dan ook bedoeld u te informeren over de voortgang en de nog te analyseren aspecten op het raakvlak van wonen en zorg. Een omgeving die sterk in beweging is. In deze brief komt achtereenvolgens aan bod: de (on)mogelijkheden van het instrument bestemmingsplan in dichtbebouwd stedelijk gebied, andere mogelijkheden voor mantelzorgwoningen, de handhaafbaarheid van de regels en de vervolgstappen.

### **Facetbestemmingsplan i.r.t. landelijke ontwikkelingen**

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan het planologisch kader biedt voor omgevingsvergunningplichtige ruimtelijke ingrepen, zoals het realiseren van bouwwerken of het wijzigen van functies. De ingrepen waarvoor geen vergunning nodig is staan opgesomd in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (art. 2 en 3). De gemeente heeft niet de bevoegdheid hieraan vergunningsvrije bouwwerken of functies toe te voegen. De gemeenteraad heeft wél de bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen waarin bouwwerken of functies 'bij recht' zijn toegestaan, wat wil zeggen dat er wel een omgevingsvergunning nodig is, maar dat de administratieve afwikkeling hiervan weinig tijd vraagt. De wet schrijft maximaal 8 weken voor, maar in de praktijk kan dit vaak sneller. Momenteel gaan we na of een dergelijke aanpassing van onze bestemmingsplannen nodig is, nu er landelijke wetgeving in de maak is die inzet op het toevoegen van mantelzorgwoningen in de bovengenoemde bijlage met

vergunningsvrije bouwwerken<sup>1</sup>. Het wetsvoorstel biedt onder andere de volgende verruiming voor mantelzorg:

- (bestaande) vrijstaande bijgebouwen hoeven niet langer functioneel ondergeschikt te zijn als deze voor mantelzorg worden aangewend;
- in plaats van 2,5 meter is tot een afstand van 4 meter vanaf de achtergevel vergunningsvrij bouwen toegestaan;
- de maximale oppervlakte van vergunningsvrije bouwwerken wordt opgerekt naar 100 m<sup>2</sup>, gerelateerd aan de omvang van het achtererf;
- een verruiming van een tijdelijke omgevingsvergunning van 5 naar 15 jaar;

Deze verruiming van mogelijkheden voor mantelzorgwoningen lijkt voor een groot deel tegemoet te komen aan de landelijke roep om versoepeling van de regels voor het langer zelfstandig kunnen blijven wonen, met behulp van mantelzorg. In de stad zullen we echter aanlopen tegen ruimtegebrek voor losse mantelzorgunits dan wel bouwmogelijkheden bij bestaande woningen. Dit maakt het ons inziens noodzakelijk niet alleen naar de planologisch mogelijkheden te kijken, maar ook de alternatieven te verkennen en beoordelen.

Voor de inwerkingtreden van de wetswijzigingen is, ondanks de verwachting van de minister en de staatssecretaris dat deze in oktober 2014 in werking zal treden, nog geen harde datum. Bij eventuele uitstel kan de eerder in deze brief genoemde mogelijkheid van het 'bij recht' toestaan van mantelzorgwoningen in een facetbestemmingsplan aan de orde zijn. Zo'n bestemmingsplanprocedure neemt een halfjaar tot één jaar in beslag. We houden de ontwikkelingen nauwkeurig in de gaten.

Als de voorgestelde wetswijzigingen in werking treden verliest een gemeentelijk bestemmingsplan haar werking (de wet gaat boven het bestemmingsplan). Ook daarom nemen we als uitwerking van het initiatiefvoorstel andere mogelijkheden en instrumenten in ogenschouw.

### **Huidige juridische mogelijkheden voor mantelzorgwoningen**

In alle gevallen is een mantelzorgwoning nu al mogelijk. Met een persoonsgebonden gedoogbeschikking kan dit opgelost worden. Deze kan worden verleend in alle situaties, los van de regeling in het bestemmingsplan. Als de extra woning niet meer nodig is, kan deze verdwijnen. Een gedoogbeschikking moet worden gezien als een besluit om in een bepaald geval, onder voorwaarden, tijdelijk af te zien van de uitoefening van een handhavingbevoegdheid. Om te voorkomen dat een extra woning permanent wordt bewoond na de mantelzorgperiode kan dit in de voorwaarden van de gedoogbeschikking worden omschreven.

---

<sup>1</sup> Het wetsvoorstel is in december 2013 door de Tweede Kamer behandeld. In de brief van 4 juni 2014 over de Transitieagenda Langer zelfstandig wonen schrijven minister Blok en staatssecretaris Van Rijn aan de Tweede Kamer dat het streven is het besluit op 1 oktober 2014 in werking te laten treden.

### **Andere mogelijkheden en instrumenten**

Voor de keuze hoe we als gemeente met mantelzorgwoningen omgaan willen we, naast de analyse van de (on)mogelijkheden van een bestemmingsplan, ook de volgende aspecten op het gebied van wonen en zorg in de afweging betrekken:

- Woningssplitsing. In stedelijk gebied, waar geen ruimte is voor extra voorzieningen op het perceel, kan het splitsen van een bestaande woning in een beneden en bovenwoning soms uitkomst bieden. In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan om woningssplitsing tegen te gaan vanwege de 15%-norm voor kamerverhuur, is voor splitsing ten behoeve van mantelzorg een uitzondering gemaakt. In de analyse gaan we na of van de uitzondering in dit recente bestemmingsplan gebruik voor mantelzorgwoningen wordt gemaakt en of de regels toereikend zijn.
- Woningcorporatie Lefier heeft kortgeleden in de Curaçaostraat 11 nieuwe mantelzorgwoningen opgeleverd. De mantelzorgwoningen liggen naast elkaar aan een galerij en de twee woningen zijn bereikbaar via een tussendeur. Bijna alle woningen zijn nu verhuurd. Vanwege dit nieuwe product op de woningmarkt heeft Lefier (en de overige corporaties onderschrijven dit) nog geen plannen voor nieuwe initiatieven.
- De gemeente heeft zelf ook ervaring met het plaatsen van zorgunits op het achtererf van woningen in het kader van ALS patiënten. Vanuit het Wmo-loket wordt dit georganiseerd en kunnen deze patiënten met de progressief ontwikkelende spierziekte thuis verpleegd worden. Ongeveer één keer per jaar wordt hier gebruik van gemaakt. Deze zorgunits worden vergunningsvrij geplaatst door een vooraf gevoerde planologische procedure.
- In individuele gevallen kunnen mantelzorgers soms terecht bij corporaties door een woning in de buurt van de zorgvrager te huren. Woningen op loopafstand van elkaar kunnen in sommige gevallen prima voldoen in deze situaties. Dit betekent maatwerk voor corporaties, zorgvrager en mantelzorger. De regels voor toewijzing van sociale huurwoningen moeten daarbij gerespecteerd worden, zoals bijvoorbeeld de inkomensgrens voor de huurder. Corporaties kunnen echter 10% van hun woningen aan huurders met een hoger inkomen verhuren mits daar een gegronde reden voor is. Deze mantelzorgsituaties kunnen dat in bepaalde gevallen zijn.
- In de nog op te stellen Woonvisie willen wij mantelzorg in de woonsituatie verder uitwerken zodat mantelzorgers de mogelijkheid hebben hun taak met zo weinig mogelijk hindernissen te kunnen doen.
- De Eerste Kamer heeft in juni dit jaar de nieuwe Huisvestingswet vastgesteld. We verwachten dat deze in het begin van 2015 formeel in werking treedt, bij koninklijk besluit. Op basis van deze nieuwe wet, gaan we de gemeentelijke Huisvestingsverordening aanpassen. In de wet zijn expliciete passages aangenomen over woonurgentie voor mantelzorgers. In de gemeentelijke verordening gaan we bekijken of we dit mee kunnen nemen. Een eerste analyse hierop geeft wel aan dat dit een heel specifiek vraagstuk is, dat heel moeilijk in algemene regels te vangen is.

### **Beoordeling en handhaafbaarheid**

Bij het toestaan van mantelzorg dient zich een aantal vragen aan waarop we nu nog geen pasklaar antwoord hebben. Deze vragen vergen een nadere analyse voordat we ons standpunt kunnen bepalen. Een aantal lastige dilemma's zijn:


- Het gebruik van vergunningsvrije bouwwerken voor mantelzorg zijn wel weer vergunningplichtig als de mantelzorgrelatie is beëindigd. Moet de bebouwing dan worden verwijderd? Staan we ook regulier wonen toe in de voor mantelzorg bedoelde bouwwerken? Gaan we de achterblijvers dan alsnog een omgevingsvergunning laten aanvragen?
- Dezelfde vragen zijn van toepassing op de planologisch mogelijkheden die we in een eventueel facetbestemmingsplan kunnen gaan bieden.
- Het handhaven van oneigenlijk gebruik is een lastige kwestie. Hoe kunnen we beoordelen of er sprake is van een zorgrelatie? Zeker in het geval van een vergunningsvrije voorziening zullen we slecht zicht hebben op deze situaties.

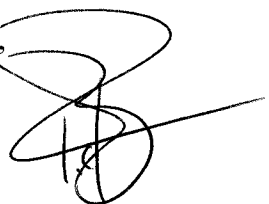
We zijn nog bezig zo goed mogelijk antwoorden op deze vragen te vinden en komen hier in de definitieve rapportage op terug.

### **Vervolg**

Aan de hand van de hiervoor genoemde onderwerpen beschouwen we het planologisch spoor in samenhang met ontwikkelingen op andere terreinen op het raakvlak van wonen en zorg om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de vraag naar mantelzorgwoningen. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat aanvragers met zo weinig en zo kort mogelijke procedures te maken krijgen. Ook de handhaafbaarheid is een belangrijk onderdeel van onze verdere uitwerking van het initiatiefvoorstel. We komen zo spoedig mogelijk na het zomerreces bij u terug met de volledige rapportage van onze analyse.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

  
de burgemeester,  
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

  
de secretaris,  
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink