

Wonen met omzien naar elkaar
Kansen creëren in de verbinding tussen sociaal domein en wonen



Aan het college van burgemeesters en wethouders,
t.a.v. de heer J. van Rijn, wethouder

Hillegom, 14 april 2025,
Betreft: Ongevraagd advies Wonen met omzien naar elkaar

Geachte burgemeester en wethouders,

Al sinds de invoering van de WMO in 2007 wordt er beleid gemaakt dat is gericht op 'langer thuiswonen'. In dit advies kijken wij naar de verbinding tussen het WMO beleid en het beleid met betrekking tot Wonen. In je eigen huis en wijk blijven wonen terwijl je gezondheid verandert, vraagt om ondersteuning uit de omgeving. In woonbeleid vertaalt zich dit ons inziens naar het faciliteren van de mogelijkheid om bij elkaar in de buurt te wonen. Daarvoor zijn veel verschillende oplossingsrichtingen, van het ontwikkelen van 'hofjes'-achtige woonblokken tot het delen van woningen of het plaatsen van mantelzorgunits.

Om tot dit advies te komen hebben wij als basisdocumenten de Maatschappelijke Agenda 'Leven lang meedoen' genomen en het Woonprogramma 2020-2024, de huisvestingsverordening Holland Rijnland en de prestatieafspraken tussen HLT en Stek. Daarnaast hebben wij gesprekken gevoerd met een aantal stakeholders, te weten Stek, HLT, initiatiefnemers Knarrenhof, inwoners.

Centraal staat de vraag in hoeverre het maatschappelijk beleid ten aanzien van langer thuiswonen in Hillegom wordt ondersteund door het woonbeleid. Onze conclusie is dat dit versterkt kan worden. Wij denken dat de gemeente in haar beleid pro-actief meer kansen kan creëren voor toekomstige mantelzorg. Daarom komen wij tot de volgende adviezen:

1. In navolging van het Sociaal Cultureel Planbureau pleiten wij voor een integrale domeinoverstijgende benadering vanuit sociaal, wonen en inkomen.
2. Stimuleer intergenerationeel wonen, zie hiervoor de Inspiratiegids intergenerationeel wonen van VWS.

Ruim vier miljoen Nederlanders geven mantelzorg, publiceerde het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) in 2015. Vier op de vijf mantelzorgers helpt nabije familie. Trends laten zien dat het mantelzorgen 'minder eenvoudig gaat worden' en er grote kans op overbelasting ontstaat. Dit komt onder meer door het op grotere afstand wonen van kinderen en de groei van het aantal werkende vrouwen. Verder is de verwachting dat door vergrijzing een groter beroep op mantelzorg ontstaat. Het blijkt een wens te zijn van mantelzorgers: wonen in nabijheid van de zorgvrager en dit voorkomt overbelasting. Zorgontvanger en mantelzorger wonen liever niet bij elkaar in één huis. Negen op de tien mantelzorgers wonen maximaal binnen halfuur reistijd afstand van de hulpbehoevende en één op de tien mantelzorgers woont op meer dan een uur reistijd, blijkt uit de gegevens van het SCP. [Bron: Mantelzorgers kunnen beter in de buurt wonen, Mantelzorgelijk.nl]

Wonen met omzien naar elkaar

Kansen creëren in de verbinding tussen sociaal domein en wonen



3. Bied ruimte in het woonruimteverdeelsysteem over het prioriteren of urgentie verlenen aan mantelzorgers of mantelzorgvragers bij het toewijzen van sociale huur- of koopwoningen.
4. Bied ruimte in het woonruimteverdeelsysteem voor 'samenwoon'-constructies als woning delen, hospita, inwonen of verkamers.
5. Onderzoek en ontwikkel beleid voor het realiseren van een Thuishuis in Hillegom ("studentenhuis voor ouderen"). Zoek hiervoor aansluiting bij de afspraken van de provincie Zuid-Holland.
6. Onderzoek mogelijkheden om bij nieuwbouw, koop of huur, pro-actief rekening te houden met mensen die actueel mantelzorg verlenen of waarvan verwacht mag worden dat dit binnen een bepaalde termijn het geval zal zijn zodat de zorgverlener en de zorgvrager gezamenlijk op projecten kunnen inschrijven. Denk hier bij voorbeeld aan een project als Hillegom Noord.
7. Particuliere initiatieven verdienen een luisterend oordeel en het voordeel van de twijfel. Wees duidelijk over de mogelijkheden van de gemeente om particuliere initiatieven te ondersteunen. Overweeg bij nieuwbouwplannen hiervoor in de in de tender regels op te nemen.
8. Ontwikkel beleid voor pré-mantelzorgwonen. Wij adviseren hiervoor naar het te verwachten ziektebeeld te kijken en geen leeftijdsgrens in te stellen.
9. Publiceer het beleid voor mantelzorgwoningen en de stappen die moeten worden gezet om een mantelzorgwoning te kunnen realiseren duidelijk op de gemeentelijke website. NB. Wettelijk gezien is een mantelzorgwoning vergunningvrij. Dit correspondeert niet met de informatie die wij zowel van gemeente als van inwoners hebben ontvangen.
10. Verstrek (pré)-mantelzorgwoningen een eigen huisnummer. Zo behouden de mantelzorger en de mantelzorgontvanger hun fiscale (en financiële) zelfstandigheid.

Hillegom in cijfers en beleid

De gemiddelde woningwaarde in de gemeente Hillegom is €403.000, het percentage inwoners van 65 jaar en ouder is 22% en er zijn 10.124 woningen.

In de Maatschappelijk Agenda van de gemeente Hillegom is veel aandacht voor het versterken van de 'maatschappelijke basis'. In de paragraaf over comfortabel en veilig thuiswonen wordt de verbinding gelegd met de woonvisie. Helaas is deze verbinding verdwenen uit de herijkte Maatschappelijke Agenda.

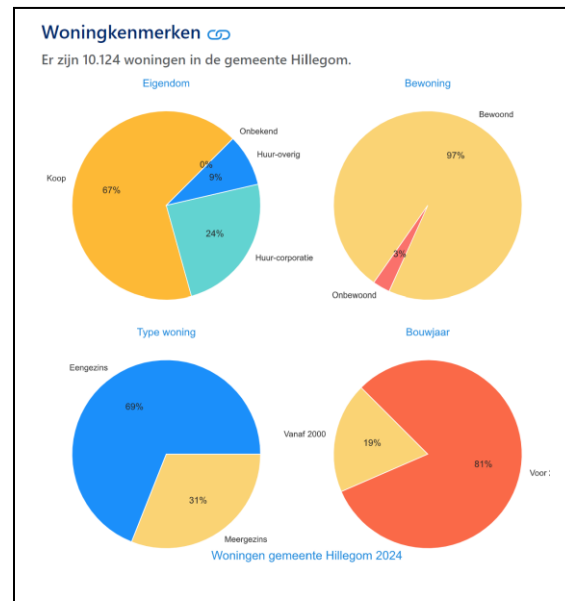
Wonen met omzien naar elkaar

Kansen creëren in de verbinding tussen sociaal domein en wonen



In het woonprogramma 2020-2024 vinden we het volgende terug: Ambitie 3: lang zelfstandig wonen als onderdeel van de gemeenschap. De volgende opgave heeft hierbij prioriteit: d. Passend woonaanbod bij iedere levensfase. In haar beleid geeft de gemeente aan dat zij gewenste woningbouwontwikkelingen ondersteunt voor inwoners, initiatiefgroepen etc met kennis en procesondersteuning.

Om inzicht te krijgen in de benutting van mogelijkheden die er zijn om gericht bij elkaar (in de buurt) te gaan wonen als mantelzorger en zorgvrager hebben wij informatie gevraagd bij HLT.



- Er zijn 5 woningsplitsingen over heel HLT in 2024. Veelal zijn dit transities van bedrijfspanden naar woonruimtes.
- Er zijn geen concrete cijfers over mantelzorgwoningen, wel is duidelijk dat het er weinig zijn. Via een zoektocht op internet vinden wij voor Hillegom 4 vergunningaanvragen in de afgelopen 6 jaar.

Huurders

Voor huurders zijn in de huisvestingsverordening 2024 van Holland Rijnland geen mogelijkheden voor urgentie op basis van mantelzorg of zorg anderszins opgenomen. Wel is er in de prestatieafspraken ondersteuning van het versterken van de maatschappelijke basis opgenomen, zoals het ontwikkelen van buurtkamers en aandacht voor eenzaamheid.

Stek geeft aan bij het ontwikkelen van woningen voor senioren onderscheid te maken naar zorgzwaarte. Stek realiseert het nieuwe complex Olympia op het oude Savio-school terrein waarin wordt gewerkt aan een mix van ontmoeten en zorg door samenwerking met Marente en het ontwikkelen van een buurtkamer.

Recentelijk is het landelijke inkomensbeleid voor samenwonen enigszins verruimd. Dit biedt aanknopingspunten om vormen van woningsplitsen en woningdelen te onderzoeken. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden: inwonen, hospita, verkamers, woning splitsen. Al deze mogelijkheden leiden tot efficiënter gebruik van de huidige woningvoorraad in plaats van de er alleen maar meer woningen nodig zijn. Belemmeringen voor dit efficiënter gebruik kunnen zitten in het bestemmingsplan, de definitie van 'huishouden' (in relatie tot inkomen) en het woonruimteverdelingssysteem. Stek onderzoekt actief de mogelijkheden die de verschillende 'samenwoon'-constructies bieden.

Particuliere initiatieven & nieuwe woonvormen

Knarrenhof

In 2023 is het initiatief Knarrenhof in Hillegom opgepakt. Knarrenhof® is een landelijke Stichting met een maatschappelijk doel, namelijk de leeftijdsbestendige bouw van woongroepen voor zelfredzame senioren, met behoud van privacy, geen mantelzorg. De Stichting ontwikkelt éérst een gemeenschap van gelijkgestemden en ontwerpt vervolgens de woningen. De Stichting doet dit in grondgebonden - en/of in gestapelde vorm (appartementen). Op 1 november 2023 hadden 26.555 huishoudens (42.488 personen) zich ingeschreven bij de Stichting voor een woning in 342 Nederlandse gemeenten.

De stichting Knarrenhof is in Hillegom op zoek naar een bouwlocatie. Voor zover ons bekend heeft de gemeente tot nu toe aangegeven geen mogelijkheden te zien voor dit particuliere initiatief bij gebrek aan locaties.

Thuishuis

Het Thuishuis kan worden gezien als een “studentenhuis voor ouderen”. Een woonvorm met één voordeur en één achterdeur en zo opgezet dat de bewoners worden uitgenodigd elkaar te ontmoeten. Het Thuishuis is een gewoon huis waar ongeveer zeven alleenstaande ouderen met elkaar wonen. Ieder met een eigen woonruimte van ongeveer 40 m2 en gemeenschappelijk een huiskamer en keuken.

Deze vorm van wonen versterkt de samen-redzaamheid, voorkomt eenzaamheid en leidt tot vrijkomen van woningen. Een initiatief in Noordwijk is succesvol. Voorts vernamen wij van Stek dat ook Lisse interesse toont. Op 4 april j.l. heeft de Provincie Zuid-Holland een samenwerkingsovereenkomst getekend met diverse partijen waarin de ambitie voor maar liefst 50 Thuishuisprojecten voor 2030 werd afgesproken, waarvan 15 in Zuid-Holland.

Kamers met aandacht

Stichting Kamers met Aandacht is een non-profit organisatie met als doel positieve uitstroom uit de jeugdzorg te bevorderen. En daardoor het aantal dak- en thuisloze jongeren te verminderen. De stichting zoekt voor jongeren tussen de 18 en 23 jaar naar kamers bij particulieren. Hier is, naast ambulante begeleiding, ook informele steun aanwezig in de vorm van huisgenoten of betrokken burens. Huur vindt hier plaats in een hospita-constructie. De gemeente Hillegom ondersteunt deze stichting. In de gemeente Utrecht is een verruiming in het bijstandsbeleid opgenomen om deze vorm van kamerhuur te ondersteunen: 100 euro voor NUTS en 150 kale huur wordt vrijgelaten bij bijstandsuitkering als hiermee dakloosheid wordt voorkomen.

Mantelzorgwonen

De regelgeving rond mantelzorgwonen in Hillegom is onduidelijk. Op grond van landelijke wetgeving is de mantelzorgwoning vergunningvrij. Echter komen wij wel vergunning-aanvragen voor mantelzorgwoningen in Hillegom tegen. Een zoekopdracht op de gemeentesite geeft dan weer geen informatie over mantelzorgwoningen of de voorwaarden waar een dergelijke woning of vergunningaanvraag aan moet voldoen. Dit verhoogt de drempel om een mantelzorgwoning te realiseren.

De vergunningen voor mantelzorgwoningen die de afgelopen jaren zijn afgegeven, zijn allen voor woningen in het buitengebied. Een mantelzorgwoning lijkt daarmee slechts voor een heel kleine doelgroep een optie.

Inwonerservaring

Wij spraken met een inwoner van Hillegom die in 2020 op zoek is gegaan naar mogelijkheden om dichterbij de ouders te wonen met het oog op toekomstige mantelzorg. Na te hebben geconstateerd dat er geen kansen lagen binnen het dorp, is men in het buitengebied op zoek gegaan naar een geschikte woning. Onderzocht is of schuren konden worden omgezet naar mantelzorgwoning en of een woning splitsen mogelijk was. In beide gevallen waren hier bezwaren vanuit het bestemmingsplan. Hoewel beide ouders chronische en progressieve aandoeningen hadden, was actieve mantelzorg op dat moment (nog) niet structureel aan de orde. De door de gemeente gevraagde doktersverklaring was hierin niet voldoende. Deze casus laat zien waar men tegen aan loopt bij het zoeken naar mogelijkheden om op een toekomst met mogelijk intensieve mantelzorg voorbereid te zijn.

Pré mantelzorgwoning

Een goede voorbereiding is het halve werk. Dat geldt ook voor mantelzorg. We kunnen ons immers allemaal voorstellen dat het veel ingewikkelder en belastender is om te moeten verhuizen op het moment dat er veel zorg nodig is, dan in een eerdere minder intensieve fase. En dan is vaak de mantelzorger ook degene die alle zaken rond vergunningen en verhuizen moet regelen. Er zijn daarom steeds meer gemeentes die pré-mantelzorgwoningen mogelijk maken. In juli 2024 waren er al zo'n 60 gemeenten die beleid voor pre-mantelzorgwoningen hadden opgesteld.

Het belangrijkste verschil tussen een mantelzorgwoning en een pré-mantelzorgwoning is de regelgeving: voor een mantelzorgwoning moet er 'intensieve zorg en ondersteuning zijn, die verder gaat dan wat je gebruikelijk voor elkaar doet als huisgenoten'. Op grond van landelijke wetgeving (Besluit omgevingsrecht) is er dan geen vergunning nodig voor een mantelzorgwoning. Voor een pré-mantelzorgwoning is een vergunning van de gemeente wél noodzakelijk. Een zorgbehoefte is dan geen voorwaarde. Maar het moet wel aannemelijk zijn dat deze er in de toekomst komt. In de meeste gevallen gaat het om kinderen die voor hun ouders verwachten te gaan zorgen, maar het is ook voor te stellen dat je als ouder voor je

kind een pre-mantelzorgwoning wilt regelen, bijvoorbeeld als er sprake is van een progressieve ziekte.

Graag lichten wij dit advies aan u toe.

Met vriendelijke groet,

Namens Adviesraad Sociaal Domein,

Jan Verbruggen

voorzitter

Bronnen

- Maatschappelijke agenda gemeente Hillegom 2022
- Herziene Maatschappelijke agenda gemeente Hillegom 2024
- Woonprogramma gemeente Hillegom 2020-2024: naar een duurzaam evenwicht
- Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024
- Mantelzorg.nl
- [Mantelzorgers kunnen maar beter in de buurt wonen! - Mantelzorgelijk](#)
- Position paper SCP: Meer integrale visie op mantelzorg nodig
[Position+paper+SCP+t.b.v.+rondetafelgesprek+Mantelzorg+d.d.+28+september+2023.pdf](#)
- [Gemeente Hillegom in cijfers en grafieken \(bijgewerkt 2024!\) | AlleCijfers.nl](#)
- [Stimuleren van Intergenerationeel wonen | ZorgSaamWonen](#)
- Raadsbrief Knarrenhof Hillegom: [D15-De-Trekkersgroep-Hillegom-Knarrenhof-Hillegom.pdf](#)
- [Organisatie en beleid - Kamers met Aandacht](#)
- [Voorsorteren op langer zelfstandig thuis: de pre-mantelzorgwoning biedt uitkomst - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio](#)
- Interview d.d. 6 november 2024 met Marijke van Zevenbergen, senior beleidsadviseur sociaal domein bij Stek
- Interview d.d. 16 januari met Mirjam Draijer, inwoner van Hillegom
- Samenwerkingsafspraken Provincie Zuid-Holland en partners Thuishuisprojecten 4 april 2025: [Zuid-Holland zet in op 15 'studentenhuizen voor ouderen' - Provincie Zuid-Holland](#)