



Aedes-Actiz • Kenniscentrum Wonen-Zorg

maart 2012

MANTELZORGWONINGEN

EEN HANDREIKING VOOR WONINGCORPORATIES

Inhoud

VOORWOORD.....	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1. MANTELZORGWONING.....	4
1.2. DOEL VAN DE HANDREIKING MANTELZORGWONINGEN VOOR CORPORATIES.....	5
1.3. DE SPELERS.....	6
HOOFDSTUK 2 VISIE EN BELEID.....	7
2.1. KERNTAAK BEPAALT BELEID.....	7
2.2. VOORWAARDEN	7
2.3. MANTELZORGWONING KENT VOORAL EEN MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT.....	8
2.4. VISIE EN BELEID OMZETTEN NAAR UITVOERING.....	9
HOOFDSTUK 3 JURIDISCH KADER: ANALYSE WET- EN REGELGEVING.....	10
3.1. WONINGWAARDERING, HUURPRIJS EN HUURTOESLAG.....	10
3.2. TOEWIJZING	12
3.3. MANTELZORGWONING EN VERGUNNINGPROCEDURE.....	12
3.3.1. Gemeentelijk beleid voor zorggerelateerde bouw.....	12
3.3.2. Inpassen van mogelijkheid mantelzorgwoningen in nieuw bestemmingsplan.....	13
3.3.3. Inpassen mogelijkheid mantelzorgwoningen in bestaand bestemmingsplan	13
3.3.4. Kruimelgevallenregeling	14
3.3.5. Ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid	14
3.3.6. Omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.....	14
3.3.7. Verwachtingen toekomst: versnelling.....	15
3.4. MANTELZORGWONING EN ZORGVRAAG.....	15
3.4.1 Voorzieningen op grond van Wmo	16
3.4.2 Voorzieningen op grond van AWBZ.....	17
3.5 ANDERE JURIDISCHE ASPECTEN.....	17
3.5.1 Civielrechtelijke aspecten	17
3.5.2 Fiscaaljuridische aspecten.....	18
BTW	18
Overdrachtsbelasting	19
WOZ.....	19
HOOFDSTUK 4 DE MANTELZORGWONING: EEN MAATSCHAPPELIJKE INVESTERING	22
4.1. FINANCIELE SCENARIO'S	22

4.2.	BIJDRAGE VAN ANDERE PARTIJEN	22
4.3.	MAATSCHAPPELIJK INVESTEREN HOORT ERBIJ!	23
	HOOFDSTUK 5 AANDACHTSPUNTEN EN STAPPENPLAN	24
5.1.	AANDACHTSPUNTEN.....	24
5.2.	STAPPENPLAN VOOR REALISATIE VAN EEN MANTELZORGWONING	24
	HOOFDSTUK 6 PRAKTIJKVOORBEELDEN.....	26
	Eindhoven.....	26
	Deventer.....	26
	Grave	27
	Prinsenbeek.....	27
	HOOFDSTUK 7 BRONNEN	28
7.1	GERAADPLEEGDE ORGANISATIES EN MENSEN.....	28
7.2	GERAADPLEEGDE LITERATUUR.....	29
7.3	WEBSITES	29

VOORWOORD

Deze handreiking is geschreven voor corporaties die een mantelzorgwoning gaan realiseren of die dat overwegen. In deze handreiking hebben we het dan over een verplaatsbare, tijdelijke, zelfstandige woning die direct naast een bestaande woning (in de regel de woning van de mantelzorger) wordt geplaatst.

Op het moment van het schrijven van deze handreiking zijn er veel ontwikkelingen die rechtstreeks of zijdelings, raakvlakken hebben met het plaatsen van mantelzorgwoningen. Met name de voorgenomen wijzigingen in de AWBZ en de WMO, en de ontwikkelingen op diverse aanpalende beleidsterreinen. Ook zijn concrete planologische wijzigingen aangekondigd die het plaatsen van een mantelzorgwoning vereenvoudigen. Om deze reden dient een corporatie steeds rekening te houden met de meest actuele stand van zaken. Op de website van het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg zullen wijzigingen in wetgeving worden bijgehouden. Ook worden daar nieuwe versies van deze handreiking worden geplaatst.

De handreiking is, in opdracht van het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, geschreven door Marion van Beurden en Guido de Ruiters. Het schrijven van deze handreiking is mogelijk gemaakt door een financiële bijdrage van het ministerie van VWS.

Wij bedanken iedereen die een bijdrage heeft geleverd bij de totstandkoming van deze handreiking.

februari 2011, Marion van Beurden en Guido de Ruiters, Rogier Goes
(herziene versie: *maart 2012*)

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. MANTELZORGWONING

De overheid stimuleert al jarenlang dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, ook als ze een grote zorgvraag hebben. Natuurlijk willen de mensen die het aangaat dat meestal zelf ook. Als je familie en vrienden hebt die je willen en kunnen verzorgen, is de mantelzorgwoning een goede oplossing. Ook in het regeringsbeleid wordt meer ruimte geboden voor onder andere mantelzorgwoningen.¹

Een mantelzorgwoning kan verschillende verschijningsvormen hebben. In deze handreiking hebben wij het over een verplaatsbare, tijdelijke, zelfstandige woning die direct naast een bestaande woning (in de regel de woning van de mantelzorger) wordt geplaatst. De mobiele mantelzorgwoning is voorzien van een keuken, woonkamer, slaapkamer, badkamer en domoticavoorzieningen. Het is een betrekkelijke nieuwe woonvorm waarbij de bewoner (een deel van de) zorg ontvangt van de mantelzorger(s). Deze omschrijving van de mobiele mantelzorgwoning is afkomstig uit het rapport van RIGO Research en Advies BV, die begin 2010 een quick scan heeft uitgevoerd naar de kosten, belemmeringen en alternatieven van mantelzorgwoningen.²

Met de quick scan van RIGO Research en Advies BV zijn de ervaringen van bewoners en mantelzorgers van de eerste tien mantelzorgwoningen gepeild. Deze ervaringen laten zien dat de mobiele mantelzorgwoning een goede vorm van zelfstandig wonen met zorg is. Bewoners ervaren meer zelfredzaamheid, mede dankzij de vele voorzieningen. Mantelzorgers hebben meer gemoedsrust en een verlaging van hun zorgbelasting, met name door minder reis- en regeltijd. Wel hebben veel bewoners en mantelzorgers bij het realiseren van de mantelzorgwoning belemmeringen ervaren. De belangrijkste knelpunten hebben betrekking op de ruimtelijke ordening. Veel gemeenten hebben nog geen speciaal beleid en procedure voor mantelzorgwoningen. Mede daardoor zijn er meerdere afdelingen bij de aanvraag betrokken (ruimtelijke ordening, bouw- en woningtoezicht, Wmo). In de quick scan is een raming gemaakt van de maatschappelijke financiële baten op basis van de eerste tien plaatsingen. De raming geeft aan dat de mogelijke besparing voor de rijksoverheid (budgetten AWBZ en huur toeslag) gemiddeld € 32.000, - op jaarbasis is, indien het bewonen van een mantelzorgwoning wordt vergeleken met het wonen in een intramurale instelling.

¹ Hoofdstuk 12 “wonen” regeerakkoord

² RIGO Advies en Research BV, Mantelzorgwoningen – quick scan naar kosten belemmeringen en alternatieven, mei 2010, rapportnummer P15560

1.2. DOEL VAN DE HANDREIKING MANTELZORGWONINGEN VOOR CORPORATIES

Een mantelzorgwoning verlaagt de kosten van de langdurige zorg, daarnaast worden bewoners en mantelzorgers er gelukkiger van. Reden voor het Ministerie van VWS om opdracht te geven voor het opstellen van twee Handreikingen Mantelzorgwoningen, één specifiek gericht op gemeenten en één specifiek gericht op corporaties.

Het huidige kabinet heeft maatregelen getroffen die ertoe leiden dat het eenvoudiger wordt om mantelzorgwoningen te realiseren. Voor een deel was dat al gebeurd door de invoering van de omgevingsvergunning. Voorheen waren de procedures voor het bouwen en plaatsen van de mantelzorgwoningen complex en tijdrovend. Die procedures zijn per 1 oktober 2010 sterk vereenvoudigd. Door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn 26 vergunningen en 1600 formulieren ondergebracht in één omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één vergunning, één loket, één besluit en één procedure. Bovendien kan de aanvraag digitaal worden ingediend via Omgevingsloket online.

De meeste mantelzorgwoningen die tot op heden zijn gerealiseerd, zijn door de toekomstige bewoners en hun mantelzorgers zelf gekocht en dus gefinancierd. Dat betekent ook dat zij zelf hun weg hebben moeten vinden bij het aanvragen van de benodigde vergunning. Daarnaast worden woningcorporaties ook regelmatig benaderd om een mantelzorgwoning te realiseren, door deze te kopen, te financieren en vervolgens te verhuren. De ervaringen bij corporaties zijn echter nog beperkt en er is onbekendheid over de mogelijkheden om hiermee aan de slag te gaan. Actuele projecten tonen uiteenlopende benaderingen ten aanzien van visie, financiering en samenwerking. Dat blijkt ook uit onze gesprekken met vertegenwoordigers van corporaties. Ook twee leveranciers van mantelzorgwoningen bevestigen dat beeld.

Deze Handreiking Mantelzorgwoningen voor Corporaties ondersteunt corporaties bij het geven van een adequaat antwoord op de toenemende vraag naar mantelzorgwoningen:

- ✚ door inzicht te geven in de gemeentelijke procedure;
- ✚ door met de ogen van een corporatie te kijken naar de realisatie van een mantelzorgwoning en de bijbehorende vragen te behandelen;
- ✚ door een stappenplan voor corporaties te presenteren

In de tekst zijn in kader bovendien tips opgenomen, specifiek voor corporaties.

1.3. DE SPELERS

Wil een corporatie een mantelzorgwoning realiseren dan zijn er meerdere partijen bij betrokken. Om te beginnen natuurlijk de toekomstige huurder van de mantelzorgwoning. Voorts de mantelzorger(s). Daarnaast is de gemeente een belangrijke partij: zij zal een omgevingsvergunning moeten verlenen tot het plaatsen van de tijdelijke mantelzorgwoning. Ook zal de gemeente om medewerking worden gevraagd in haar rol als uitvoerder van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Tot slot is er de leverancier van de mantelzorgwoning.

HOOFDSTUK 2 VISIE EN BELEID

2.1. KERNTAAK BEPAALT BELEID

De kerntaak van corporaties is het ontwikkelen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte voor mensen die daarop aangewezen zijn. Het betreft mensen die een zodanig inkomen hebben dat ze recht hebben op huurtoeslag. Of men gezond is of een beperking heeft, maakt daarbij uiteraard niet uit. Dat heeft de wetgever ook vastgelegd; in het BBSH is het prestatievelde wonen en zorg verankerd. Iedere corporatie heeft beleid om wonen en zorg te realiseren en biedt inmiddels wel een of meer vormen van betaalbare, zelfstandige zorgwoningen aan. De mantelzorgwoning kan een van deze woonconcepten zijn. Een huurder met laag inkomen en lichamelijke of geestelijke beperkingen die een aangepaste huurwoning zoekt, kan bij een corporatie terecht. Soms is deze beperking zodanig dat organisatie van zorg nodig is om zelfstandig wonen mogelijk te maken. Die zorg kan worden geleverd door een (thuis)zorginstelling, een mantelzorger of door beiden. Als (een groot deel van) de noodzakelijke zorg wordt geleverd door een mantelzorger dan kan de mantelzorgwoning een goede oplossing zijn.

2.2. VOORWAARDEN

De mantelzorgwoning als succesvol concept vergt een aantal uitgangspunten:

- De corporatie kiest bewust voor het concept van de mantelzorgwoning. Aangezien iedere mantelzorgwoning maatwerk en dus tijd vraagt, kan de wetenschap dat je bezig bent met het realiseren van een eigen beleid en doel, je door de moeilijke momenten halen. Op basis van visie kiezen voor het - in voorkomende gevallen - toepassen van het concept van de mantelzorgwoning, betekent ook dat de corporatie zich realiseert dat het rendement niet financieel, maar maatschappelijk is.
- Vanzelfsprekend geldt de voorwaarde dat bij de bestaande huurwoning voldoende ruimte is om een mantelzorgwoning te plaatsen. Ook de gemeente zal daar aandacht aan besteden in het kader van de veiligheid. Er zijn overigens wel verschillende soorten mantelzorgwoningen op de markt maar de bruto vloeroppervlakte is meestal ongeveer hetzelfde, nl. 57 m² (netto 54 m²). Uiteraard dient er ook ruimte rondom de mantelzorgwoning te zijn, waardoor de benodigde grondoppervlakte voor een mantelzorgwoning al snel zo'n 70 m² bedraagt. Uit de praktijk blijkt dat de plaatsingsmogelijkheden van een mantelzorgwoning ruim moeten worden bezien; de corporatie kan besluiten de mantelzorgwoning te plaatsen in de tuin van de koopwoning van de mantelzorger of in een plantsoen dat grenst aan de woning van de mantelzorger.
- Een mantelzorgwoning vergt voorzieningen op maat (ergonomisch en domotica) die de huurder in staat stellen zo goed en lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Deze voorzieningen en advisering kosten geld. Duidelijk moet zijn wie deze kosten draagt of hoe deze worden verdeeld.

Tip: Formuleer visie en beleid voor “wonen en mantelzorg” en benoem de concepten van zorggerelateerde bouw die je als corporatie wil hanteren, zoals de mantelzorgwoning.

- Indien de keuze is gemaakt om verplaatsbare mantelzorgwoningen te verhuren, stel dan ook vast waar de mantelzorgwoning mag worden geplaatst; alleen bij een door de corporatie verhuurde woning of ook op grond van de mantelzorger(s) of in een gemeentelandschap. Voor een verplaatsbare mantelzorgwoning moet zeker 70 m² grondoppervlakte beschikbaar zijn. Bepaal welke voorzieningen worden bekostigd.

2.3. MANTELZORGWONING KENT VOORAL EEN MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT

Iedere woningcorporatie bepaalt zelf hoever de maatschappelijke opdracht op het beleidsterrein van wonen en zorg strekt en welke concepten men daarbij gebruikt. Het concept van de mantelzorgwoning vereist de visie dat de corporatie met name een maatschappelijk rendement levert:

- Er wordt betaalbare woonruimte beschikbaar gesteld aan mensen die niet in staat zijn om zelf in woonruimte te voorzien.
- Er wordt zelfstandige woonruimte gerealiseerd voor een bijzondere doelgroep; mensen die zelfstandig willen blijven wonen met ondersteuning van familie en/of vrienden.
- De mantelzorgwoning maakt zorg door naasten beter mogelijk, het biedt een oplossing op maat.
- De mantelzorgwoning levert een bijdrage aan het verminderen van het tekort aan specifieke woonruimte voor mensen met een zorgbehoefte.
- Mensen met een zorgbehoefte kunnen door de mantelzorgwoning langer zelfstandig wonen.
- Het scheiden van wonen en zorg wordt gestimuleerd.
- De mantelzorger wordt door de directe nabijheid van de zorgvrager ontlast.
- De mantelzorgwoning is verplaatsbaar en de omgeving wordt maar tijdelijk anders ingericht.
- De mantelzorgwoning bespaart de maatschappij geld, omdat duurdere intramurale AWBZ-zorg wordt voorkomen.
- Positieve profilering van de corporatie als vooruitstrevende, maatschappelijke organisatie.

Uiteraard zijn er ook aspecten die het realiseren van een mantelzorgwoning door corporaties bemoeilijken:

- De verplaatsbare mantelzorgwoning is een relatief dure oplossing ten opzichte van de reguliere zorgwoning. Voor hetzelfde bedrag kan een moderne, aangepaste woning met eenzelfde oppervlakte worden gerealiseerd die een langere levensduur heeft (50 jaar i.p.v. de regulier gehanteerde afschrijvingstermijn van 25 jaar) en een (hogere) restwaarde.
- Het betreft een nieuw concept dat ingepast moet worden in voor corporaties geldende wet- en regelgeving.

- De mantelzorgwoning is stedenbouwkundig een kortdurende oplossing.
- Doorlooptijden van realisatie van mantelzorgwoningen zijn lang als gevolg van onbekendheid bij zowel de corporaties als gemeenten.
- Angst voor het onbekende: als een corporatie het concept mantelzorgwoningen omarmt, zal dan de vraag toenemen en kan en wil een corporatie die consequentie aanvaarden?

Tip: Zet eerst de voor- en nadelen op een rij alvorens de keuze te maken voor een mantelzorgwoning,

2.4. VISIE EN BELEID OMZETTEN NAAR UITVOERING

Visie en beleid zijn één. Uitvoering is twee. Uit de gesprekken is gebleken, dat na de keuze om aan de slag te gaan met de mantelzorgwoning er een aantal vragen om de hoek komt kijken. Vragen die liggen op juridisch, financieel, procedureel en organisatorisch gebied. Dat is een gevolg van het feit, dat de verplaatsbare mantelzorgwoning een relatief nieuw – en dus onbekend - fenomeen is in corporatieland. De meest voorkomende en prangende vragen komen in de volgende hoofdstukken aan de orde.

HOOFDSTUK 3 JURIDISCH KADER: ANALYSE WET- EN REGELGEVING

3.1. WONINGWAARDERING, HUURPRIJS EN HUURTOESLAG

De kerntaak van corporaties is het ontwikkelen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte voor mensen die daarop aangewezen zijn. Die woonruimte kan vanzelfsprekend ook een mantelzorgwoning zijn. De overheid helpt corporaties en huurders bij het regelen van de juiste prijs – kwaliteitverhouding van huurprijs en woning. Dat gebeurt met het woningwaarderings- of puntensysteem. Voor de mantelzorgwoning kan het puntensysteem voor zelfstandige woningen (woningen met een eigen toegang, keuken en toilet) worden toegepast. Weet je het aantal punten van de woning, dan weet je ook wat de maximale huurprijs mag zijn. De meeste corporaties vragen niet de maximale huurprijs voor woonruimte. Gezien hun kerntaak zullen corporaties er naar streven dat de huurprijs van de mantelzorgwoning onder de liberalisatiegrens ligt (per 1 januari 2012 € 664,66), zodat de huurder huurtoeslag kan aanvragen.³ De huurprijs hoeft echter niet onder de liberalisatiegrens te liggen. Als de maximale huurprijs op grond van de puntentelling boven de liberalisatiegrens ligt, kan uiteraard die maximale huur worden gevraagd. Het betreft dan een woning met geliberaliseerde huur, waarvoor geen huurtoeslag kan worden toegekend.⁴ Dat betekent dat een kandidaat huurder met een laag inkomen geen mogelijkheid heeft om de woning te huren. In het geval van een mantelzorgwoning is het niet te verwachten dat de huur op grond van het puntensysteem boven de liberalisatiegrens uitkomt.

³ Om voor huurtoeslag in aanmerking te komen moet een huurder aan een aantal voorwaarden voldoen:

- ❖ De huurder is meerderjarig.
- ❖ De huurder heeft de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
- ❖ De huurder huurt een zelfstandige - al dan niet verplaatsbare - woning (woonruimte met een eigen toegangsdeur, eigen toilet en eigen keuken).
- ❖ De huur is per 1 januari 2012 niet hoger dan € € 664,66.
- ❖ Het inkomen en het vermogen zijn niet te hoog.

⁴ Indien de huurprijs van de mantelzorgwoning boven de liberalisatiegrens ligt zijn het puntensysteem en de maximale huurprijsgrenzen niet van toepassing en kan de huurder geen huurtoeslag aanvragen. De huurder kan de eerste zes maanden nadat het huurcontract is ingegaan de huurprijs laten toetsen door de huurcommissie. Op grond van puntensysteem wordt dan bepaald wat de maximale huurprijs is. Het kan dan gebeuren dat de Huurcommissie dan een maximale huurprijs vaststelt die onder de liberalisatiegrens ligt. In dat geval is de woonruimte niet meer geliberaliseerd.

1. Puntensysteem voor zelfstandige woonruimte

Naast het puntensysteem voor zelfstandige woonruimte bestaat het puntensysteem voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen, alsmede het puntensysteem voor onzelfstandige woonruimte (bijv. studentenkamer). Wij menen dat op de mantelzorgwoning het puntensysteem voor zelfstandige woonruimte van toepassing is.

2. Huurtoeslag van toepassing

Ook in de zin van de Wet op de huurtoeslag is naar onze mening sprake van zelfstandige woonruimte. Huurtoeslag kan alleen maar worden toegekend indien er sprake is van een woning of een woonwagen. Gezien de definitie in de Wet op de huurtoeslag is de mantelzorgwoning geen woonwagen. (zie ook www.toeslagen.nl).

Ons inziens kan worden gesteld dat de mantelzorgwoning een woning is waarop de huurtoeslagregels en de huur(prijs)beschermingsregels van toepassing zijn. Deze mening baseren wij mede op het Portacabin-arrest van de Hoge Raad van 31 oktober 1997 (NJ 1998, 79). Onder 'woning' wordt huurrechtelijk kort gezegd verstaan een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige woonruimte is verhuurd. Volgens artikel 3.3 BW zijn onroerend 'de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken'. In het Portacabin-arrest heeft de Hoge Raad uitgemaakt dat een gebouw duurzaam met de grond verenigd kan zijn, doordat het naar aard en inrichting bestemd is duurzaam ter plaatse te blijven. De technische mogelijkheid om het bouwwerk te verplaatsen is niet van belang.

Naar onze mening is de mantelzorgwoning qua aard en inrichting bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven, met name omdat de zorgverlening jarenlang zal voortbestaan.

Het is goed dat woningcorporaties die overwegen het mantelzorgwoningconcept te gaan toepassen, zich het bovenstaande realiseren. Immers, als geoordeeld zou worden dat geen sprake is van een onroerende zaak, dan is de mantelzorgwoning roerend en dat betekent dat de huurder noch huurbescherming heeft, noch huurprijsbescherming en ook geen aanspraak kan maken op huurtoeslag. Aan de andere kant achten wij het risico niet zo groot dat er een discussie komt. Een woningcorporatie wil juist dat een huurder aanspraak kan maken op huur(prijs)bescherming. Het huurrechtregime kan op de huurovereenkomst van de mantelzorgwoning ook gewoon van toepassing worden verklaard. De discussie kan zich wel voordoen als de huurder huurtoeslag aanvraagt en de belastingdienst aan de huurcommissie vragen gaat stellen omtrent de aard van de woonruimte.

Tip: Bepaal, op basis van het puntensysteem voor zelfstandige woningen, wat de prijs van de mantelzorgwoning maximaal zou kunnen zijn. Als het puntenstelsel uitkomt op een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens, bepaal dan of er wordt overgegaan tot geliberaliseerde huur of tot een huur onder de grens zodat de huurder voor huurtoeslag in aanmerking kan komen.

3.2. TOEWIJZING

De algemene regel is dat corporaties een vrijgekomen woning aanbieden aan die persoon die het langst staat ingeschreven als woningzoekende en die voldoet aan bepaalde voorwaarden. Dit kan per gebied verschillen, afhankelijk van de (lokale of regionale) afspraken rondom de woningtoewijzing. Een voorwaarde voor toewijzing van een bepaald soort woning kan zijn dat de woningzoekende 65 jaar of ouder is of dat men een bepaalde CIZ-indicatie moet hebben. Dit laatste geldt vaak voor de verschillende vormen van zorgwoningen en kan ook voor de mantelzorgwoning vereist worden. Ook hebben corporaties regels geformuleerd in welke omstandigheden mensen met voorrang een woning krijgen toegewezen. Bijvoorbeeld vanwege sociale of medische redenen. De toegewezen woning zou dan een mantelzorgwoning kunnen zijn.

Ook het inkomen van de woningzoekende is van belang voor de corporaties bij toewijzing van de woningen. Per 1 januari 2011 is namelijk een regeling van kracht die bepaalt dat corporaties minimaal 90% van hun vrijkomende sociale huurwoningen moeten verhuren aan mensen met een bruto gezinsinkomen onder de € 34.085,- - per jaar (per 1 januari 2012). Inmiddels is echter vastgelegd dat deze toewijzingseis niet van toepassing is op huurders met enige vorm van zorgindicatie.

Tip: Bepaal de voorwaarden op grond waarvan de mantelzorgwoning kan worden toegewezen.

3.3. MANTELZORGWONING EN VERGUNNINGPROCEDURE

3.3.1. Gemeentelijk beleid voor zorggerelateerde bouw

Een gemeente is niet verplicht ruimtelijk beleid te formuleren voor zorggerelateerde bouw. Verstandig is het wel. Een gemeente moet bepalen of ze hiervoor uitzonderingen wil maken. Een gemeente zal normaal niet goedkeuren dat een tuin voor een groot deel wordt volgebouwd. Maar als het een mantelzorgwoning betreft, kan een gemeente een uitzondering maken. Dat kan door de mogelijkheid van het realiseren van een mantelzorgwoning in beleid en bestemmingsplannen te verankeren. Als dit wordt verankerd in beleid kunnen de procedures worden aangepast. Onderdeel van het beleid kan zijn, dat de procedures voor mantelzorgwoningen zo kort en duidelijk mogelijk zijn, en dat de aanvrager één aanspreekpunt binnen de gemeente heeft. De aanvrager heeft de mantelzorgwoning meestal snel nodig.

Voor de daadwerkelijke realisatie van een mantelzorgwoning is een omgevingsvergunning nodig. Zo'n vergunning geeft de gemeente af als de mantelzorgwoonvoorziening voldoet aan de eisen die het bestemmingsplan.⁵ Soms is het mogelijk om in afwijking van het

⁵ Naast de vraag of de mantelzorgwoning voldoet aan de eisen van het bestemmingsplan kunnen er ook nog andere toetsingscriteria aan de orde zijn zoals bijvoorbeeld het bouwbesluit, de bouwverordening en eventueel

bestemmingsplan toch een omgevingsvergunning af te geven. De gemeente kan in een aantal gevallen ontheffing, wijziging of vrijstelling geven van de bepalingen in het bestemmingsplan. Ook dan wordt een omgevingsvergunning afgeven, maar dan met specifieke voorwaarden.

In ieder geval moet de omgevingsvergunning voorzien in een eigen huisnummer voor de mantelzorgwoning.

De aanvraag van een omgevingsvergunning moet als deze past binnen de reguliere voorbereidingsprocedure⁶ binnen acht weken worden afgehandeld, anders is de omgevingsvergunning van rechtswege verleend. Overigens kan deze termijn eenmalig met zes weken worden verlengd.

Er zijn situaties waarin voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een mantelzorgwoning de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen moet worden. Dat is bijvoorbeeld het geval als de mantelzorgwoning niet past binnen het bestemmingsplan, het realiseren daarvan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (voorheen het projectbesluit). In dat geval is de beslistermijn zesentwintig weken. Ook deze termijn kan worden verlengd met zes weken. Als deze termijn wordt overschreden is de omgevingsvergunning niet van rechtswege verleend.

3.3.2. Inpassen van mogelijkheid mantelzorgwoningen in nieuw bestemmingsplan

Voor de daadwerkelijke realisatie van een mantelzorgwoning is een omgevingsvergunning nodig. Zo'n vergunning geeft de gemeente af als de geplande mantelzorgwoonvoorziening voldoet aan de eisen die het bestemmingsplan stelt. Er zijn gemeenten die in de bestemmingsplannen hebben opgenomen dat het mogelijk is een mantelzorgwoning in de tuin te plaatsen, wanneer deze woning bestemd is voor mantelzorgdoeleinden. In zo'n geval kan de gemeente gewoon een omgevingsvergunning afgeven.

Als een dergelijke bepaling niet is opgenomen dan zou de gemeente dat in nieuwe bestemmingsplannen wel kunnen doen. Zodra de mantelzorg vervalft, moet de mantelzorgwoning worden verwijderd, ook dat kan worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Tip: Ga na of de mogelijkheid van het plaatsen van een mantelzorgwoning is verankerd in het toepasselijke bestemmingsplan van de gemeente.
--

3.3.3. Inpassen mogelijkheid mantelzorgwoningen in bestaand bestemmingsplan

Omdat bestemmingsplannen tien jaar geldig zijn en de opstelling van een nieuw bestemmingsplan een zware procedure is, geven veel gemeenten de voorkeur aan lichtere

een kapverordening. Immers, ook voor onder andere het bouwen van een bouwwerk en het kappen van bomen is een omgevingsvergunning nodig.

⁶ De Wabo kent twee voorbereidingsprocedures, de reguliere en de uitgebreide.

procedures als een aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft daartoe, zij het mondjesmaat, mogelijkheden.

3.3.4. Kruiemelgevallenregeling

De grondslag voor de kruiemelgevallenregeling vinden we in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet geeft gemeenten de ruimte om in bepaalde gevallen in strijd met het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het bouwen van zogenaamde “kruiemelgevallen”. Is zo'n kruiemelgeval aan de orde dan kan in het specifieke geval ontheffing worden verleend van het bestemmingsplan. De kruiemelgevallenregeling is uitgewerkt in het Besluit omgevingsrecht. In dit Besluit zijn kaders opgenomen waarbinnen ontheffing mag worden verleend.

Een mantelzorgwoning kan als een 'kruiemelgeval' worden bestempeld wanneer het kan worden gekwalificeerd als een bijbehorend bouwwerk en het aantal woningen gelijk blijft. Aannemelijk is dat de mantelzorgwoning kan worden gekwalificeerd als een bijbehorend bouwwerk. De vraag of met het plaatsen van een mantelzorgwoning het aantal woningen gelijk blijft moet worden beantwoord aan de hand van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt aangegeven hoeveel woningen zijn toegestaan.

Wel is het zo dat veel gemeenten binnen de wettelijke bepalingen van de kruiemelgevallenregeling eigen beleidsregels opstellen die zijn toegespitst op de gemeentelijke situatie. Deze gemeentelijke regels ter uitvoering van de kruiemelgevallenregeling van het Besluit omgevingsrecht kunnen dus nadere kaders en voorwaarden stellen en dus verder beperken.

Tip: Wanneer het bestemmingsplan niet de mogelijkheid van plaatsing van een mantelzorgwoning kent, ga dan na of de kruiemelgevallenregeling van toepassing is en of gemeente nadere beleidsregels heeft gesteld.

3.3.5. Ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid

Van deze bevoegdheid kan de gemeente gebruik maken als de mogelijkheden ertoe in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Het zijn zogeheten binnenplanse bevoegdheden. Als een corporatie een initiatief voor een mantelzorgwoning wil nemen, doet zij er goed aan het bestaande bestemmingsplan na te lezen op ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

Tip: Wanneer het bestemmingsplan niet de mogelijkheid van plaatsing van een mantelzorgwoning kent, bekijk het bestaande bestemmingsplan op ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

3.3.6. Omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing

Een laatste kans om een mantelzorgwoning toch te realiseren indien een bestaand bestemmingsplan daar niet in voorziet, is een omgevingsvergunning met ruimtelijke

onderbouwning. Sinds de Wabo van kracht is kan de gemeente namelijk een omgevingsvergunning verlenen als het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwning bevat. Dit kan gelijkgesteld worden met het voorheen gehanteerde projectbesluit (of de vroegere vrijstelling op grond van de artikel 19 procedure). De corporatie dient in zo'n geval zelf als aanvrager een ruimtelijke onderbouwning op te stellen.

3.3.7. Verwachtingen toekomst: versnelling

In het regeerakkoord van het kabinet Rutte is opgenomen dat het kabinet met voorstellen komt die meer ruimte bieden voor mantelzorgwoningen. Om dat waar te maken, zal het plaatsen van de mantelzorgwoning helemaal vergunningvrij kunnen worden gemaakt. Dat is de eerste variant.

Een tweede variant is dat wordt besloten om de mantelzorgwoning heel expliciet op de kruimellijst te zetten, zodat de procedure tot afgifte van een omgevingsvergunning aanzienlijk wordt vereenvoudigd⁷. Immers dan is er altijd een regeling waarop kan worden terug gevallen in het geval een bestemmingsplan niet voorziet in plaatsing van een mantelzorgwoning. Een daarbij behorende wijziging zou kunnen zijn, dat er ten aanzien van de omgevingsvergunning voor een mantelzorgwoning een ontheffingstermijn wordt vastgesteld voor de duur van de ziekte van de huurder.

Minister Donner heeft de Tweede Kamer in een brief⁸ geïnformeerd hoe het kabinet belemmeringen wil wegnemen bij de bouw van meegroei-, mantelzorg-, en meergeneratiewoningen. Voor mantelzorgwoningen erkent hij een aantal belemmeringen in de bouwregelgeving. Om die weg te nemen, is het de bedoeling binnenkort het Besluit Omgevingsrecht (Bor) op drie punten aan te passen.

1. Verruimen van mogelijkheden om mantelzorgwoningen zonder omgevingsvergunning te plaatsen (via de kruimelgevallenregeling).
2. Eenvoudiger procedure als wel een omgevingsvergunning nodig is.
3. Tijdelijke mantelzorgwoningen mogen voortaan 10 jaar bestaan in plaats van 5 jaar.

3.4. MANTELZORGWONING EN ZORGVRAAG

Een mantelzorgwoning voorkomt dat de huurder in een beschermde woonvorm moet gaan wonen. Belangrijk doel van de mantelzorgwoning is dat de zorg door de mantelzorger aan de bewoner van de woning wordt geleverd. Uit de quick scan van RIGO blijkt de zorg en de hulp die mantelzorgers bieden heel erg divers: van huishoudelijke hulp tot verzorging en verpleging.⁹

⁷ In december 2009 is door de Tweede Kamer een motie aangenomen (Tweede Kamer, vergaderjaar 2009-2010, 32 123 XI, nr.34), waarin wordt verzocht het voornemen van de regering om de mantelzorgwoning aan de kruimelgevallenregeling toe te voegen te versnellen. Deze motie is nog niet uitgevoerd.

⁸ 24 november 2011

⁹ RIGO Advies en Research BV, Mantelzorgwoningen – quick scan naar kosten belemmeringen en alternatieven, mei 2010, rapportnummer P15560, blz. 42

3.4.1 Voorzieningen op grond van Wmo

Iedere gemeente bepaalt zelf voor een groot deel hoe ze de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) uitvoert. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het plaatselijke Wmo-beleid. Als zelfstandig wonen niet meer goed lukt zonder hulp, dan kan door de huurder een beroep worden gedaan op de gemeente voor ondersteuning, bijvoorbeeld woningaanpassingen en huishoudelijke hulp. Dat dient de huurder zelf met de gemeente te regelen. Indien er sprake is van mantelzorg wordt er minder beroep gedaan op Wmo-voorzieningen. Er zijn situaties bekend, dat de gemeente in het geval van realisatie van een mantelzorgwoning door een corporatie niet de huishoudelijke hulp vergoedt, omdat zij dat de verplichting vindt van de mantelzorger. Dat is in de visie van die gemeente nu net de toegevoegde waarde van de mantelzorgwoning.

Alle corporaties die een mantelzorgwoning hebben gerealiseerd, hebben een financiële ondersteuning gehad van de betrokken gemeenten voor (een bijdrage in) de plaatsingskosten van de mantelzorgwoning.

Het is goed dat een corporatie zich realiseert dat investeringen in de ergonomische- en domoticavoorzieningen niet tot uiting kunnen komen in de huurprijs van de mantelzorgwoning (het levert geen extra punten op voor het WWS). Wellicht een reden om met de gemeente af te spreken, dat zij (een deel van) de ergonomische en domoticavoorzieningen voor haar rekening neemt, omdat het Wmo-voorzieningen betreft.

Tip: Maak duidelijke afspraken met gemeente en huurder over uitgangspunten, acties en verdeling van kosten.

Een voorbeeld van afspraken die de corporatie, de gemeente en de huurder maken over uitgangspunten, actie en verdeling van kosten:

CORPORATIE neemt voor haar rekening

- *Koop mantelzorgwoning*
- *Regulier onderhoud mantelzorgwoning*
- *Toetsing huurder*
- *Huurovereenkomst met huurder*

GEMEENTE neemt voor haar rekening

- *(ver)plaatskosten, al dan niet eenmalig*
- *Aansluitkosten*
- *Aandragen van nieuwe huurders voor mantelzorgwoning*
- *Omgevingsvergunning*
- *Leges voor omgevingsvergunningen (ook die nodig zijn bij verplaatsing)*
- *Wmo-voorzieningen*
- *Huisnummer*
- *Fiatting¹⁰*

HUURDER neemt voor zijn rekening

- *Huur mantelzorgwoning*

¹⁰ Wie onvoldoende inkomen heeft om de huur te kunnen betalen, kan een huurtoeslag krijgen, tenminste als de huur onder de aftoppingsgrens ligt. Soms kan zelfs een huurtoeslag verkregen worden als de huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens ligt, namelijk als de gemeente een positief passendheidsadvies geeft (fiatting).

- *Losse inrichting*
- *Gebruikskosten (gas, water, licht)*
- *Medische voorzieningen (via zorgverzekeraar)*

3.4.2 Voorzieningen op grond van AWBZ

Afhankelijk van de zorgvraag van de bewoner van de mantelzorgwoning, en van de mogelijkheden van de mantelzorger, zal de bewoner ook een beroep doen op professionele persoonlijke verzorging en verpleging. Deze wordt uitgevoerd door thuiszorgorganisaties en bekostigd vanuit de AWBZ.

Indien de bewoner van de mantelzorgwoning gebruik zou moeten maken van een intramurale woonvoorziening, zou het beslag op het budget AWBZ hoger zijn. In door RIGO onderzochte situaties blijkt dat negen van de tien bewoners zouden moeten kiezen voor een wooneenheid in een intramurale setting indien de mantelzorgwoning er niet zou zijn.

In die situatie zou het maandelijkse beslag op de AWBZ zo'n € 4.300,- per mantelzorgbewoner per maand zijn.¹¹ RIGO doet dan ook de aanbeveling aan de rijksoverheid om een deel van de budgetten AWBZ en Wmo samen te brengen, waaruit zowel de zorg (gedeelte AWBZ) als de ondersteuning (gedeelte Wmo) van bewoners van mantelzorgwoningen gefinancierd kunnen worden. Hierdoor zou een betere balans kunnen worden gecreëerd tussen de kosten (Wmo, gemeenten) en opbrengsten (AWBZ, rijksoverheid) van mantelzorgwoningen. Momenteel ligt bij het Ministerie van VWS ook de vraag voor om uit de samen te voegen budgetten AWBZ en Wmo de corporatie financieel tegemoet te komen als zij besluit een mantelzorgwoning te kopen en te exploiteren. Dat zou uiteraard ook indirect kunnen, via de gemeente, in de vorm van een bijdrage aan een Wmo-voorziening.

3.5 ANDERE JURIDISCHE ASPECTEN

3.5.1 Civielrechtelijke aspecten

Bij iedere plaatsing van een mantelzorgwoning doemen weer bijzondere juridische vragen op. Zo komt het voor dat de mantelzorgwoning door een corporatie wordt geplaatst op grond die eigendom is van de mantelzorger of van de gemeente. De vraag is of de eigenaar van de grond door natrekking¹² ook eigenaar van de mantelzorgwoning wordt. Als de mantelzorgwoning als onroerend wordt beschouwd, bijvoorbeeld op grond van het hiervoor aangehaalde Portacabin-arrest, is het gevolg dat de eigenaar van de grond ook eigenaar wordt van de mantelzorgwoning. Dit is op te lossen door met de eigenaar van de grond een overeenkomst te sluiten dat de eigenaar van de mantelzorgwoning (in dit geval de corporatie) het recht heeft om deze op de grond te plaatsen, zonder dat sprake is van natrekking. Een dergelijke overeenkomst heeft alleen waarde tussen de eigenaar van de grond en de eigenaar van de mantelzorgwoning.

¹¹ RIGO Advies en Research BV, Mantelzorgwoningen – quick scan naar kosten belemmeringen en alternatieven, mei 2010, rapportnummer P15560, blz. 53

¹² Door natrekking worden alle zaken die met de grond duurzaam verenigd zijn eigendom van de eigenaar van de grond tenzij dat contractueel wordt voorkomen of tenzij een opstalrecht is gevestigd.

Als men het zekere voor het onzekere wil nemen kan een recht van opstal van de mantelzorgwoning worden gevestigd. Het recht van opstal heeft ook werking tegenover derden (bijvoorbeeld een nieuwe eigenaar van de grond).¹³

Ook is in het geval dat een corporatie een mantelzorgwoning plaatst op grond van een ander, van belang om met de eigenaar van de grond contractueel vast te leggen, dat de corporatie recht van overpad heeft om de woning te bereiken ten behoeve van onderhoud en beheer. Een dergelijke contractuele bepaling werkt alleen tussen de partijen die dit overeen zijn gekomen. Een recht van overpad dat wordt gevestigd door middel van een notariële akte, werkt ook tegenover derden. In het geval dat het recht van overpad middels een notariële akte wordt gevestigd, moet worden vastgelegd dat het een persoonlijk recht is van de corporatie, dat eindigt bij verplaatsing van de mantelzorgwoning.

Voorts is belangrijk om eventuele garanties die een leverancier geeft ten aanzien van bijvoorbeeld de levensduur van de mantelzorgwoning of de terugkoop van de woning, vast te leggen in het koopcontract.

Verder zal wellicht moeten worden bekeken of het plaatsen van een mantelzorgwoning zich ook verdraagt met het burenrrecht. Onder meer moet worden gelet op de burenrrechtelijke bepaling dat de eigenaar van een erf geen hinder mag veroorzaken aan een andere eigenaar, bijvoorbeeld door het onthouden van licht of lucht.

3.5.2 Fiscaaljuridische aspecten

BTW

Enkele corporaties gaan in het geval van de mantelzorgwoning uit van belaste verhuur, wat inhoudt dat zij BTW (19%) afdragen over de huurontvangsten en BTW terugvorderen over de investeringen en kosten.

Ten opzichte van de regelgeving op het gebied van huurtoeslag en huur(prijs)bescherming geldt voor de BTW een heel eigen criterium om te bepalen of een object roerend of onroerend is. Er is voor de BTW sprake van een onroerende zaak als het desbetreffende object vast met de grond is verbonden; dat is het geval als het object *niet gemakkelijk is te demonteren of te verplaatsen*.¹⁴ Met 'niet gemakkelijk te demonteren of te verplaatsen' wordt bedoeld dat het object met behoud van de oorspronkelijke functie alleen met een aanzienlijke inzet van materiaal en/of menskracht is te demonteren of te verplaatsen.¹⁵

Verhuur van *onroerende* zaken die als woning worden gebruikt, is vrijgesteld van BTW. Ingeval van vrijgestelde verhuur behoeft de verhuurder geen BTW over de huurprijs te voldoen, maar heeft hij ook geen recht op aftrek van de BTW die drukt op de koopprijs en de onderhoudskosten van de onroerende zaak.

Objecten die relatief gemakkelijk zijn te demonteren of te verplaatsen, zijn roerend voor de BTW. Voorbeelden van roerende zaken in de zin van de BTW-heffing zijn portacabins,

¹³ Een recht van opstal houdt in dat er een horizontale grens wordt aangebracht tussen de grond en het bouwwerk. Een recht van opstal wordt gevestigd bij notariële akte en ingeschreven in het kadaster.

¹⁴ Dit criterium is ontwikkeld door het Europese Hof van Justitie in de zaak 'Maierhofen' (HvJ EG d.d. 16 januari 2003, nr. C-315/00).

¹⁵ De zaak Maierhofen (zie vorige noot) ging over een prefab-gebouw dat kon worden gedemonteerd voor later hergebruik. Omdat voor demontage circa tachtig mandagen (acht personen gedurende tien dagen) nodig waren, was dat prefab-gebouw volgens het Europees Hof niet gemakkelijk te demonteren - en dus onroerend voor de BTW.

stacaravans en woonwagens. De (al dan niet kenbare) bedoeling van de eigenaar of de gebruiker om een zaak duurzaam ter plaatse te laten verblijven, is voor de BTW niet van belang.

In onze visie is de mantelzorgwoning gemakkelijk verplaatsbaar en is de verhuur daarvan dus belast met 19% BTW.

De belaste verhuur heeft tot gevolg dat de verhuurder:

- enerzijds BTW moet voldoen aan de belastingdienst over de huurprijs die hij ontvangt;
- maar anderzijds de BTW over de koopprijs en bijvoorbeeld de onderhoudskosten en verplaatsingskosten van de roerende zaak kan terugvragen van de belastingdienst.

Overdrachtsbelasting

Voor de overdrachtsbelasting gelden de civielrechtelijke criteria (het Portacabin-arrest zie hiervoor) om te bepalen of er sprake is van een onroerende zaak. Voor de overdrachtsbelasting gelden dus geheel andere criteria dan voor de BTW om te bepalen of een object roerend of onroerend is. Op basis van de Portacabin-criteria kan een mantelzorgwoning onder omstandigheden, ook al is deze verplaatsbaar, toch als onroerend wordt aangemerkt. Bij de verkrijging van een perceel grond met een (op basis van de Portacabin-criteria) onroerende mantelzorgwoning, is dan over de gehele verkrijging overdrachtsbelasting¹⁶ verschuldigd.¹⁷ Dit risico is klein, omdat niet te verwachten is dat het perceel grond wordt verkocht gedurende de periode dat de mantelzorgwoning wordt gehuurd door een persoon die mantelzorg ontvangt van diegene die de grond bezit of huurt.

Onze visie: een mantelzorgwoning is onroerend (voor de overdrachtsbelasting) aangezien deze naar aard en inrichting is bestemd om *duurzaam* ter plaatse te blijven.

WOZ

Ook in het kader van de Wet WOZ is het relevant of een object roerend of onroerend is. Voor de Wet WOZ gelden (net als voor de overdrachtsbelasting) de civielrechtelijke criteria van het Portacabin-arrest om te bepalen of er sprake is van een onroerende zaak. Ook voor de WOZ draait het dus vooral om de vraag of een object duurzaam met de grond is verenigd doordat het naar aard en inrichting is bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven.¹⁸ Als een mantelzorgwoning op grond van de Portacabin-criteria onroerend is, heeft dat dus gevolgen voor de WOZ. Als bijvoorbeeld een *onroerende* mantelzorgwoning direct naast een bestaande woning wordt geplaatst, kan dat tot gevolg hebben dat de woning en de mantelzorgwoning worden aangemerkt als één onroerende zaak die een hogere WOZ-waarde heeft dan de woning zonder mantelzorgwoning.

¹⁶ De verkrijging van een onroerende zaak is onderworpen aan 6% overdrachtsbelasting (die wordt berekend over de waarde c.q. de koopprijs daarvan).

¹⁷ Er is overigens een aparte regeling voor kopers die een object kopen dat voor de overdrachtsbelasting onroerend is maar voor de BTW roerend (zoals bijvoorbeeld een stacaravan). De regeling houdt in dat, als die koper geen BTW in aftrek kan brengen, dan geen overdrachtsbelasting is verschuldigd over dát deel van de koopprijs waarover BTW wordt berekend.

De regeling is opgenomen in § 3 van het Besluit d.d. 14 september 2010, nr. DGB2010/1124M, van de minister van Financiën.

¹⁸ Zo is recentelijk nog beslist dat een chalet, dat was voorzien van wielen, toch *onroerend* was omdat het (gelet op de aansluiting op water, gas, elektra, rioolstelsel, tv-kabel en telefoonnet) bestemd was om duurzaam ter plaatse de functie van woning te vervullen. (Uitspraak van Rechtbank Arnhem d.d. 22 juli 2010, nr. AWB 09/4205.

Of de woning een huurwoning is en de mantelzorgwoning door de huurder is geplaatst, is daarbij dan niet relevant. Ook door de huurder aangebrachte onroerende 'investeringen' worden in het kader van de wet WOZ meegewogen bij het bepalen van de waarde van de huurwoning.¹⁹

Onze visie: een mantelzorgwoning is onroerend (voor de WOZ) aangezien deze naar aard en inrichting is bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven.

¹⁹ In vraag 204 van de "Vraagbaak waardebeoordeling" van de Waarderingskamer is bevestigd dat door de huurder aangebrachte onroerende voorzieningen/investeringen in diens huurwoning meetellen bij de waardebeoordeling in het kader van de Wet WOZ.

Tip: Neem een standpunt in ten aanzien van de juridische en fiscale aspecten van de mantelzorgwoning zoals:

- huurprijs en het puntensysteem dat van toepassing is;
- de huurder voldoet aan de voorwaarden voor toekenning huurtoeslag;
- de voorwaarden voor toewijzing van de mantelzorgwoning;
- de toepassing van de kruimelgevallenregeling uit de Wabo;
- de inhoud van de aanvraag omgevingsvergunning;
- bepaal de vraag ten aanzien van de Wmo-voorzieningen;
- een overeenkomst om natrekking te voorkomen, dan wel een notarieel vastgelegd recht van opstal;
- een overeenkomst waarin een recht van overpad wordt gegeven of een notarieel vastgelegd recht van overpad;
- het burenrrecht;
- BTW belaste huur;
- Toepasselijkheid overdrachtsbelasting;
- Toepasselijkheid WOZ

Tip: Laat een fiscalist en/of jurist de gekozen juridische en fiscale standpunten toetsen op juistheid, volledigheid en actualiteit.

HOOFDSTUK 4 DE MANTELZORGWONING: EEN MAATSCHAPPELIJKE INVESTERING

4.1. FINANCIËLE SCENARIO'S

De corporatie brengt in kaart wat de aanvangsinvestering bij realisatie van de mantelzorgwoning is en berekent daarnaast de bedrijfswaarde.²⁰ Er kunnen verschillende scenario's zijn en het is goed om die door te rekenen. Meerdere offertes van leveranciers geven verschillende financiële scenario's. Ook kunnen de effecten worden doorgerekend van de mogelijkheid dat de gemeente een aantal (toekomstige) kosten voor haar rekening neemt zoals de plaatsings- en herplaatsingskosten. Door de aannames ten aanzien van de parameters die variëren, worden verschillende financiële scenario's zichtbaar en krijgt de corporatie inzicht in de resultaten. In alle gevallen zal er waarschijnlijk sprake zijn van een onrendabele top (of van een maatschappelijke investering zoals sommige corporaties dat noemen). Het verschil tussen de bedrijfswaarde en aanvangsinvestering is gelijk aan de hoogte van de onrendabele top. Deze zal in het geval van een mantelzorgwoning meestal relatief hoog zijn, omdat de huurprijs vaststaat, de stichtingskosten ten opzichte van een traditionele zorgwoning relatief hoog zijn, de exploitatie- c.q. afschrijvingstermijn korter zijn (meestal 25 jaar in plaats van de gebruikelijke 50 jaar)²¹, de incidentele kosten hoger zijn (denk aan het aantal keren dat de mantelzorgwoning zal moeten worden verplaatst, evenals het onderhoud) en de restwaarde daadwerkelijk nul (tenzij met de leverancier anders overeen gekomen).

Tip: Reken op basis van verschillende offertes en variërende parameters de financiële scenario's door.

4.2. BIJDRAGE VAN ANDERE PARTIJEN

Uiteraard beïnvloeden financiële bijdragen van gemeente en huurder of mantelzorger de hoogte van het exploitatieresultaat. Dat geldt ook als een leverancier een terugkoopgarantie geeft. Zo lang er geen regelgeving is ten aanzien van samenvoeging van Wmo en AWBZ budgetten, loont het wellicht ook de moeite te proberen om als corporatie en huurder met de zorgverzekeraar en/of het zorgkantoor tot afspraken te komen over een financiële bijdrage. Immers hun budgetten worden structureel ontzien door de totstandbrenging van de mantelzorgwoning.

Tip: Bespreek met gemeente, huurder of mantelzorger of zij een deel van de kosten kunnen dragen. Overweeg om contact op te nemen met zorgverzekeraar/zorgkantoor.

²⁰ Bedrijfswaarde is de contante waarde van alle kasstromen behalve de aanvangsinvestering. De kasstromen worden daarbij contant gemaakt met het gewenste rendement.

²¹ Leverancier PasAan garandeert een levensduur van 40 jaar. De meeste corporaties gaan echter uit van een levensduur van 25 jaar.

4.3. MAATSCHAPPELIJK INVESTEREN HOORT ERBIJ!

De relatief hoge onrendabele top wordt door corporaties vaak genoemd als reden waarom zij afzien van het realiseren van een verplaatsbare mantelzorgwoning. Daarbij gelden een tweetal nuanceringen.

- ❖ Ten eerste hebben corporaties per definitie te maken met onrendabele toppen, aangezien zij vooral woningen realiseren waarvan de huurprijzen worden gereguleerd.
- ❖ Ten tweede is de bedrijfswaarde niet altijd een juiste weergave van de ‘werkelijke’ waarde van de mantelzorgwoning. Zo zou het zo kunnen zijn dat de mantelzorgwoning na een aantal jaren wordt doorverkocht aan een andere corporatie, de gemeente of een particulier, dan wel wordt terugverkocht aan de leverancier. Een dergelijke actie heeft een positief effect op de bedrijfswaarde van de woning.

HOOFDSTUK 5 AANDACHTSPUNTEN EN STAPPENPLAN

5.1. AANDACHTSPUNTEN

Uit de gesprekken komt naar voren dat corporaties sympathiek tegenover de verplaatsbare mantelzorgwoning staan. Tegelijkertijd is vinden een aantal van hen het een relatief dure voorziening met een te hoge onrendabele top. Bovendien is de verplaatsbare mantelzorgwoning ruimtelijk gezien volgens de meesten niet een duurzame oplossing. Het bezit van de corporatie leent zich ook vaak niet voor het plaatsen van een mantelzorgwoning (de achtertuin van de meeste corporatiewoningen is te klein).

Een principiële keuze van de corporatie voor zorggerelateerde woningen en het al dan niet toepassen van mantelzorgwoningen is dus aan te raden. Dit om te voorkomen dat het realiseren van een mantelzorgwoning of het afwijzen van een verzoek daartoe een ad hoc besluit is. Voorts is het van belang om de juridische en financiële risico's goed in kaart te brengen. Deze kunnen als basis dienen voor het maken van de keuze. Ook kunnen op basis van de risico-inventarisatie door partijen afspraken worden gemaakt waarna deze contractueel en soms notarieel worden vastgelegd.

5.2. STAPPENPLAN VOOR REALISATIE VAN EEN MANTELZORGWONING

Op enig moment kan een corporatie een concreet verzoek ontvangen of zij een mantelzorgwoning wil gaan realiseren. Om tot besluitvorming en uitvoering te komen moet een aantal stappen worden doorlopen.

- ❖ Het begint met het vaststellen van de visie van de corporatie dat het concept van de verplaatsbare mantelzorgwoning wordt nagestreefd. Om te komen tot een heldere visie en doelstelling is het aan te raden de voor- en nadelen van de mantelzorgwoning op een rij te zetten.
- ❖ De corporatie stelt vast aan welke voorwaarden de toekomstige huurder van de mantelzorgwoning dient te voldoen. Voorwaarden die corporaties ten aanzien van de toekomstige huurder van een mantelzorgwoning kunnen hanteren zijn:
 - a. Hij komt aanmerking voor huurtoeslag;
 - b. Hij is in het bezit van een CIZ-indicatie;
 - c. Hij is al huurder van de corporatie, dan wel de mantelzorger is huurder van de corporatie;
- ❖ Bij een concreet verzoek treedt de corporatie in overleg met de gemeente om de verschillende aanvragen (omgevingsvergunning en Wmo-voorzieningen) die volgen om de mantelzorgwoning te gaan realiseren te bespreken.
- ❖ Er wordt door de corporatie onderzocht of het ruimtelijk en bouwtechnisch mogelijk is om bij de woning van de mantelzorger een verplaatsbare mantelzorgwoning te plaatsen.
- ❖ De corporatie selecteert (bijvoorbeeld twee) leveranciers die een mantelzorgwoning kunnen leveren en vraagt bij hen een offerte aan. De leveranciers bezien samen met de toekomstige huurder welke specifieke aanpassingen nodig zijn om de huurder nog goed zelfstandig te kunnen laten wonen. Deze aanpassingen worden afzonderlijk geoffreerd.
- ❖ De corporatie berekent de voorlopige huurprijs op basis van het puntenstelsel.

- ❖ De corporatie stelt vast of huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt, zodat de toekomstig huurder huurtoeslag aan kan vragen.²²
- ❖ De corporatie brengt in kaart wat de daadwerkelijke kosten zijn van realisatie van de mantelzorgwoning en berekent daarnaast de bedrijfswaarde. Vervolgens wordt er vastgesteld wat de onrendabele top zou kunnen zijn. Er worden verschillende scenario's doorgerekend.
- ❖ De corporatie kiest voor de leverancier met wie ze verder wil, onder voorbehoud van definitieve besluitvorming binnen de corporatie en dat de benodigde toestemming en overeenstemming met de gemeente wordt bereikt.
- ❖ De corporatie gaat verder overleggen met de gemeente. Het is goed om als corporatie en belanghebbenden de gemeente te verzoeken om één aanspreekpunt aan te stellen, zowel ten aanzien van de omgevingsvergunning als de Wmo. Hetzelfde geldt voor de corporatie: zij dient één aanspreekpunt aan te wijzen die de contacten met de gemeente verzorgt. De volgende zaken moeten worden geregeld:
 - a. Omgevingsvergunning
 - b. WMO-voorzieningen
- ❖ Op basis van de gesprekken met de gemeente, de mantelzorger, de kandidaat-huurder en de leverancier wordt door de corporatie vastgelegd, wat de voorlopige (financiële) afspraken zijn, evenals de rechten en verplichtingen over en weer. Op basis van die voorlopige afspraken volgt een voorstel voor besluitvorming. Het voorstel behelst een voorgenomen besluit om tot aanvraag van de omgevingsvergunning over te gaan en geeft de onderbouwing van het voorstel met de bestaande visie, financiën en afhechting van juridische aspecten.
- ❖ De corporatie stelt concept-overeenkomsten op. Daar waar nodig wordt de notaris gevraagd een notariële akte voor te bereiden.
- ❖ Als de corporatie een positief besluit neemt, dan dient hij vervolgens de aanvraag in voor een omgevingsvergunning ter realisatie van de mantelzorgwoning. Het is goed om daarbij te vermelden welke persoon steeds het aanspreekpunt binnen de gemeente is geweest bij voorbereiding van de aanvraag en wie dat is bij de corporatie.
- ❖ Als de voorbereiding goed is geweest dan voldoet de aanvraag aan alle vereisten en wordt de omgevingsvergunning (al dan niet tijdelijk) afgegeven.
- ❖ Ondertekening van de verschillende contracten.
- ❖ Opdrachtverlening aan leverancier tot plaatsing van de mantelzorgwoning.

²² Wij gaan ervan uit dat corporaties de huurprijs van de mantelzorgwoning graag onder de liberalisatiegrens willen hebben.

HOOFDSTUK 6 PRAKTIJKVOORBEELDEN

Eindhoven

Half mei 2008 plaatste Wooninc. in Eindhoven als eerste woningcorporatie in Nederland een mantelzorgwoning in de tuin van de familie van één van haar huurders. De huurder van de mantelzorgwoning is de moeder van de eigenaar van de woning. Samen met hun gezinnen en de professionele thuiszorg nemen zij de zorg voor hun dementerende moeder op zich. Wooninc. heeft berekend dat er per twee jaar zich één gegadigde onder haar huurders zou bevinden. Wooninc heeft de mantelzorgwoning in eigendom. De gemeente betaalde de plaatsingskosten.

Waarom exploiteert een corporatie herbruikbare mantelzorgunits? Toon Iding, projectontwikkelaar bij Wooninc., legt uit dat de reden om mee te doen aan dit experiment gelegen is in een primaire taak die de corporatie zich stelt: het bouwen voor bijzondere doelgroepen en het beschikbaar stellen van huurwoningen voor hen die om wat voor reden dan ook niet in staat zijn om zelf in woonruimte te voorzien. Wooninc. wil zich vooral profileren in het wonen met service en zorg voor ouderen.

Daarnaast leveren flexibele wooneenheden volgens de corporatie een bijdrage aan het verminderen van het tekort aan specifieke woonruimte voor senioren, die eventueel weer een woning vrijmaken voor jongeren. De mantelzorgunit voorziet volgens haar duidelijk in een vraag. Doordat de zorg voor een groot deel wordt verleend door mantelzorgers is het maatschappelijk rendement hoog. Maar ook professionele zorg en digitaal toezicht op afstand dragen een steentje bij.

Woningcorporatie Wooninc. berekende dat de investeringskosten van een mantelzorgwoning zijn te vergelijken met een appartement met hetzelfde oppervlak van 54 m². Maar omdat de corporatie ervan uit gaat dat de mantelzorgwoning maar de helft zo lang meegaat (Wooninc. hanteert een afschrijvingsperiode van 25 jaar) vindt men de voorziening niet goedkoop. De huur valt wel binnen de huurtoeslaggrens.

Deventer

Rentree, woningcorporatie in Deventer, heeft een mantelzorgwoning geplaatst in het openbaar groen naast de woning van de schoonouders van een jonge vrouw met een ernstige invaliderende ziekte, in afwachting van orgaantransplantatie. Rentree zegt van zichzelf niet voorop te lopen in het maken van specifiek beleid voor mantelzorgers. De gemeente Deventer heeft de woningcorporatie en het zorgkantoor gevraagd om medewerking in dit speciale geval. Bij wijze van pilot heeft Rentree er in toegestemd. Een probleem is dat er geen goed zicht te krijgen is op de vraag naar dit soort oplossingen voor woonproblemen van mantelzorgers. Het is een incidentele oplossing.

Rentree wil in de eerste plaats bouwen voor een brede populatie. De tijdelijkheid is in het geval van Deventer wel heel dringend, de ontheffing is voor vijf jaar verleend en kan, vanwege de bijzondere locatie, niet verlengd worden.

De mantelzorgwoning die woningcorporatie Rentree in een plantsoen plaatste, kwam inclusief alle kosten op rond € 170.000,-. De gemeente heeft daarin rechtstreeks € 40.000,- bijgedragen, en vanuit de Wmo nog eens € 7.500,-. De huur mocht hoe dan ook niet boven

de huurgrens uitkomen. Vanwege de afschrijvingstermijn van 25 jaar en een gedwongen maar onzekere herplaatsbaarheid vindt de corporatie de mantelzorgwoning een dure voorziening. De woonkwaliteit is daar niet mee in verhouding: 54 m² is een oppervlak dat vaak niet meer voldoet aan huidige woonwensen. Daardoor blijft het volgens de corporatie een unit die alleen voor tijdelijke bewoning geschikt is.

Grave

Corporatie Mooiland Maasland (Grave) vond alleen de gemeente Boxmeer bereid mee te werken aan plaatsing van een mantelzorgwoning. Deze corporatie ziet nog veel risico's. Men vindt de kosten relatief hoog en pas interessant wanneer de woning tussen de 4 en 8 jaar aaneengesloten gebruikt kan worden. Daarbij zijn de inkomsten onzeker. De huurprijs die, volgens de kostprijsberekening van de corporatie, op ongeveer € 700,- per maand zou moeten liggen is ondenkbaar hoog in een regio waarin woningen die alle voorzieningen gelijkvloers hebben, minder dan € 500,- per maand kosten. Wie ervoor in aanmerking kunnen en willen komen is nog niet helder en dus is de herplaatsbaarheid twijfelachtig.

Prinsenbeek

Woningcorporatie WonenBreburch heeft de mantelzorgwoning van 6x9 meter aangeschaft ter waarde van €128.000. In oktober 2010 is de mantelzorgwoning in gebruik genomen door een huurder die eerder ook al bij WonenBreburch huurde. Deze mevrouw zou normaal gesproken in aanmerking komen voor een plaats in een verzorgingshuis. Haar kinderen willen echter graag zelf een groot deel van de zorg voor hun rekening nemen. Daarom heeft WonenBreburch, bij wijze van proef, een mantelzorgwoning in de tuin van één van de kinderen geplaatst.

Volgens Riet van Gils, verantwoordelijk projectleider bij WonenBreburch, vindt de corporatie het belangrijk dat deze zorg geboden wordt aan de huurders. Op deze manier kunnen ouderen zo lang als mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. De gemeente Breda heeft haar medewerking verleend bij de vergunningenprocedure en draagt bij door middel van 2x plaatsingskosten en €20.000. De woning heeft een reguliere huurprijs binnen de sociale huursector.

WonenBreburch is deze pilot (proefproject) aangegaan in samenwerking met de gemeente Breda. Na vijf jaar moet onder meer duidelijk zijn wat het betekent voor het woongenot van de klant, of het kostenbesparend is voor de zorg en wat de mogelijkheden zijn op het gebied van woningaanpassingen. Kortom: na uiterlijk vijf jaar moet blijken of het een product is dat WonenBreburch breder kan inzetten.

HOOFDSTUK 7 BRONNEN

7.1 GERAADPLEEGDE ORGANISATIES EN MENSEN

- Woningcorporatie Wooninc te Eindhoven:
de heer T. Iding en mevrouw I. van den Oetelaar.
- Woningcorporatie WonenBreburg te Breda:
mevrouw R. van Gils.
- Woningcorporatie Rentree te Deventer:
mevrouw S. Vijge.
- Woningcorporatie Woonzorg Nederland te Amstelveen:
de heer J. Brugge.
- Woningcorporatie Vestia:
de heer E. Borggreve.
- Companen:
mevrouw A. Zoontjes.
- PasAan, leverancier van mantelzorgwoningen:
de heer R. Dirkse en de heer P. Veldhuizen.
- Hodes, leverancier van mantelzorgwoningen:
mevrouw M. Vossenbeld en de heer C. Ganzeboom.
- Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg:
mevrouw H. Bolsman, mevrouw D. Harkes en de heer R. Goes.
- Van Breevoort & Ter Meulen Advocaten:
mevrouw T. de Groot.
- Realink:
de heer G. Muller.

7.2 GERAADPLEEGDE LITERATUUR

- Mr. C.P.W. van den Berg, Opa en oma op het achtererf, Notitie over de (on)mogelijkheden voor mantelzorgwoningen, 31 oktober 2007.
- Mezzo, beleid en mantelzorg, december 2009.
- RIGO Advies en Research BV, Mantelzorgwoningen – quick scan naar kosten belemmeringen en alternatieven, mei 2010, rapportnummer P15560.
- Provincie Utrecht, Wel Thuis! Mantelzorgwoningen mogelijk maken, een praktische handreiking, januari 2010.
- Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, Kleinschalig wonen in de wijk: een goede bestemming, Handreiking aan gemeenten, zorgorganisatie en corporaties, november 2010.
- Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, Rekenen aan zorgvastgoed, een handreiking aan corporaties en zorgondernemingen, september 2010.
- Drs. H.K. van den Beld en Ing. D van Zalk MSC, Essenties voor samenwerking in wonen en zorg, januari 2010
- Aedes, Woonkostenkrant 2010

7.3 WEBSITES

- Websites van de corporaties waarmee is gesproken:
www.wooninc.nl
www.wonenbreburg.nl
www.rentree.nl
www.woonzorg.nl.
- www.pasaan.nl
- www.hodes-bouwsystemen.com
- www.kcwz.nl
- www.toeslagen.nl
- www.omgevingsvergunning.nl
- www.huurcommissie.nl
- www.aedes.nl
- www.provincie-utrecht/welthuis
- www.guidoderuiter.nl